PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

RØYSKATTVEIEN 15 A OG B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Matrikkelrapport

Midlertidig brukstillatelse

Godkjente byggetegninger

Vann/avløp

Kommunale avgifter - eiendomsskatt

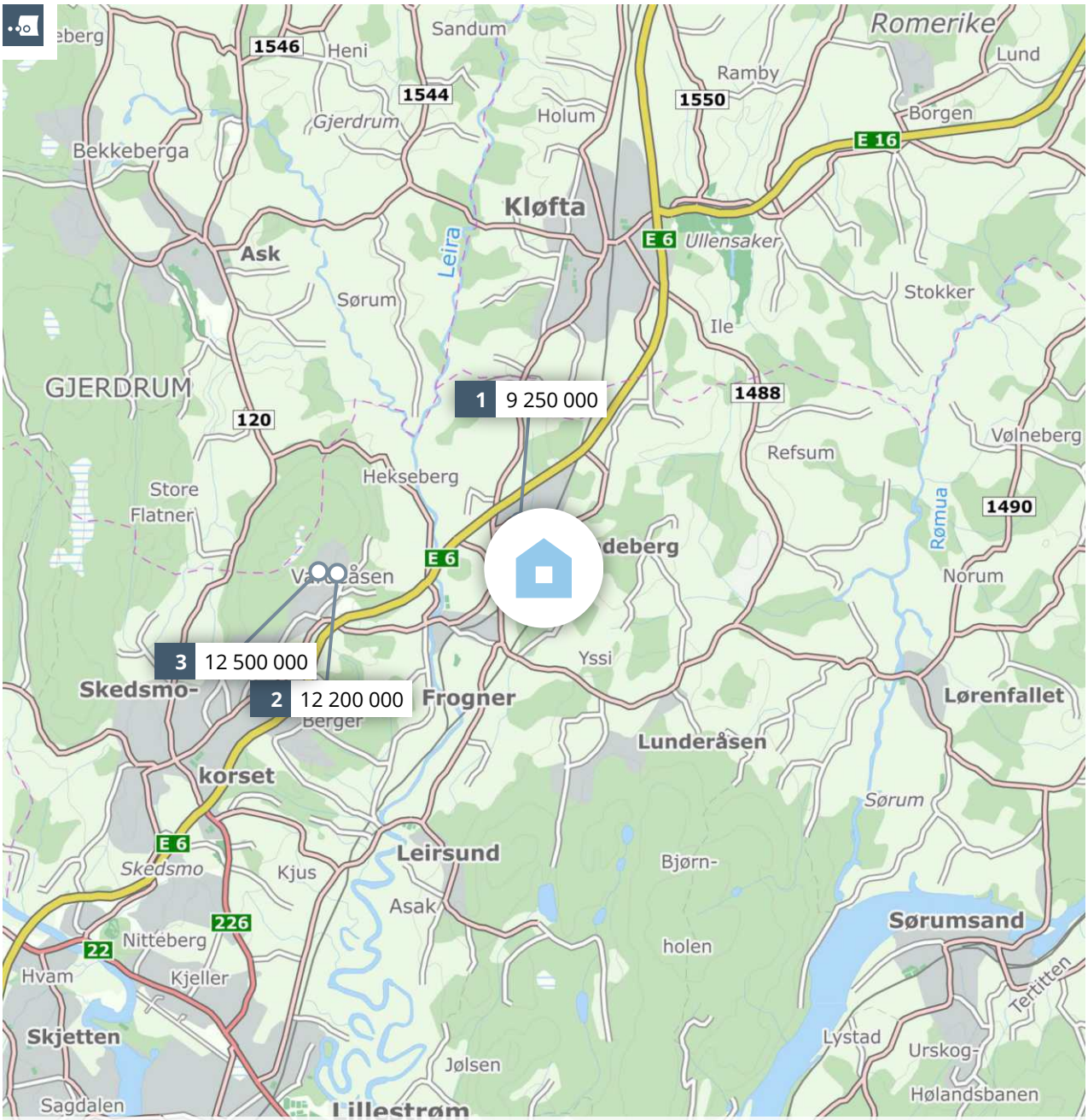
Div. kart

DOK-analyse

Tgl. seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØYSKATTVEIEN 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røyskattveien 15 B, 2016 FROGNER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 293 BNR 220 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Lindeberg

Verdivurdert til

13 490 000

-	13 490 000	46 199
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	292 m²	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					784 m²	
Byggeår					2026	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svaleveien 6				24.03.2023	9 850 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**46 482**
	199 m²	1976	966 m²	5 sov						
2	Anton Nilsens Vei 3 A				17.02.2026	13 000 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**35 882**
	340 m²	2012	731 m²	5 sov						
3	Kvitebjørnveien 5				21.08.2025	13 200 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**54 825**
	228 m²	2010	800 m²	4 sov						

Delikat, stilren og meget tiltalende familiebolig fra 2026 - Godkjent utleiedel - Nydelige solforhold - Dobbelgarasje ++

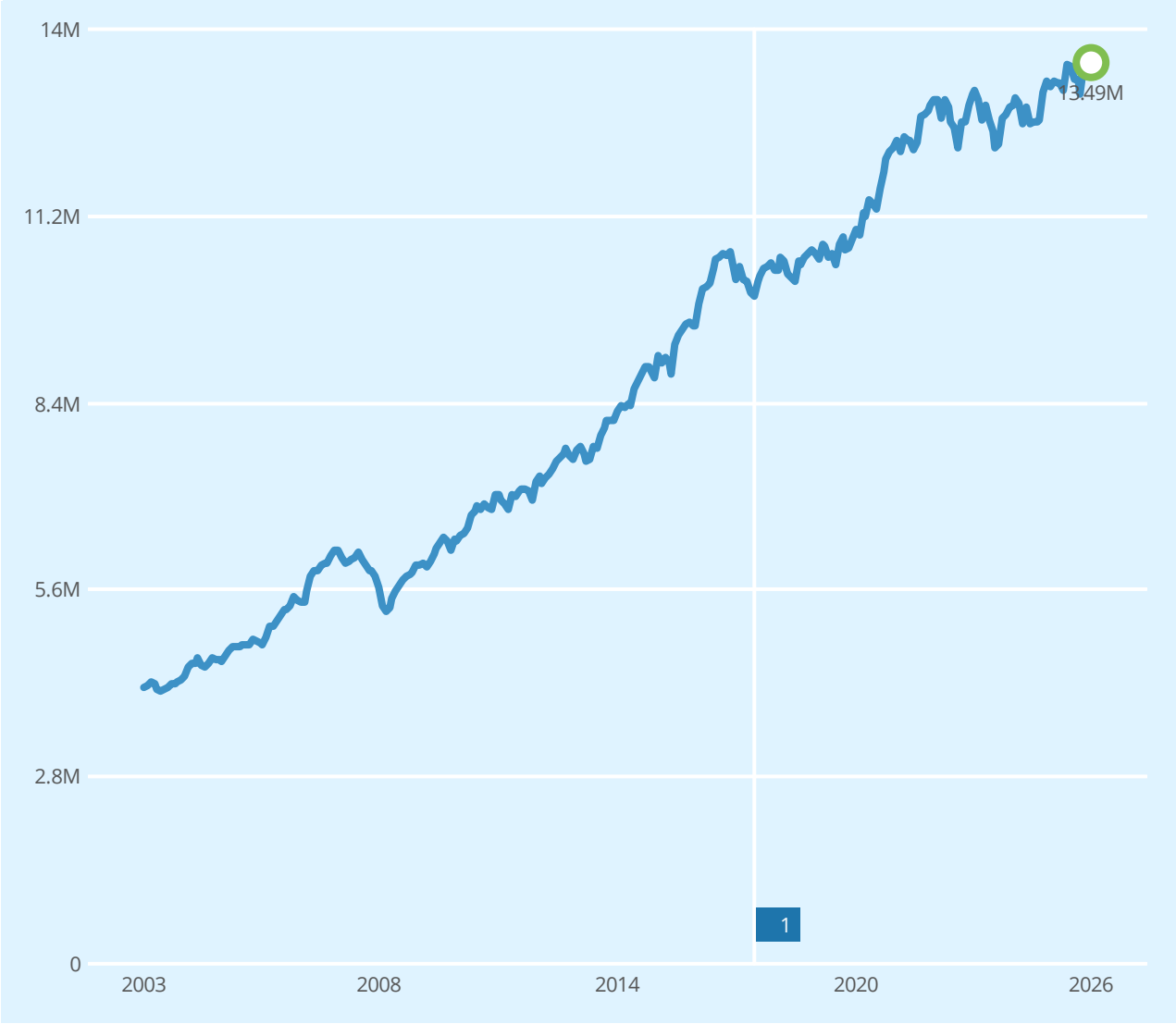
E-taksten gjelder Røyskattveien 15 A og B, 2016 Frogner. 293/220 Snr. 1, 293/220 Snr. 2, LILLESTRØM/3205

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.2024		29.11.2024	-	8 000 000	-	8 000 000	2
06.09.2022		06.09.2022	-	6 000 000	-	6 000 000	3
09.03.2021		09.03.2021	-	2 290 000	-	2 290 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt av utbygger som var tilnærmet konkurs. Boligen var påbegynt, men ikke ferdigstilt. Manglet mb/ferdigattest. Kjøpte for å ferdigstille og selge.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2016 FROGNER nå

4
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
7 993 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Eneboliger solgt i 2016 FROGNER siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

7 101 000 Prisantydning i snitt
7 068 000 Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

46 199 Røyskattveien 15 B
Totalpris 13 490 000

38 322 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

36 351 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Røyskattveien 15 B, 2016 FROGNER

LILLESTRØM kommune

gnr. 293, bnr. 220, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22551-1137 **Eiendomsverdi ref nr:** HA6269

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

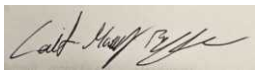
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO

LEMA BOLIG AS

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

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 • tilleggsbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er nyere og fremstår gjennomgående i normal og god teknisk stand. Det er registrert enkelte mindre avvik og forhold som krever justeringer, komplettering eller oppfølging. Det er avdekket enkelte skjevheter i gulvplan av vesentlig karakter, men forholdene vurderes ikke å kreve umiddelbare utbedringer. Boligen fremstår ellers i normal teknisk stand for en nyere bolig.
Det anbefales å lese hele rapporten for å få en helhetlig vurdering av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som et valmet (hvalmet) tak oppført i 2024, med bærekonstruksjoner i tre. Taket er tekket med takstein, Ingen konstruksjonen fremstår som en moderne løsning i tråd med dagens byggeskikk. og taket har synlige, nye materialer uten registrerte tegn til skader eller deformasjoner. Det forutsettes at det er etablert undertak og nødvendig lufting av takkonstruksjonen i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: byggeår.

Bortledning av vann:
Ikke tilfredsstillende
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:
Montert
Tilkomst pipe over yttertak:
Det er ikke observert stigetrinn.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.
Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

Taktype: Hvalmet tak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i stue.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå. Inspeksjonen er utført fra området rundt luke da det ikke er gangbart på loft

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon,

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Fuktmåling:
Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket:
under 6 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i
treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.
Type: vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra 2020.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Ytterdører i tre med glass felt.
Terrassedører med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Inngangsparti kjeller
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 4 kvm

Type: Terrasse.
Adkomst fra: inngangsparti 1 -Etasje
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 8 kvm

Beskrivelse av eiendommen

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue 1-Etasje.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 8kvm

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue 2- etasje
Konstruksjon:Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 9 kvm

Type: Balkong.
Adkomst fra: soverom 2-Etasje.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 6kvm

Rekkverk av treverk

Rekkverkshøyde: Målt til ca 1.0 meter.

Utvendig trapp i betong, med rekkverk i tre

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:

Peis i stue og elektriske varmekabler i flislagte rom.
ellers oppvarming via elektriske panelovner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

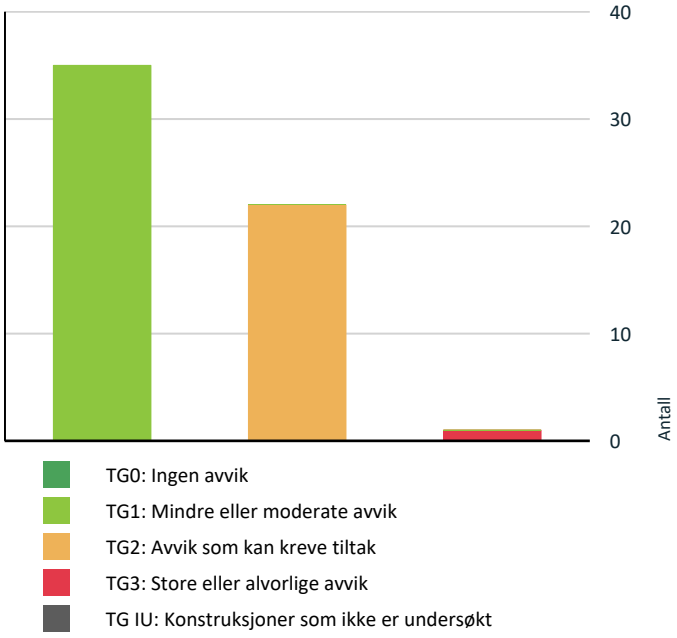
Enebolig

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

Boligen har tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er imidlertid avdekket høye terskler på alle bad. På bakgrunn av dette vurderes boligen ikke å oppfylle krav til HC□tilpasning, da alle nødvendige funksjoner er plassert på ett plan. Dette forholdet er ikke vurdert nærmere av takstmann, og det anbefales å innhente relevant kompetanse eller ytterligere dokumentasjon dersom HC□vurdering er nødvendig.

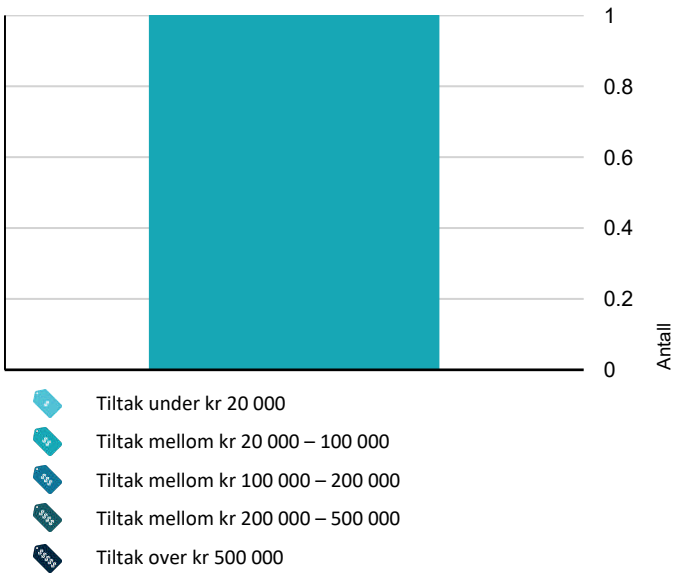
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Sokkeletaseje > Oppholdsrom/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Sokkeletaseje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkeletaseje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1-Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1-Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1-Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2-Etasje > hovedbad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2-Etasje > hovedbad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2-Etasje > hovedbad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som et valmet (hvalmet) tak oppført i 2024, med bærekonstruksjoner i tre. Taket er tekket med takstein, Ingen konstruksjonen fremstår som en moderne løsning i tråd med dagens byggeskikk. og taket har synlige, nye materialer uten registrerte tegn til skader eller deformasjoner. Det forutsettes at det er etablert undertak og nødvendig lufting av takkonstruksjonen i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: byggeår.

Bortledning av vann:
Tilfredstillende.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:
Montert
Tilkomst pipe over yttertak:
Det er ikke observert stigetrinn.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert at det er boret hull i trappen for føring av nedløpsrør. Nedløpsrøret er ført gjennom trappen, men avsluttes i underkant av trappekonstruksjonen. Dette medfører at takvann ledes ukontrollert rett mot ringmur og bygningskropp, uten etablert avledning bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

– Etablere en tilfredsstillende løsning for trygg bortledning av takvann, eksempelvis ved å føre nedløpet til terreng, drenskum, rørføring eller annen godkjent overvannshåndtering.
– Forlenge og sikre nedløpsrøret slik at vannet ledes bort fra ringmur og konstruksjoner.
– Tette hullet gjennom trappen på en fagmessig måte dersom gjennomføringen ikke skal benyttes videre.
Konsekvens:
Ukontrollert avrenning mot ringmur kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur, kjellerkonstruksjoner og omkringliggende terreng. Over tid kan dette gi setningsskader, råte, økt fuktighet i bygningskroppen og kostbare reparasjoner.







Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:

Det er registrert manglende musesperre ved hjørnekasser. Åpne konstruksjoner gir risiko for inntrenging av mus og smådyr inn i luftespalte og fasadekonstruksjon.

Det er registrert at det er fylt på bark langs fasaden. Bark ligger stedvis i lag/graver inntil ytterveggen, med fuktsperre etablert under terreng. Denne løsningen gir økt risiko for fuktansamling mot kledningen og kapillært oppsug i treverk.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Tiltak:

– Etablere musesperre/nett i alle åpninger ved hjørnekasser og nedre kant av kledningen i henhold til preaksepterte løsninger.
– Sikre tilstrekkelig lufting samtidig som åpninger tettes mot skadedyr.
Konsekvens:
Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus i veggkonstruksjon, med skade på isolasjon, luktproblemer og potensiell reduksjon av byggets tekniske levetid. Skadedyr kan også medføre hygieniske utfordringer og behov for kostbare utbedringer.

– Fjerne bark og organisk materiale langs fasaden.
– Etablere drenerende og luftet sone mot veggen, minimum fri avstand som sikrer at treverk ikke står i konstant kontakt med fuktig masse.
– Sørge for at terreng faller fra bygget og ikke leder vann inn mot grunnmur og fasade.
Konsekvens:
Organisk materiale mot fasade holder på fukt og kan føre til råteskader, deformasjon av kledning, redusert levetid og økt risiko for fuktproblemer i overgang mellom terreng og konstruksjon. Over tid kan dette føre til skader på både kledning, bunnsvill og grunnmursdetaljer.







Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Hvalmet tak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i stue.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå. Inspeksjonen er utført fra området rundt luke da det ikke er gangbart på loft

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon,

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Fuktmåling:
Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket:
under 6 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i
treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra 2020.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Ytterdører i tre med glass felt.
Terrassedører med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren er vanskelig å lukke. Dette kan skyldes at dørbladet har buet seg noe over tid, spesielt da døren er 2fylt og dermed mer utsatt for bevegelser. Det er behov for justering for å sikre bedre funksjon og lukkekomfort. Det er også behov for montering av komplett låsesylinder.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

– Justere hengsler og dørblad for å sikre korrekt klaring og god lukke -/tettefunksjon.
– Kontrollere om dørbladet er skjevt og vurdere eventuelle tiltak dersom justering ikke er tilstrekkelig.
– Montere komplett låsesylinder for å sikre forsvarlig og funksjonell låsing av døren.
Konsekvens:
Dersom tiltak ikke utføres kan døren få redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og værpåvirkning, og økt slitasje på karm og beslag. Skjevheter kan forverres over tid, og låsefunksjonen kan bli mindre sikker og mindre brukervennlig.



Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Inngangsparti kjeller
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 4 kvm

Type: Terrasse.
Adkomst fra: inngangsparti 1 -Etasje
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 8 kvm

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue 1-Etasje.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 8kvm

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue 2- etasje
Konstruksjon:Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 9 kvm

Type: Balkong.
Adkomst fra: soverom 2-Etasje.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 6kvm

Rekkverk av treverk

Rekkverkshøyde: Målt til ca 1.0 meter.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong, med rekkverk i tre





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv og fliser i entre
Vegger: Malte plater
Himling: malte plater
Himlingshøyde:
Ca. 2.51 meter, målt i stue. 1 etasje
Ca. 2.40 meter, målt i stue 2 etasje
Ca. 2.46 meter målt i entre kjeller. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert én sprukket flis i gang/entré. Det er også registrert hulrom under enkelte fliser. Hulrom er ikke nødvendigvis et funksjonelt problem, men kan indikere manglende limdekning.

Det er registrert en relativt stor sprekk i overgangen ved loftsluken. Dette kan skyldes bevegelser i konstruksjon, temperaturvariasjoner eller setninger i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Skifte den sprukne flisen for å hindre videre skader og sikre estetisk standard.
– Følge med på fliser med hulrom, og vurdere utbedring dersom det oppstår sprekker, bevegelse eller lyd ved belastning.
– Kontrollere om hulrom skyldes isolerte områder eller generelt mangelfull limdekning.
- Utbedre sprekken med egnet fugemasse eller overflatebehandling.
Konsekvens:
Sprukket flis kan utvikle seg og føre til løs flis, skarpe kanter og vanninntrengning ved vask. Hulrom kan over tid gi økt risiko for sprekker eller løse fliser ved punktbelastning.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater
Lokalt avvik er målt til ca. 8mm.
Retningsavvik er målt til ca. 13mm.
Følgende rom er målt: oppholdsrom/kjøkken og soverom.

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 28mm
Retningsavvik er målt til ca. 40mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom 2 etasje

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert vesentlige skjevheter i 2 etasje spesielt på hovedsoverom oppe, kostnadsestimat er kun vurdert til og avrette gulvplanet til korrekt høyde og ikke hensyntatt legging av nytt gulv eller andre tiltak som heving av dører og lignende.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.
Synlighet: Alle sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: i bod under ventilasjonsanlegg.
Måleresultat: 10 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i
konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Håndløper er montert.

høyde: målt til ca. 0,90 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Profilerte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdørene i 2. etasje subber og tar i karm ved åpning og lukking. Dette indikerer skjevhet eller behov for justering av dørblad og hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASEJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.







SOKKELETASEJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

SOKKELETASEJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

SOKKELETASEJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



SOKKELETASEJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettet står noe løst og gir etter ved belastning. Dette indikerer mangelfull eller løs innfesting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Etterstramme innfesting/festebolter for å sikre stabilitet.
– Kontrollere at underlaget er stabilt, og at festene ikke står i spenn mot flis.

SOKKELETASEJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

SOKKELETASEJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. På grunn av boligens alder (under 5 år) vurderes inngrep i konstruksjoner som uforsvarlig og unødvendig, da dette kan påføre skade på nye bygningsdeler. Vurderingen er gjort i tråd med praksis for Tryggere Bolighandel og NS 3600s krav om skånsom, visuell undersøkelse uten destruktive inngrep når det ikke foreligger særskilt grunnlag. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser. For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er

SOKKELETASEJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

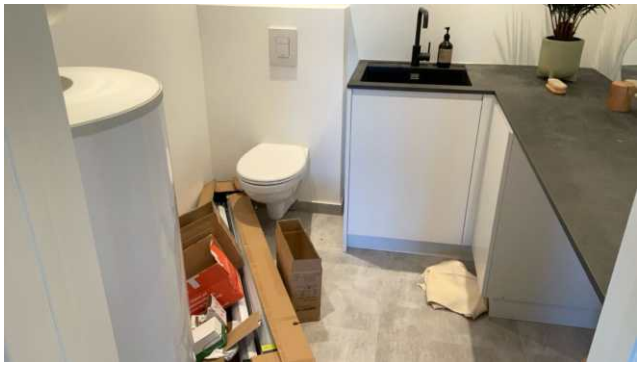
Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast

- Utslagsvask
- Vegghengt toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.







SOKKELETASEJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

malte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke montert sluk og kun fliser på gulv.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte utslagsvask med 1 greps servantbatteri,
Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk, men det er vanninstallasjoner tilstede. I rom uten sluk skal det etableres lekkasjesikring for å håndtere eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Installere lekkasjedeteksjon og vannstoppsystem (f.eks. Waterguard eller tilsvarende).
– Sørge for at systemet dekker alle installasjoner med potensiell lekkasjerisiko.
Konsekvens:
Manglende lekkasjesikring kan føre til at selv mindre lekkasjer forårsaker fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre omfattende og kostbare skader dersom tiltak ikke utføres.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da rommet ikke har vanninstallasjoner som gjør dette nødvendig.

1-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

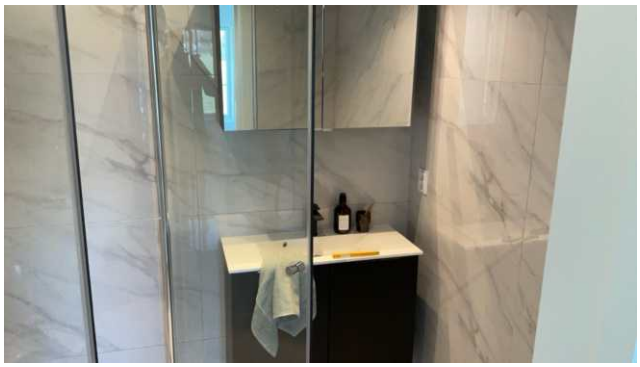
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket enkelte hulrom bak fliser, men ingen riss eller sprekker av betydning.







1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malt himling med downlights.
.
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

1-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



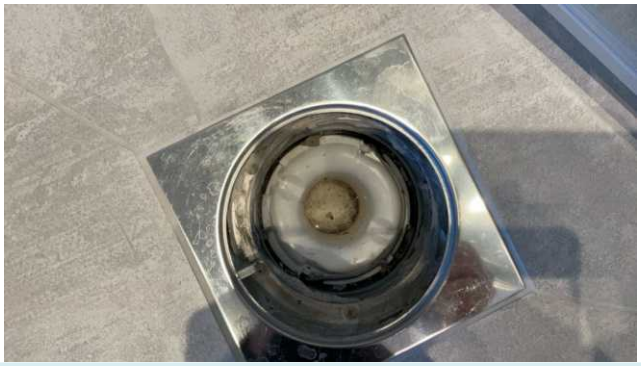
1-ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

håndtak på skapfronter subber noe i vask, bør justeres noe for og unngå ytterligere skade.

1-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. På grunn av boligens alder (under 5 år) vurderes inngrep i konstruksjoner som uforsvarlig og unødvendig, da dette kan påføre skade på nye bygningsdeler. Vurderingen er gjort i tråd med praksis for Tryggere Bolighandel og NS 3600s krav om skånsom, visuell undersøkelse uten destruktive inngrep når det ikke foreligger særskilt grunnlag. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

1-ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast

- Utslagsvask

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom bak fliser, men ingen riss eller sprekker av betydning.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

Det er ikke påvist sluk i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.





1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk i rommet, og det er heller ikke påvist membran eller annen form for fuktsikring i gulv eller vegger. Rommet tilfredsstiller dermed ikke krav til avrenning eller beskyttelse mot lekkasjevann ved eventuell vannskade. Det vurderes som nødvendig å etablere egnet lekkasjesikring dersom rommet skal benyttes med vanninstallasjoner.



1-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning: innredning med glatte fronter,

-Utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin

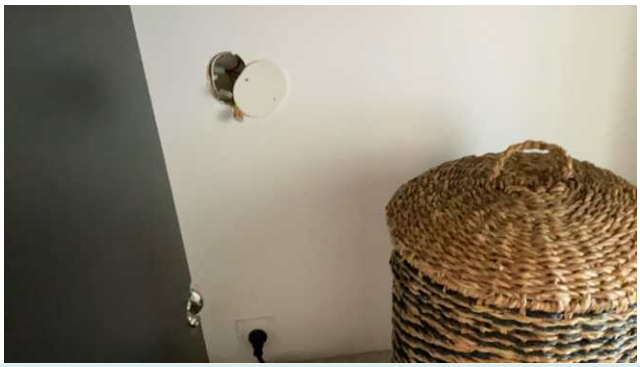
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet, og det er heller ikke påvist membran eller annen form for fuktsikring i gulv eller vegger. Rommet tilfredsstiller dermed ikke krav til avrenning eller beskyttelse mot lekkasjevann ved eventuell vannskade. Det vurderes som nødvendig å etablere egnet lekkasjesikring dersom rommet skal benyttes med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

– Det må etableres et godkjent lekkasjesikringssystem (vannstoppsystem med sensorer) som dekker alle vannførende installasjoner i rommet.





1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



1-ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking. På grunn av boligens alder (under 5 år) vurderes inngrep i konstruksjoner som uforsvarlig og unødvendig, da dette kan påføre skade på nye bygningsdeler. Vurderingen er gjort i tråd med praksis for Tryggere Bolighandel og NS 3600s krav om skånsom, visuell undersøkelse uten destruktive inngrep når det ikke foreligger særskilt grunnlag. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Rommet har ingen installasjoner som gjør hulltaking nødvendig.

2-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand.



Tilstandsrapport



2-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.
.
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

2-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2-ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

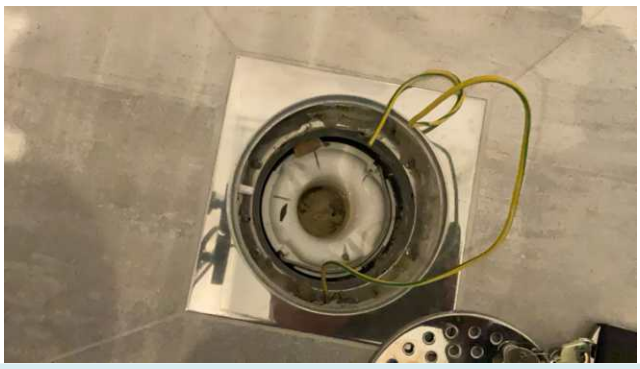
• Det er avvik:

Det er etablert jording i sluket, men denne er ikke koblet tilfredsstillende. Mangelfull tilkobling av jordleder kan medføre at utjevningsforbindelsen ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Elektriker må kontrollere og etablere korrekt tilkobling av jordleder i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400).
– Dokumentere utført arbeid og sikre at utjevningsforbindelsen har kontinuitet som krevd.



2-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Tilstandsrapport





2-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.



2-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. På grunn av boligens alder (under 5 år) vurderes inngrep i konstruksjoner som uforsvarlig og unødvendig, da dette kan påføre skade på nye bygningsdeler. Vurderingen er gjort i tråd med praksis for Tryggere Bolighandel og NS 3600s krav om skånsom, visuell undersøkelse uten destruktive inngrep når det ikke foreligger særskilt grunnlag. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

2-ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri.
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for badekar.

Overflatene fremstår i normalt god stand..

2-ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Det er registrert riss/ sprukket silikonfug i overgang tak vegg, denne bør fuges på nytt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

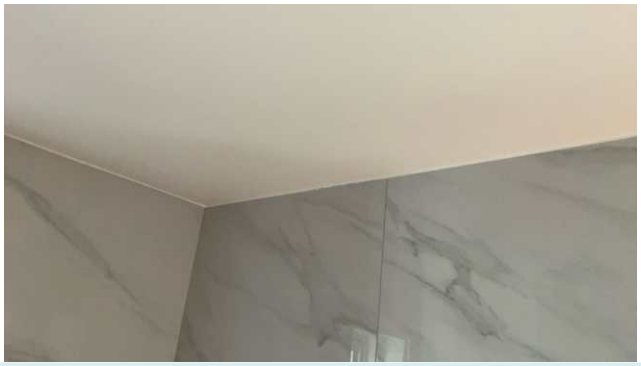
Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport





2-ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

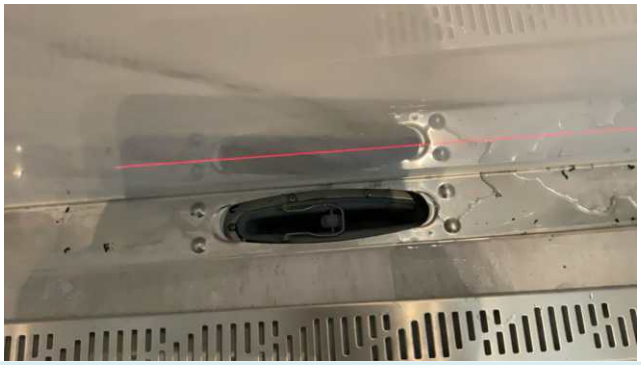
2-ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2-ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at toalettet står noe løst, og det knaser i flisene ved belastning. Dette tyder på mangelfull eller løs innfesting. Bevegelse i toalettet kan medføre punktbelastning på fliser og fuger med risiko for sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Etterstramme festebolter og sikre korrekt montering av toalettsisternen.
– Kontrollere om toalettet står plant og stabilt uten bevegelse.
– Dersom festene ikke lar seg stramme tilstrekkelig, bør innfesting utbedres fagmessig.

2-ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

2-ETASJE > HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking. På grunn av boligens alder (under 5 år) vurderes inngrep i konstruksjoner som uforsvarlig og unødvendig, da dette kan påføre skade på nye bygningsdeler. Vurderingen er gjort i tråd med praksis for Tryggere Bolighandel og NS 3600s krav om skånsom, visuell undersøkelse uten destruktive inngrep når det ikke foreligger særskilt grunnlag. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > OPPHOLDSROM/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Byggeår
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

SOKKELETASJE > OPPHOLDSROM/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som benytter kullfilter for omluft. Dette innebærer at luften fra komfyrområdet filtreres gjennom et aktivt kullfilter som fjerner fettpartikler og lukt, før den returneres til rommet. Løsningen krever regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring av fettfilter og utskifting av kullfilter etter leverandørens anbefalinger (typisk hver 6.–12. måned), for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet. Systemet gir ikke direkte avtrekk til friluft, og fukt fra matlaging blir i rommet, noe som kan medføre økt behov for ventilasjon og luftutskifting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning:Byggeår
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

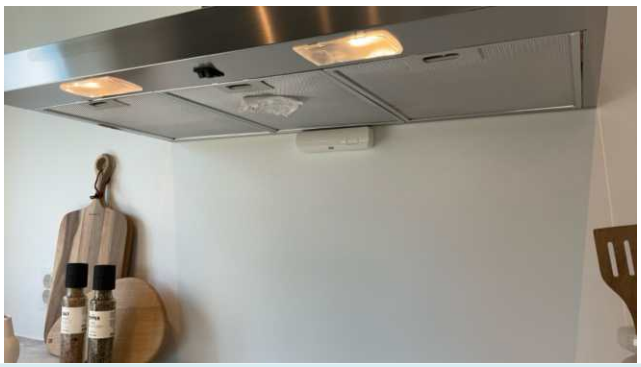
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som benytter kullfilter for omluft. Dette innebærer at luften fra komfyrområdet filtreres gjennom et aktivt kullfilter som fjerner fettpartikler og lukt, før den returneres til rommet. Løsningen krever regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring av fettfilter og utskifting av kullfilter etter leverandørens anbefalinger (typisk hver 6.–12. måned), for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet. Systemet gir ikke direkte avtrekk til friluft, og fukt fra matlaging blir i rommet, noe som kan medføre økt behov for ventilasjon og luftutskifting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1-ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har malte platevegger og flislagt gulv. Det er montert servantinnredning med porselensvask, samt speil og belysning på vegg. Rommet har vegghengt toalett med synlig sisterne.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom i kjeller
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand.
Regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring og filterskift, anbefales for å sikre optimal drift og luftkvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er etablert dører med tett terskel i alle rom. Tersklene skal være flate eller ha luftespalte for å sikre tilstrekkelig luft-sirkulasjon mellom rom. Slik løsning som foreligger i dag begrenser luftgjennomstrømningen og medfører at den balanserte ventilasjonen ikke fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

– Etablere luftespalte under dørene (typisk 10–20 mm eller iht. ventilasjonsberegning).
– Alternativt montere godkjente overstrømningsventiler dersom terskelløsning ikke kan endres.
– Kontrollere at ventilasjonsanlegget oppnår prosjektert luftmengde etter utbedring.
Konsekvens:
Manglende luftgjennomstrømning kan føre til redusert funksjon av balansert ventilasjon, dårligere luftkvalitet, trykkforskjeller mellom rom, økt fuktbelastning og redusert energieffektivitet. Over tid kan dette gi dårlig inneklima og økt risiko for kondens og luktproblematikk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Bereder på 300 liter plassert på teknisk rom.
Bereder på 194 liter plassert på vaskerom i kjeller
Vurdering av avvik:
Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap plassert på teknisk rom og entre i kjeller med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

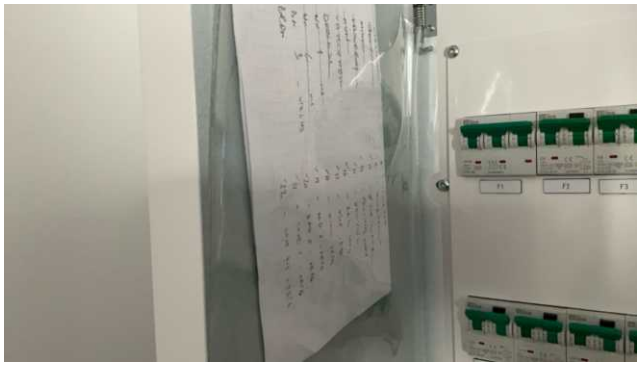
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Det foreligger geoteknisk rapport basert på opplysninger fra eier,
Takstmann har ikke gjennmomgått denne



Tilstandsrapport





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder:fra 2025
Synlig fuktsikring: Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden.
Fuktsøk:
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendig fuktsikring i form av knotteplast er lagt i senere tid etter at eier har fylt opp masser langs grunnmuren. Det er registrert manglende kantlister mot grunnmur, og knotteplasten står synlig over terreng. I henhold til monteringsanvisninger skal knotteplast være dekket av terreng for å unngå skader fra sollys, vær og vind. Forholdet gjelder også langs lysgraver, hvor knotteplasten heller ikke er festet med kantlister mot støttemur. Eksponert knotteplast og manglende avslutning kan gi redusert funksjon som fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

– Etablere korrekte kantlister mot grunnmur og støttemur i henhold til leverandørens monteringsanvisning.
– Sørge for at knotteplasten bygges ned til riktig nivå slik at den ligger under terreng og ikke står eksponert.
– Kontrollere terrengfallet og sikre at masser ikke ligger for høyt opp mot kledning eller grunnmursdetaljer.
– Vurdere om deler av knotteplasten må legges om dersom den er skadet av UV□påvirkning.
– Sikre at lysgraver har korrekt avslutning og ikke leder vann direkte mot grunnmur.
Konsekvens:
Feilmontert eller eksponert knotteplast kan føre til svekket fuktsikring, økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader over tid. Manglende kantlister kan gi vanninntrengning bak knotteplasten og redusere drenerende effekt. Terreng som ligger for høyt kan medføre kapillært oppsug i grunnmurskonstruksjonen og øke risikoen for råte eller skader på bygningsmaterialer.







Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: isolerte elementer. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

forstøtningsmurer er oppført i naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert uferdige avslutninger på støttemuren, og det er sprukket puss på toppen av muren. Overganger mot tilstøtende konstruksjoner fremstår uferdige og uten tilfredsstillende tetting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

– Ferdigstille pussarbeider og utbedre sprekker i toppdekke på muren.
– Etablere korrekt finpuss og sikre at overganger mot støttemur utføres tett og fagmessig.
– Montere og feste drenspapp/kappe der dette er nødvendig for å beskytte konstruksjonen mot fukt og avrenning.
Konsekvens:
Uferdige avslutninger og sprukket puss kan medføre vanninntrengning, forvitring av puss og redusert levetid på støttemuren. Over tid kan dette føre til ytterligere sprekker, avskalling og økt belastning på murkonstruksjonen, spesielt i områder utsatt for frost og fukt.



Tilstandsrapport















TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk, for og unngå unødig fuktbelastning på grunnmur

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløp og vannledninger er basert på info fra eier, da disse ikke er mulig og besiktige.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

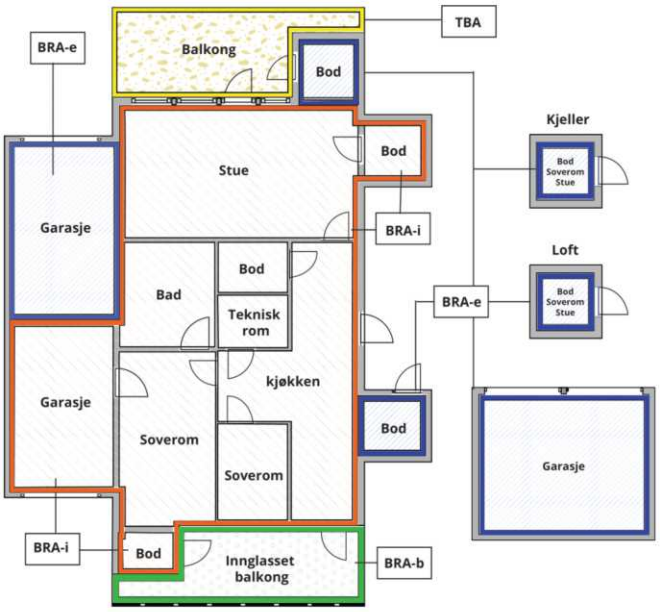
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletaseje	96			96	4
1-Etasje	98			98	16
2-Etasje	98			98	5
SUM	**292**				**25**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Sokkeletaseje	Garderobe, soverom, oppholdsrom/kjøkken, vindfang, bad, garderobe 2, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom		
1-Etasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, bad, toalettrom, vaskerom, hjemmekino		
2-Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue, bod/teknisk rom, hovedbad, soverom 3, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er imidlertid avdekket høye terskler på alle bad. På bakgrunn av dette vurderes boligen ikke å oppfylle krav til HC□tilpasning, da alle nødvendige funksjoner er plassert på ett plan. Dette forholdet er ikke vurdert nærmere av takstmann, og det anbefales å innhente relevant kompetanse eller ytterligere dokumentasjon dersom HC□vurdering er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er nyoppført igjennom de siste 5 årene, da det har vært en lang byggeprosess . basert på info fra eier.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	293	220		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røyskattveien 15 B

Hjemmelshaver
Magbo AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Røyskattveien ligger i et etablert og rolig boligområde i Frogner, Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med lite gjennomgangstrafikk. Adressen ligger sentralt på Frogner, med korte avstander til skoler, barnehager og lokale servicetilbud. Det er også god tilgang til kollektivtransport, blant annet tog fra Lindeberg stasjon som ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, treterrasser
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest



Adresse	
Røyskattveien 15A, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275965**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300663226**
Gårdsnummer **293**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **292,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
111,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
118,99 kWh/m²	**35 482 kWh**

Røyskattveien 15A, 2016 FROGNER

Detaljering

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

Røyskattveien 15A, 2016 FROGNER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.03.2026 10:56

Eiendom 3205-293/220/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	26.07.2021	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	293	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	220	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Røyskattveien 15B	2016 Frogner	Lindeberg	Frogner	Frogner

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.07.2021	Seksjonering	3205-293/220	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-293/220	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	300663226			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.12.2017	Areal, bolig (bruk/brutto)	289/318	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	289/318	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	110/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	194	6	2	3	Kjøkken
U0101		Underetasje	95	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/107	0/0	97/107
H02	Hovedetasje	0	97/107	0/0	97/107
U01	Underetasje	1	95/104	0/0	95/104

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Vår ref.:
BYGG-20/02488-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.01.2026

293/220, Røyskattveien 15 A, midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet og garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 293 / 220 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ALPHA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: RØYSKATTEN BOLIG AS

Tiltaket gjelder	Enebolig med sekundærleilighet og garasje
Nye boenheter	2 boenheter
Parkeringsplasser pr. boenhet	4 parkeringsplasser

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet og garasje.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 11.03.2026.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for enebolig med sekundærleilighet og garasje mottatt 21.01.2026. Tiltaket er godkjent i sak 2017/02526 i tidligere Sørum kommune.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Det er gjennomført tilsyn ved søknad om ferdigattest, som konkluderer med at det er avvik ved tiltaket som må lukkes før ferdigattest kan innvilges. Tiltaket er vurdert til å inneha tilstrekkelig sikkerhetsnivå slik at midlertidig brukstillatelse kan innvilges. Avvikene fremkommer av kommunens brav datert 20.06.2026, TILSYN-25/01885-14.

Gjenstående avvik/arbeid skal være utført innen 11.03.2026 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 21.01.2026 legges til grunn.

Gebyr og annen informasjon

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Bygningen har skorstein for vedfyring.

Med hilsen

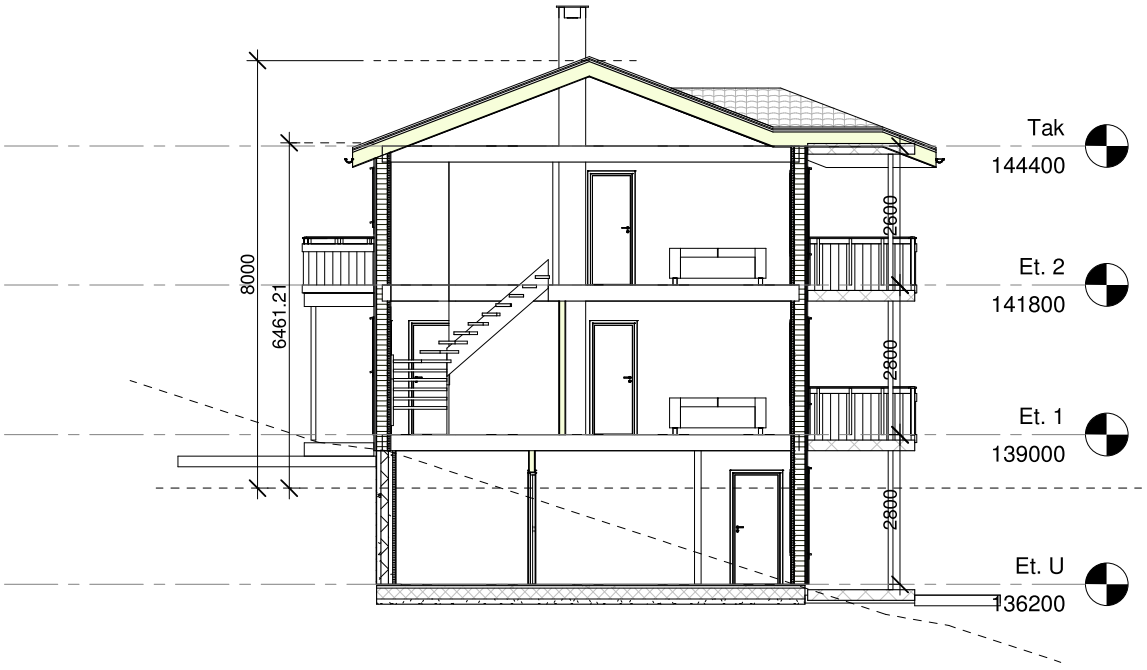
Anne-Therese de Ridder
Avdelingsleder

Odd Arild Riise
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
RØYSKATTEN BOLIG AS, Knut Garnes
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
16002	G110	



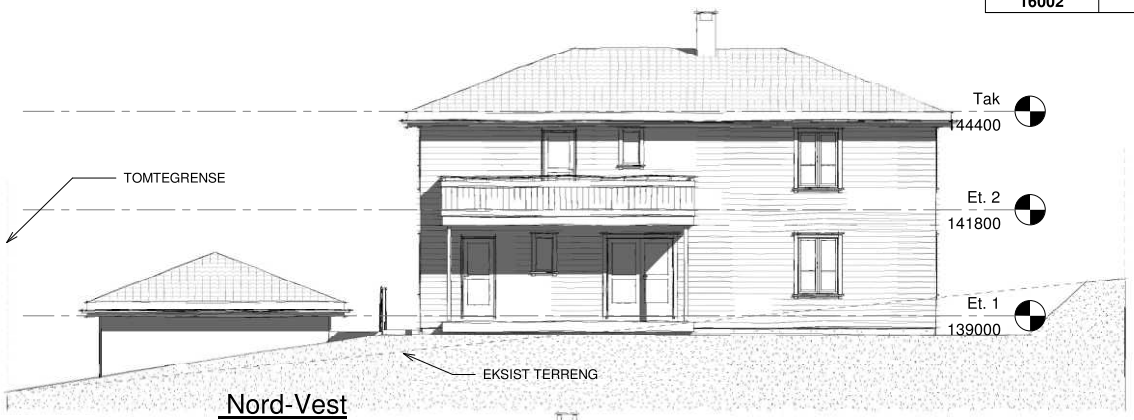
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

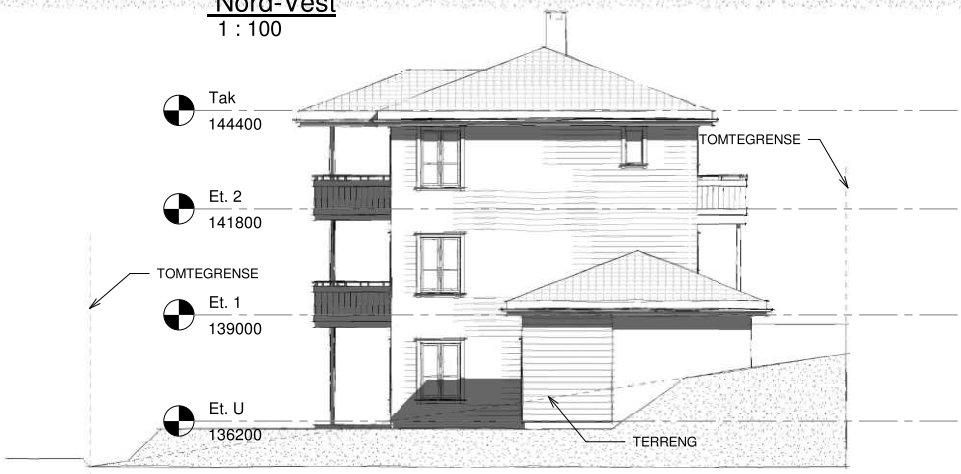
Gnr.	Bnr.	Byggherre	Prosjekt
93	220	FARID AFTAB	ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tegnet av / Sign.		Adresse	Tittel
JES		Røyskattveien 15	Snitt
Kontrollert / Sign.	Dato	Målestokk	Prosjektnr. / Tegningsnr. / Rev.
IH	06/29/17	1 : 100	16002 / G110 /

16.08.2017 12:53:09

Prosjektnr	Tegningsnr.	Rev.
16002	G107	



Nord-Vest
1 : 100



Nord-Øst
1 : 100

DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

Tegnet av	Sign.	Byggherre	Prosjekt
JES		FARID AFTAB	ENEBOLIG M. LEILIGHET
Kontrollert	Sign.	Adresse	Tittel
IH		Røyskattveien 15	Nord-Vest og Nord-Øst

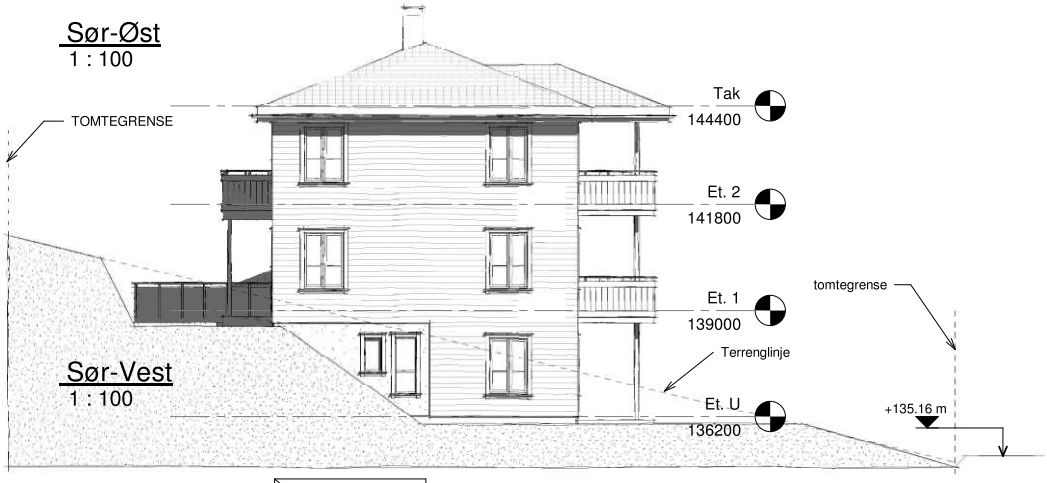
Gnr.	Bnr.	Dato	Målestokk	Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
93	220	06/12/17	1:100	16002	G107	

06.12.2017 10:43:47

Prosjektnr	Tegningsnr.	Rev.
16002	G106	



Sør-Øst
1 : 100



Sør-Vest
1 : 100

DOKUMENTASJON
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG
SKISSEPROSJEKT

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

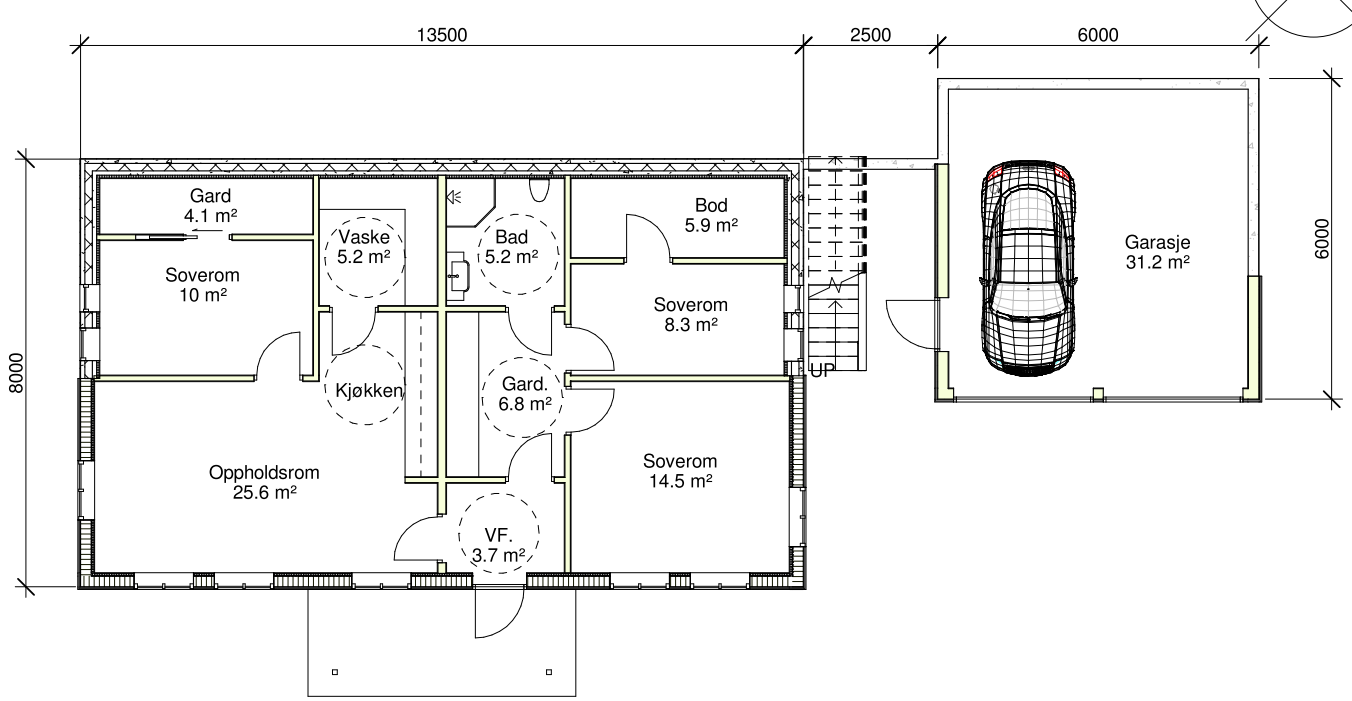
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

Tegnet av: JES	Sign.	Byggherre: FARID AFTAB	Prosjekt: ENEBOLIG M. LEILIGHET
Kontrollert: IH	Sign.	Adresse: Røyskattveien 15	Tittel: Sør-øst og Sør-Vest
Gnr. 93	Bnr. 220	Dato 06/12/17	Målestokk 1:100

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
16002	G106	

06.12.2017 10:41:44

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
16002	G103	



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

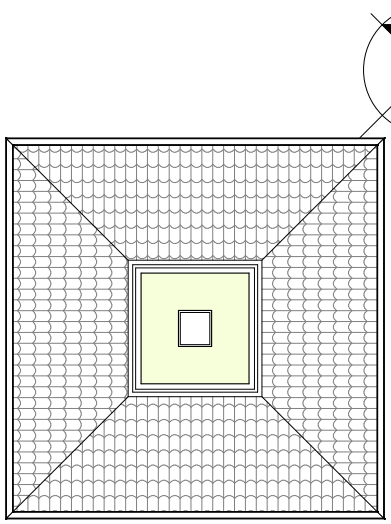
Gnr.	Bnr.	Byggherre	Prosjekt
93	220	FARID AFTAB	ENEBOLIG M. LEILIGHET

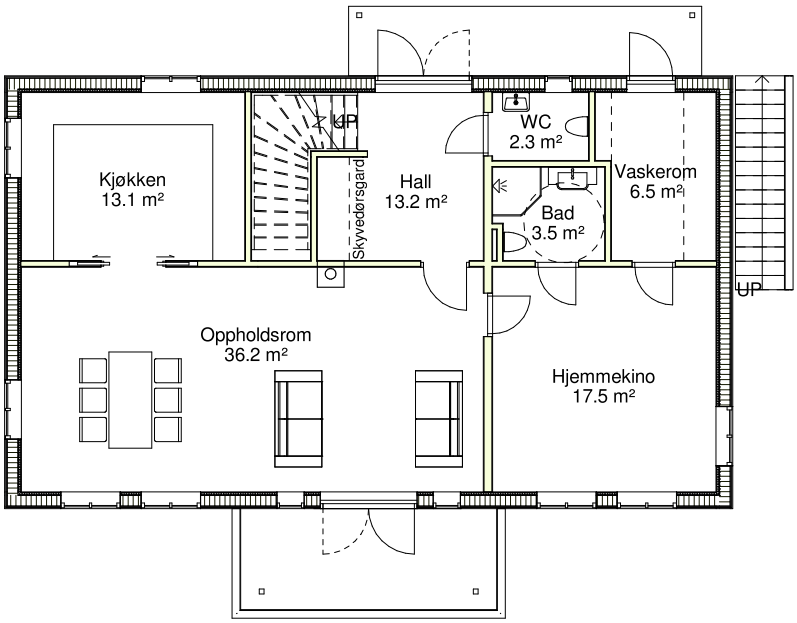
Tegnet av	Sign.	Adresse	Tittel
	JES	Røyskattveien 15	Plan U etg.

Kontrollert	Sign.	Dato	Målestokk	Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
	IH	10/11/17	1 : 100	16002	G103	

10.11.2017 10:54:44

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
16002	G104	





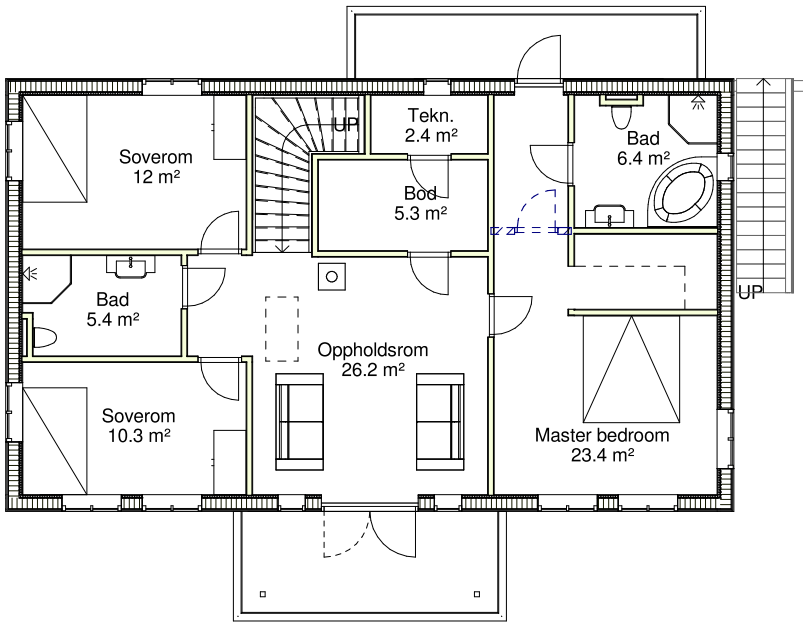
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

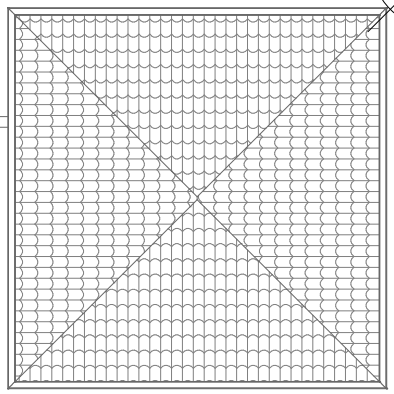
ALPHA arkitekter
www.alphaarkitekter.no

Gnr.	Bnr.	Byggherre	Prosjekt
93	220	FARID AFTAB	ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tegnet av / Sign.		Adresse	Tittel
JES		Røyskattveien 15	Plan 1 etg.
Kontrollert / Sign.		Dato / Målestokk	Prosjektnr. / Tegningsnr. / Rev.
IH		06/29/17 — 1 : 100	16002 — G104 —

16.08.2017 12:48:20

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
16002	G105	





Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

Gnr.	Bnr.	Byggherre	Prosjekt
93	220	FARID AFTAB	ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tegnet av / Sign.		Adresse	Tittel
JES		Røyskattveien 15	Plan 2 etg.
Kontrollert / Sign.		Dato / Målestokk	Prosjektnr. / Tegningsnr. / Rev.
IH		06/29/17 — 1 : 100	16002 — G105 —

16.08.2017 12:48:49

Utskriftsdato: 20.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	293	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Røyskattveien 15B, 2016 FROGNER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
23815157	1	20.11.2025	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 20.03.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	220	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Røyskattveien 15B								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Utskriftsdato: 06.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	220	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse	Røyskattveien 15A, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	0,00 kr
Feiing	0,00 kr
Renovasjon	0,00 kr
Vann	0,00 kr
Sum	**0,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	stk	1 stk	0,00 kr	1/1	0	625,00 kr	101,03 kr
Mat/restavfall 140 liter	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	4 378,75 kr	0,00 kr
Fast gebyr vann bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	1 183,01 kr	191,22 kr
A-konto vanngebyr	m³	50 m³	0,00 kr	1/1	0	2 184,43 kr	353,10 kr
Fast gebyr avløp bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	1 665,00 kr	269,13 kr
A-konto avløpsgebyr	m³	50 m³	0,00 kr	1/1	0	3 760,50 kr	607,87 kr
					Sum	**13 796,69 kr**	**1 522,35 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	293	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Røyskattveien 15B, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 20.03.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	220	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Hovedadresse	Røyskattveien 15B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

293/220/0/1

Tegnforklaring:

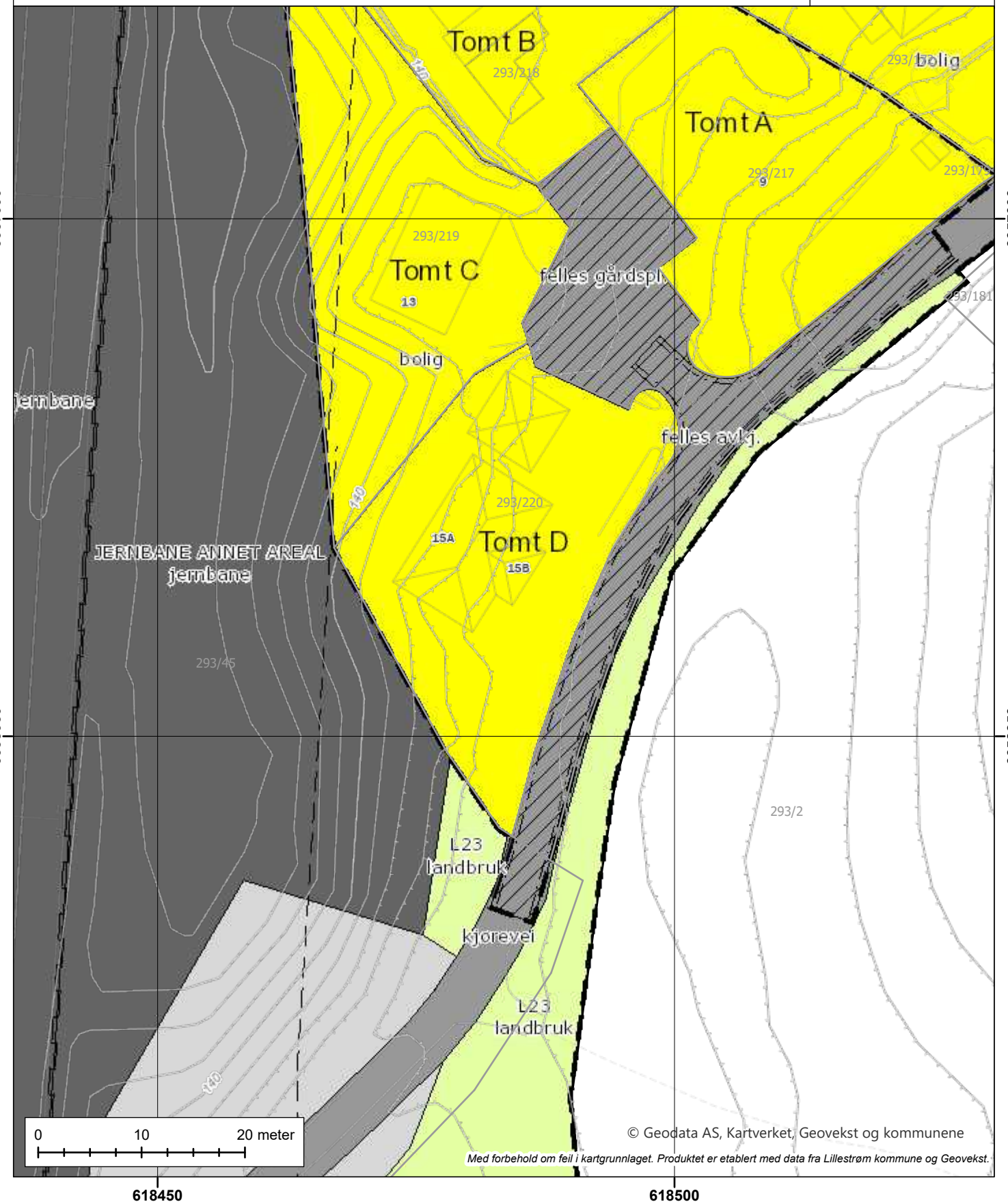
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6657000

6656950

618450

618500

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Plan nr.165

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

BOLIGOMRÅDE INNERST I ELGFARET

Arkivsak i K2000: 05/03581

Plan med bestemmelser er datert 14..07.05 og egengodkjent av Sørum kommunestyre 23.11.05 sak 59/05.

_____

Hans Marius Johnsen

ordfører

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Estetikk

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggsdokumentasjon kan det kreves fotomontasje og perspektivtegninger.

1.2 Garasje

Ved frittliggende småhusbebyggelse kan det settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m^2 bruttoareal.

For frittliggende garasjer og garasjer i rekke er maks. gesimshøyde satt til 3 m og maks. mønehøyde satt til 5 m. Garasje parallelt med vei, skal ligge minimum 1m fra formålsgrense mot den veien tomta har atkomst fra, mens garasje vinkelrett på samme veg skal ligge minimum 5 m fra formålsgrensen.

1.3 Støy

Før tekniske anlegg byggemeldes skal det foreligge støyberegninger som dokumenterer at grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt. Ev. støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om tekniske anlegg. Ev. støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse for tekniske anlegg 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..

Dersom støymålinger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte tomt. Ev. støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse for boliger gis. Anbefalinger fra Støyrapport utarbeidet av Mulitconsult, datert 29.08.05 skal følges.

1.4 Tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og eventuelt veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

1.5 Privatrettslige avtaler

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

1.6 Plassering

Utgraving i bunnen av skråningen og oppfylling i øvre del av skråningen bør unngås av hensyn til stabiliteten. Hus bør plasseres høyt i terrenget for å gi tykkere tørrskorpe. Hus bør ikke settes delvis på opprinnelig grunn og delvis på dårlig komprimert fylling, da dette kan gi skader.

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet kan gis, skal felles avkjørsel til tomtene som vist på plankartet være oppgradert som vist i planen og være i hht. kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune og istandsatt for biltrafikk som vist på plankartet.

Støy og vibrasjon

Boligene skal plasseres på en slik måte at det oppnås tilfredsstillende støyforhold for uteoppholdsarealene. Det må dokumenteres at en slik vurdering er utført.

For øvrig må det tas hensyn til lydforhold i all videre prosjektering, både med tanke på innendørs- og utendørs støy. Det må foreligge faglig uttalelse for dette.

Det må gjøres vurderinger mht vibrasjon fra togtrafikken og eventuelle tiltak for å oppnå tilfredsstillende forhold mht vibrasjoner.

3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

3.1 Boliger og tomter

I området kan det bygges enebolig eller enebolig med en leilighet pr. eiendom.

3.2 Utnyttelsesgrad og høyder

Bebyggelsen kan oppføres med en maks. BYA = 25 %. Maks. gesimshøyde er satt til 7,0 m og maks. mønehøyde til 8,0 m.

3.3 Parkering

For eneboliger skal det avsettes minimum 4 p-plasser på egen grunn, hvorav 2 plasser skal være i garasje/carport. Garasjer/carport skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad, selv om ikke garasjer/carport skal oppføres samtidig med boligene.

3.4 Underetasje i bratt terreng

Tomtene for aktuelt planområde skal bygges med underetasje og være eneboliger.

4 FELLES ATKOMSTVEG

4.1 Hjemmelsforhold

Felles atkomstveg for tomtene er felles for boligfeltet planområdet.

4.2 Opparbeidelse

Felles veger skal opparbeides med asfalt og i henhold til kommunalteknisk norm. Veg fra atkomstvei og til tomtene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig. Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

293/220/0/1

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

- 1125 - Adkomstvei N
- 1140 - Turvegtrase F

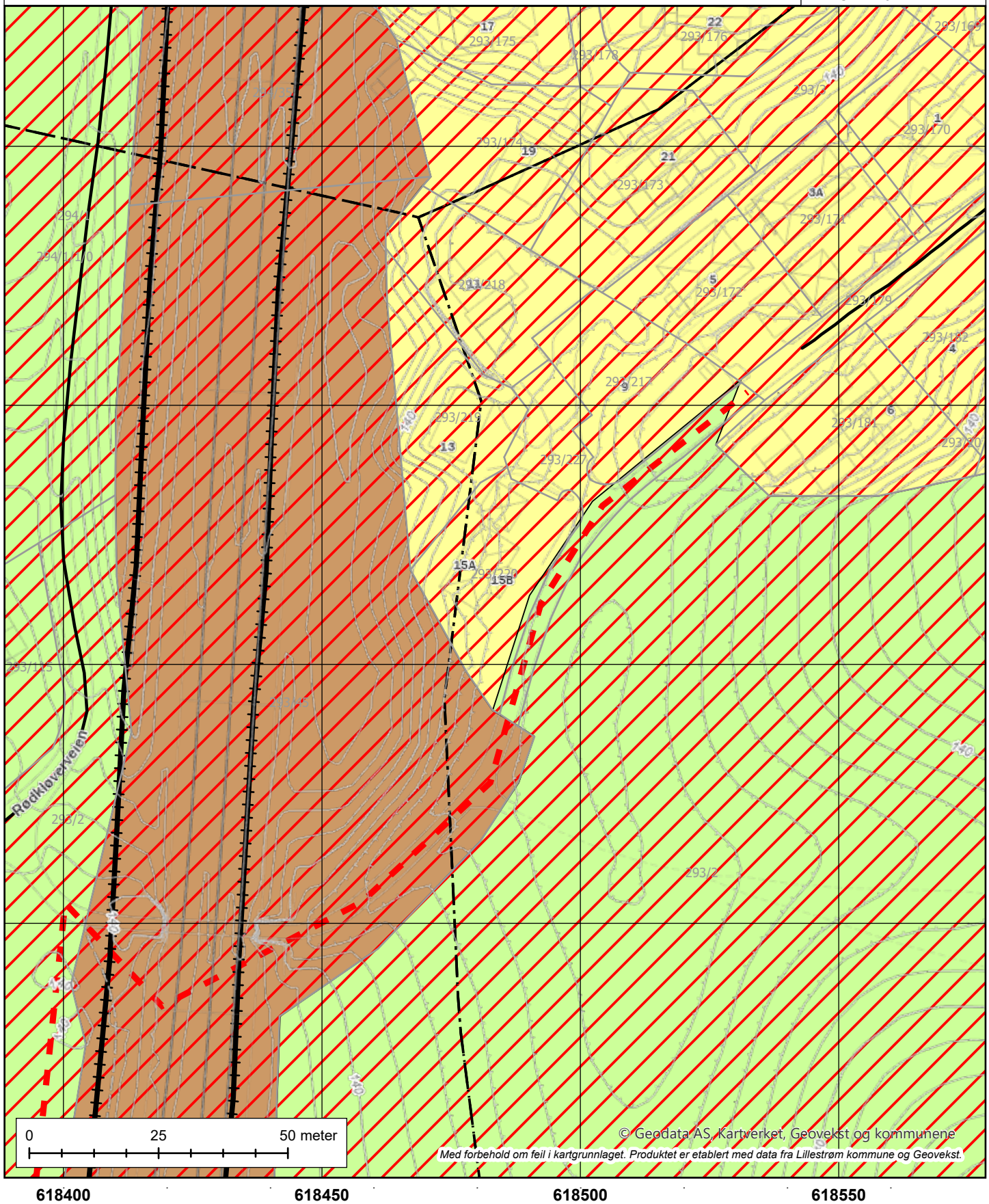
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

293/220/0/1

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

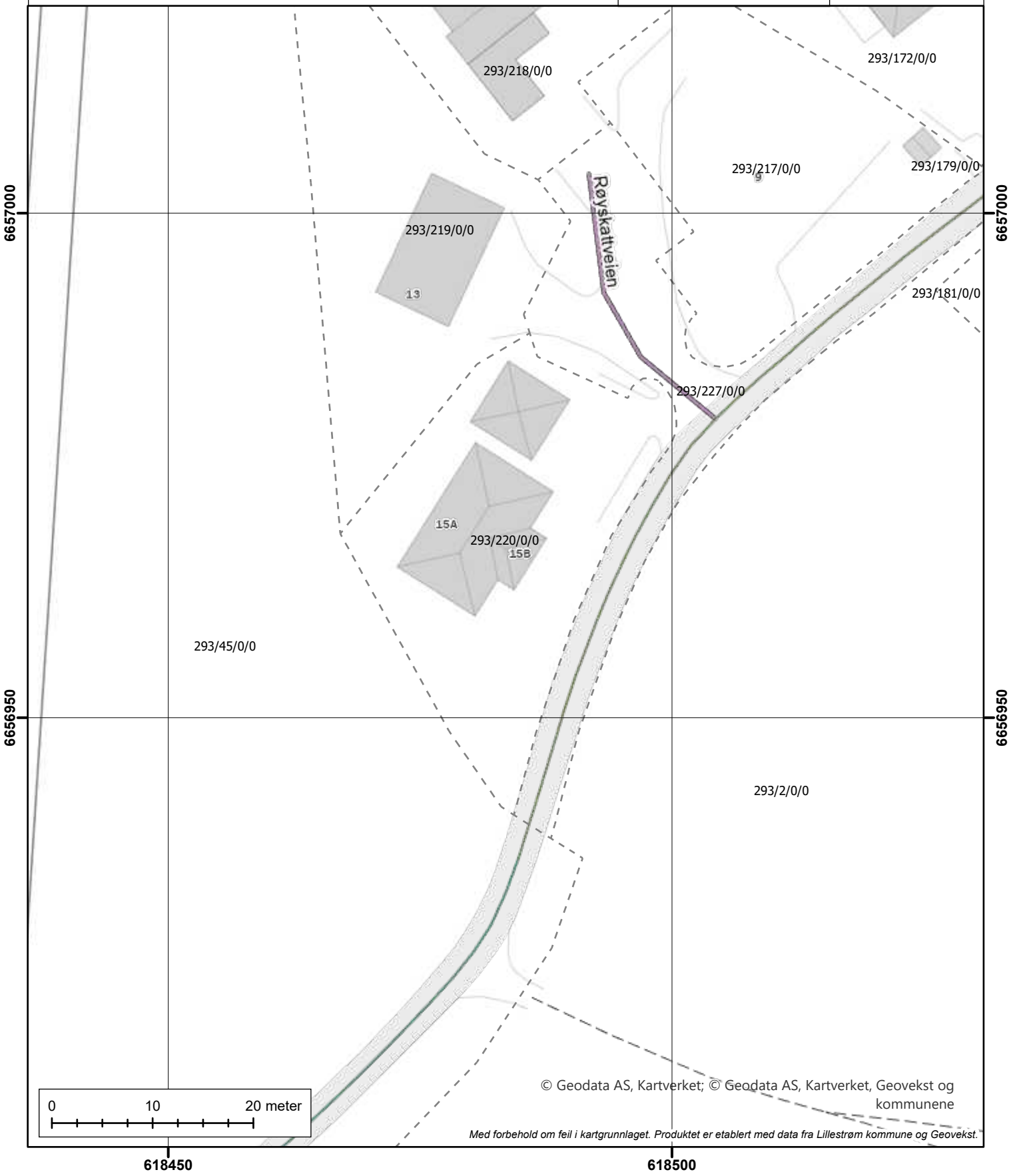
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
293/220/0/1

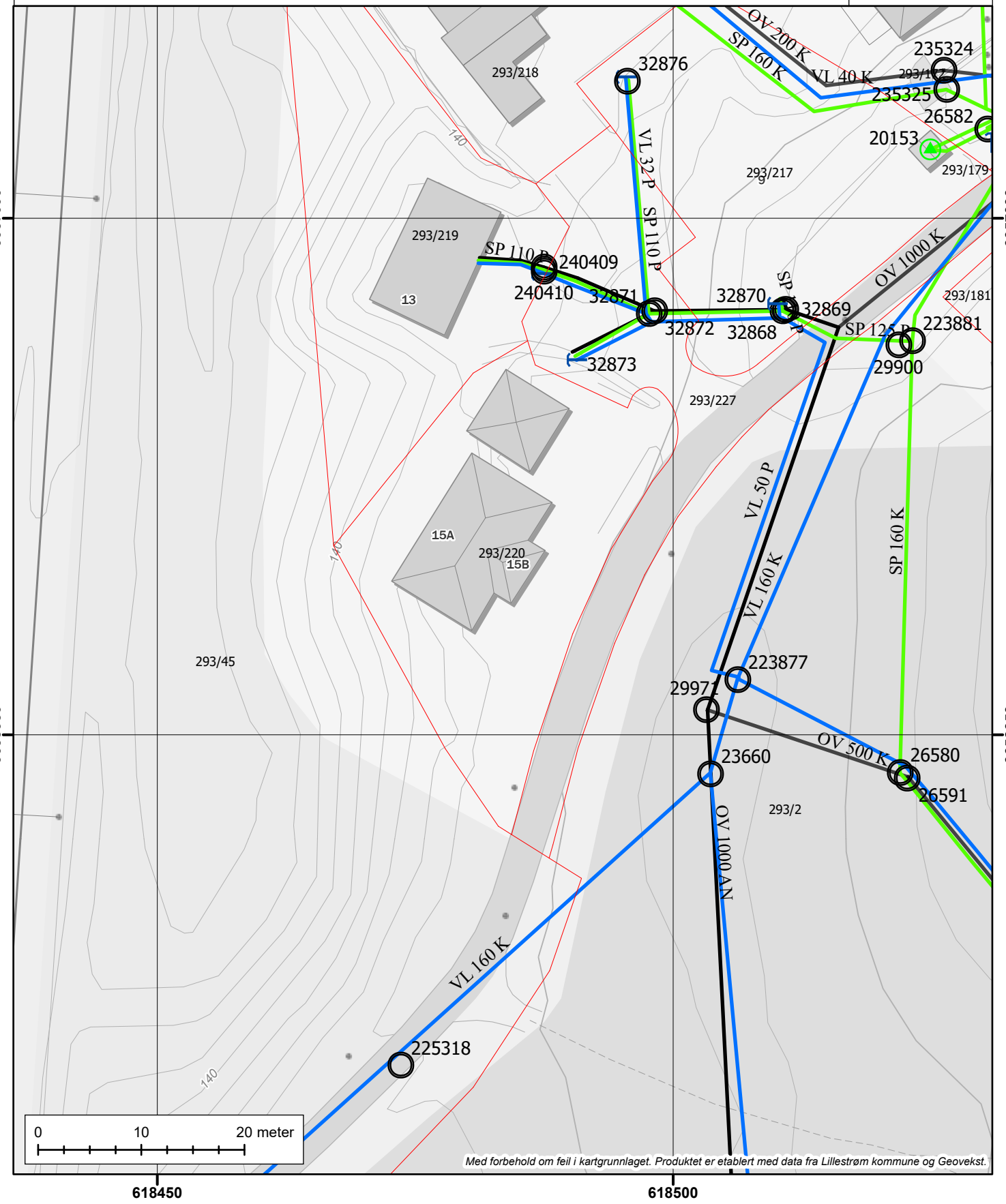
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Pumpestasjon spillvann
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 20.03.2026

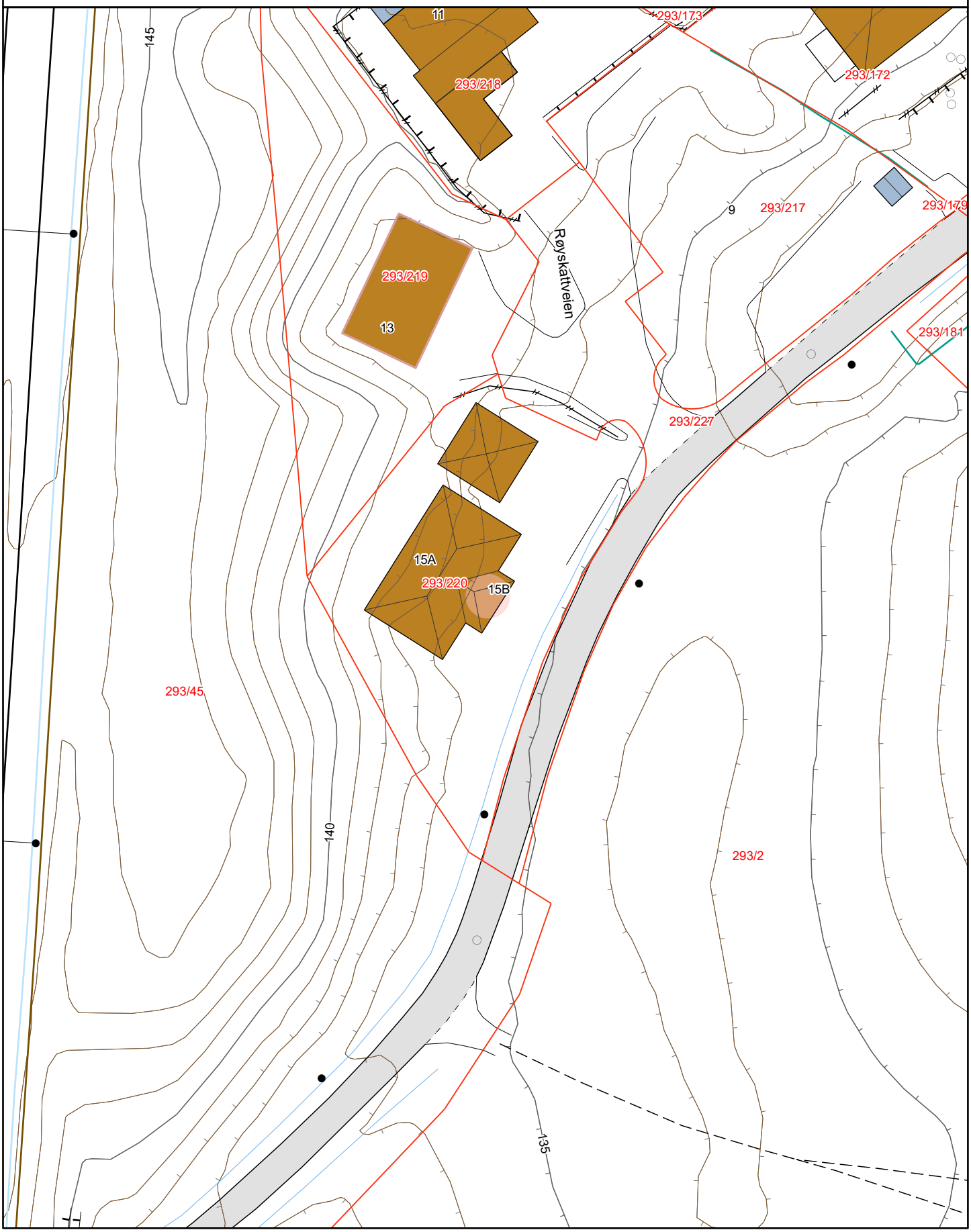


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Oversiktskart

Adresse: **Røyskattveien 15B, 2016 Frogner**
Gnr/Bnr: **3205/293/220/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 784 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026



Matrikkelkart

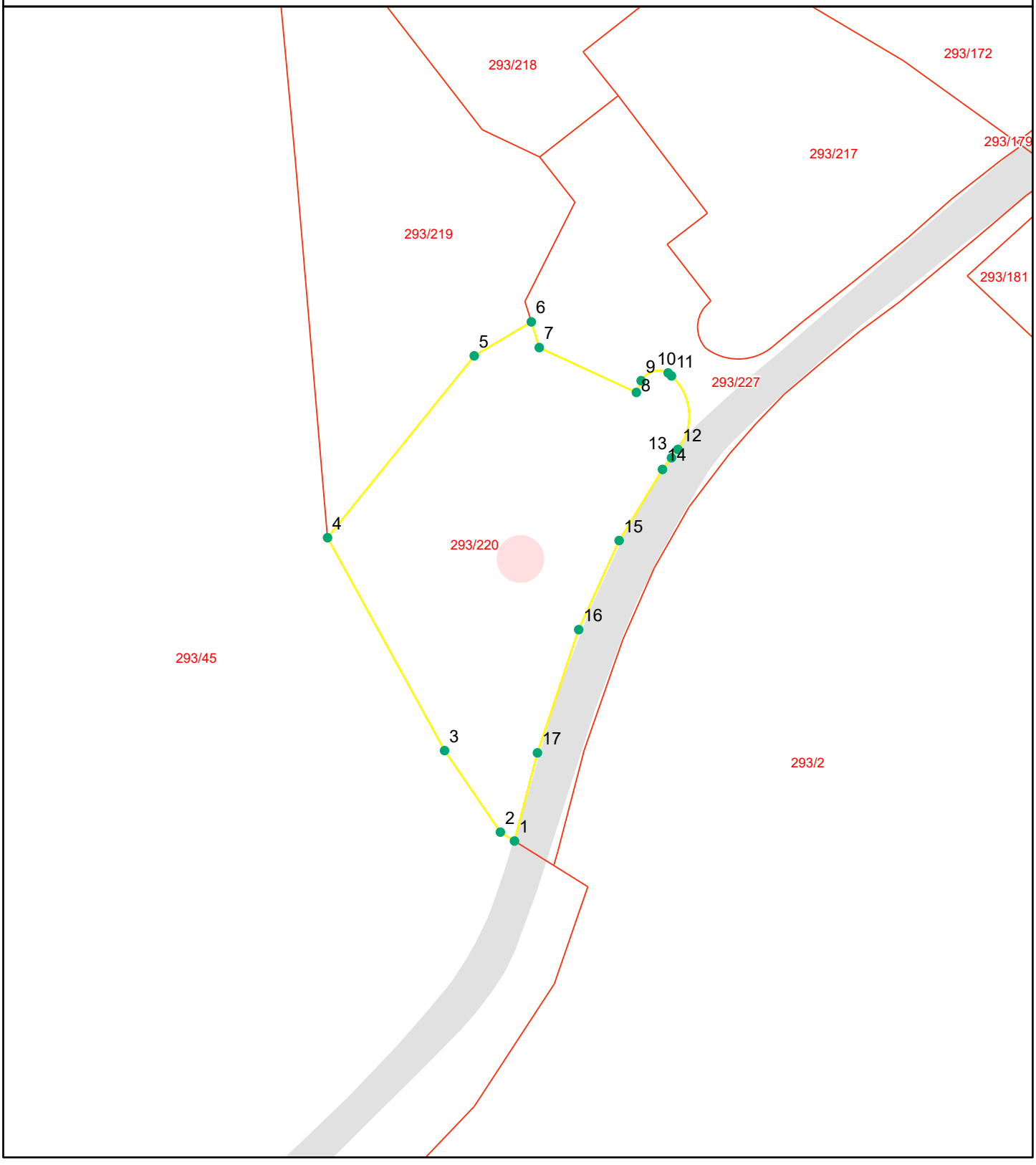
Adresse: **Røyskattveien 15B, 2016 Frogner**
Gnr/bnr: **3205/293/220/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 784 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 784 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6656940.32	618484.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.54	0
2	6656941.14	618483.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.11	0
3	6656948.65	618477.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	5	22.4	0
4	6656968.26	618467.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	21.55	0
5	6656985.01	618480.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.13	0
6	6656988.14	618485.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	2.48	0
7	6656985.77	618486.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.87	0
8	6656981.64	618495.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.17	0
9	6656982.72	618496.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	2.85	1.901
10	6656983.44	618498.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.42	0
11	6656983.16	618498.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.48	5.001
12	6656976.39	618499.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.97	0
13	6656975.62	618498.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.35	0
14	6656974.55	618498.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.68	0
15	6656968	618494.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.02	0
16	6656959.79	618490.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.98	0
17	6656948.44	618486.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	8.4	0

DOK-analyse for eiendom 3205-293/220

Dato for analyse	20.03.2026 kl.16:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	19.03.2026	20.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	19.03.2026	20.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	19.03.2026	19.03.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		09.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	19.03.2026	19.03.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.03.2026	09.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	20.03.2026	09.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	09.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	20.03.2026	09.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		09.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		13.03.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	19.03.2026	09.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	20.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	18.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		13.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		13.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		09.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		12.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		02.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	12.03.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	12.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.03.2026	10.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	19.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
6401141465	Røyskattveien 15A
6401141464	Røyskattveien 15B

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	19.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	300663226
Garasjeuthus anneks til bolig	300663259

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2018	aking,ballspill,møteplass,ski,sykling
-	-	7	2018	-

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

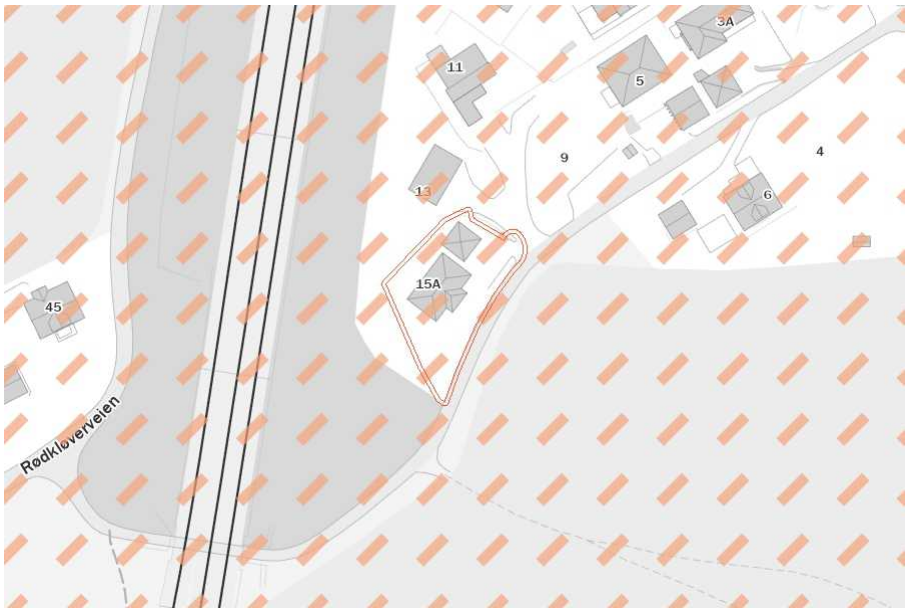
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
940028-1	GARDERMOBANEN, SONE ÅRÅSEN - A	3613ef82-0159-45ce-8a55-22d55f44233e
-	Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Ullensaker (860019)	-
06-139	Kvikkleiresoner, Sørum	4bd43d1c-7098-4df5-9122-72298d43de81

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

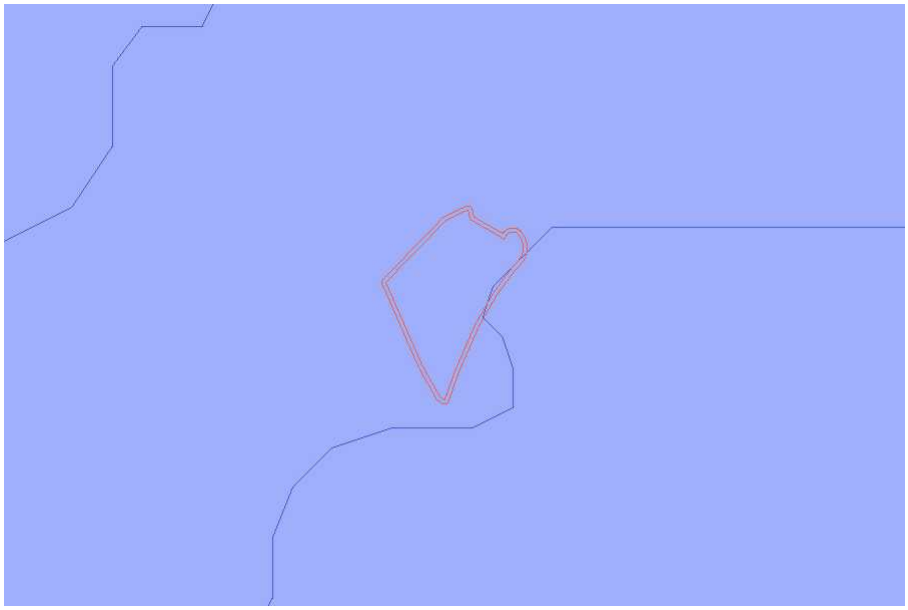
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
20	24	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	19.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

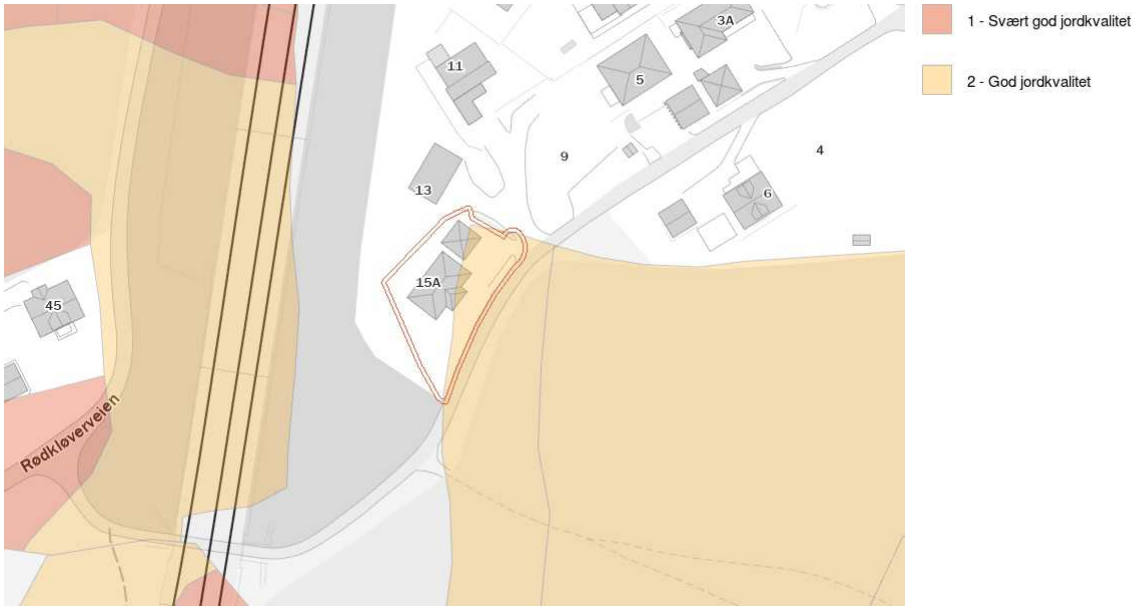
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Blandingsskog	Impediment	Jorddekt

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

...

Flater

JORDKVALITET
2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.03.2026



Beskrivelse

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

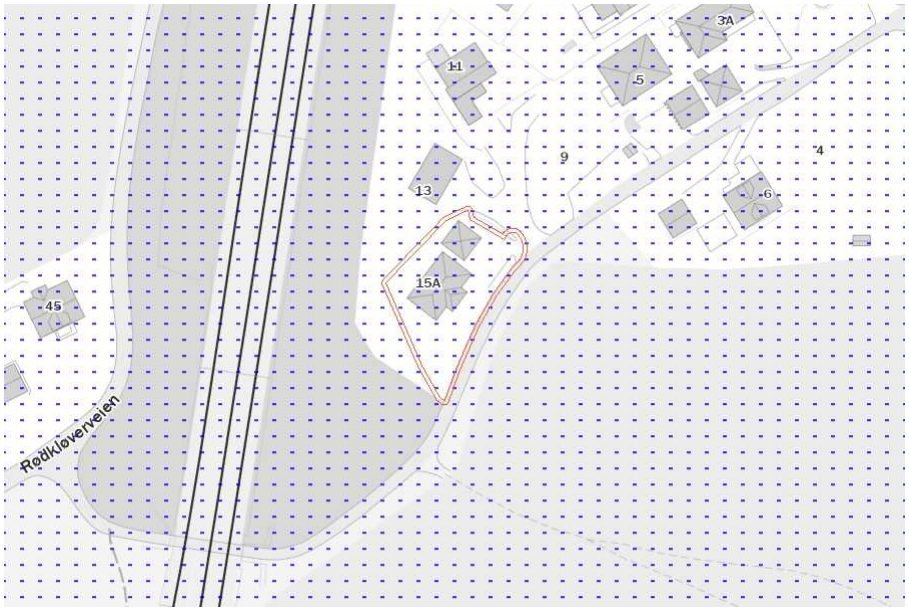
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

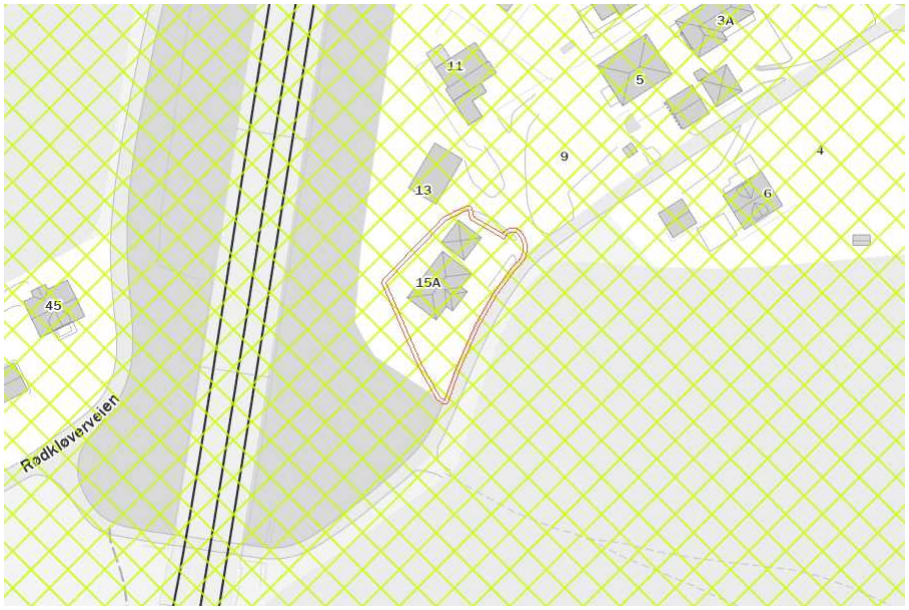
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

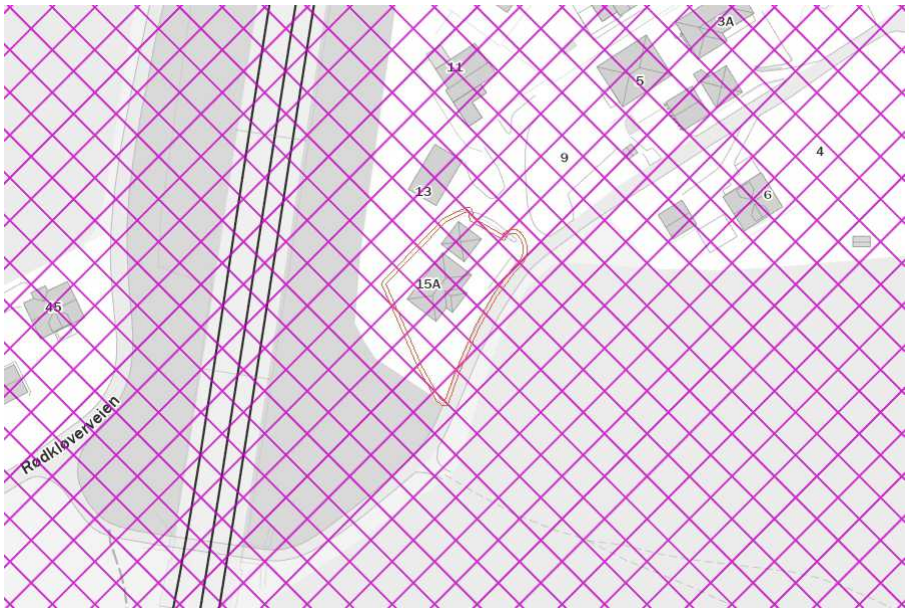
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Aktsomhetsområde kvikkleireskred

Beskrivelse

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

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

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

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

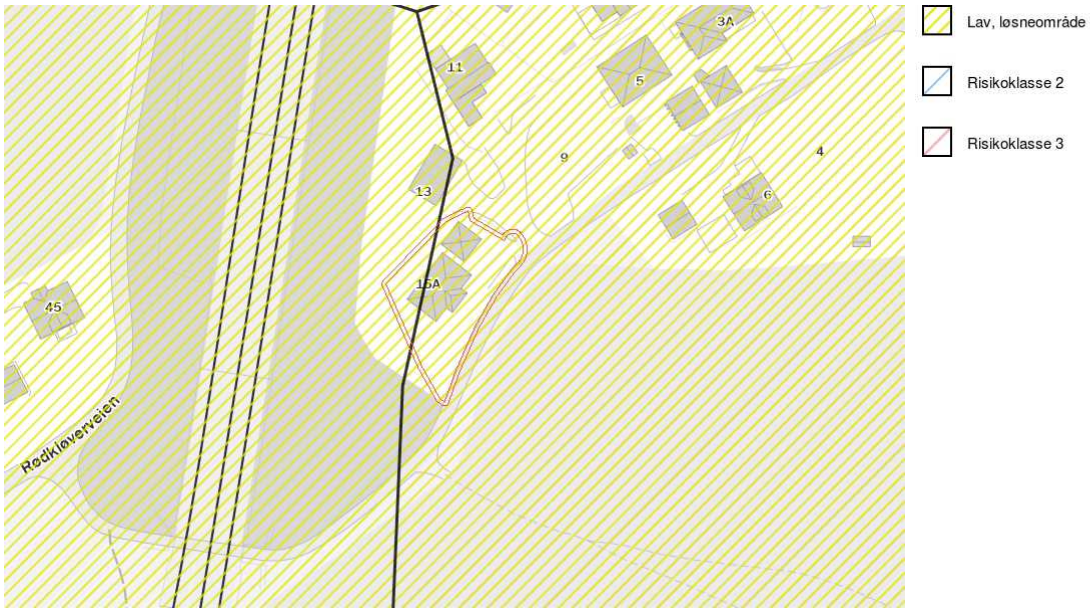
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	10/06/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	20.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.
De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Mo Søndre	Risk Class 2	Low	Serious	Simple investigation	2
Mohagen	Risk Class 3	Low	Serious	Simple investigation	2

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613292795
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
090966	SINGH INDERJEET		Bøveien 638, 8470 BØ I VESTERÅLEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	293	220

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	293	220	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	293	220	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 916352 Tinglyst: 26.07.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/916352/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 12:16

Side 1 av 9

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Røyskatten Bolig AS	923 930 744	inder.singh@lentusgruppen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6803 Rodeløkka	0504	Oslo	90670700

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	LILLESTRØM	293	220	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
090966[redacted]	Singh Inderjeet	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ ~~arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal,~~ seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/2-2021	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
JESSHEIM 3/2-2021		INDER SINGH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

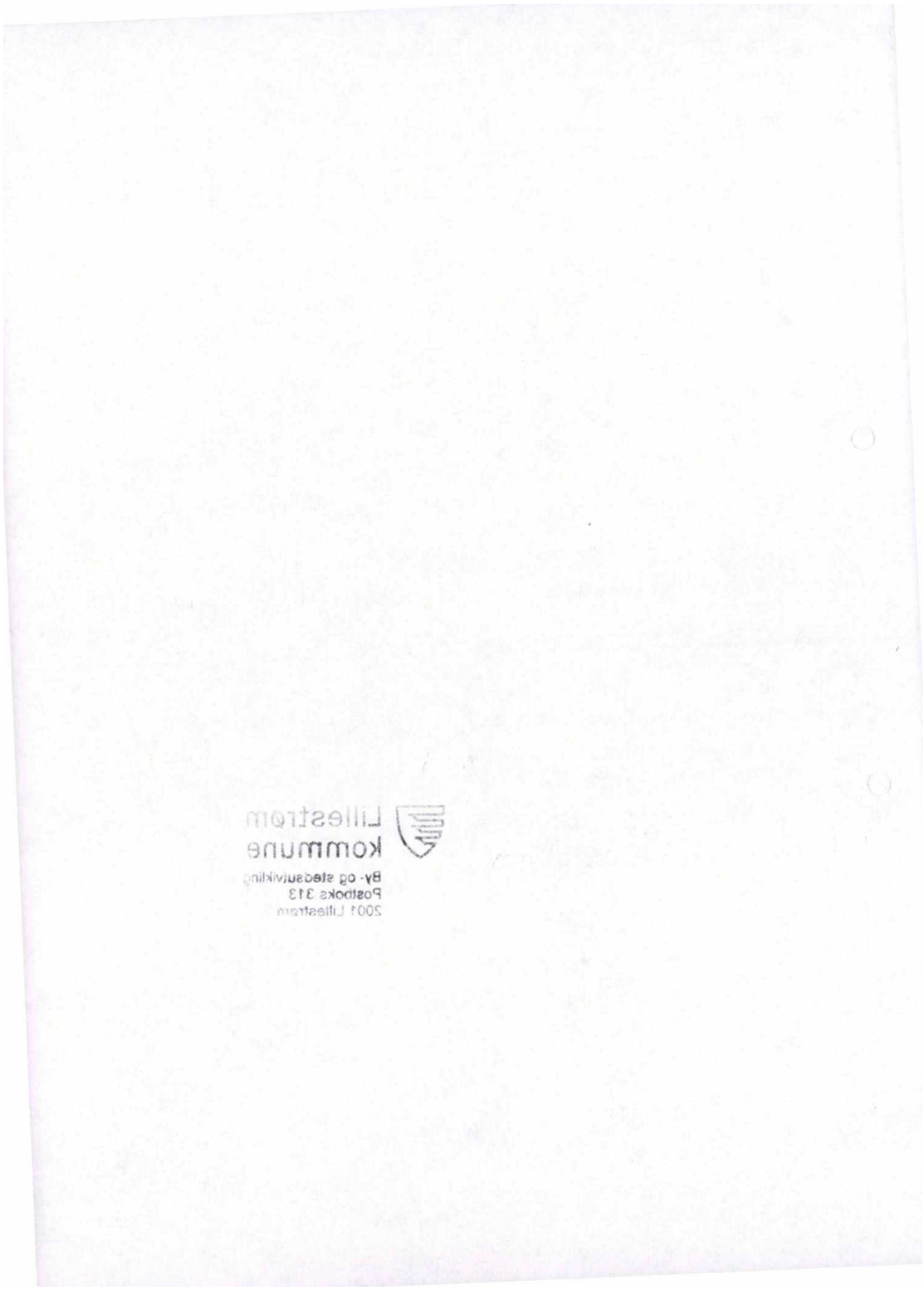
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	LILLESTRØM	~~93~~ 293	220	

Dato	Underskrift	Stempel
09.07.2021	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
3/2-2021	

1. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.


Lillestrøm
kommune
By- og stedsutvikling
Postboks 313
2001 Lillestrøm

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:93/219,220

Målestokk: 1:500

Dato: 09.06.2017

Adresse: Røyskattvegen 13 og 15

Høydesystem: NN2000

Signatur: Eenge

Ekvidistanse: 1 m

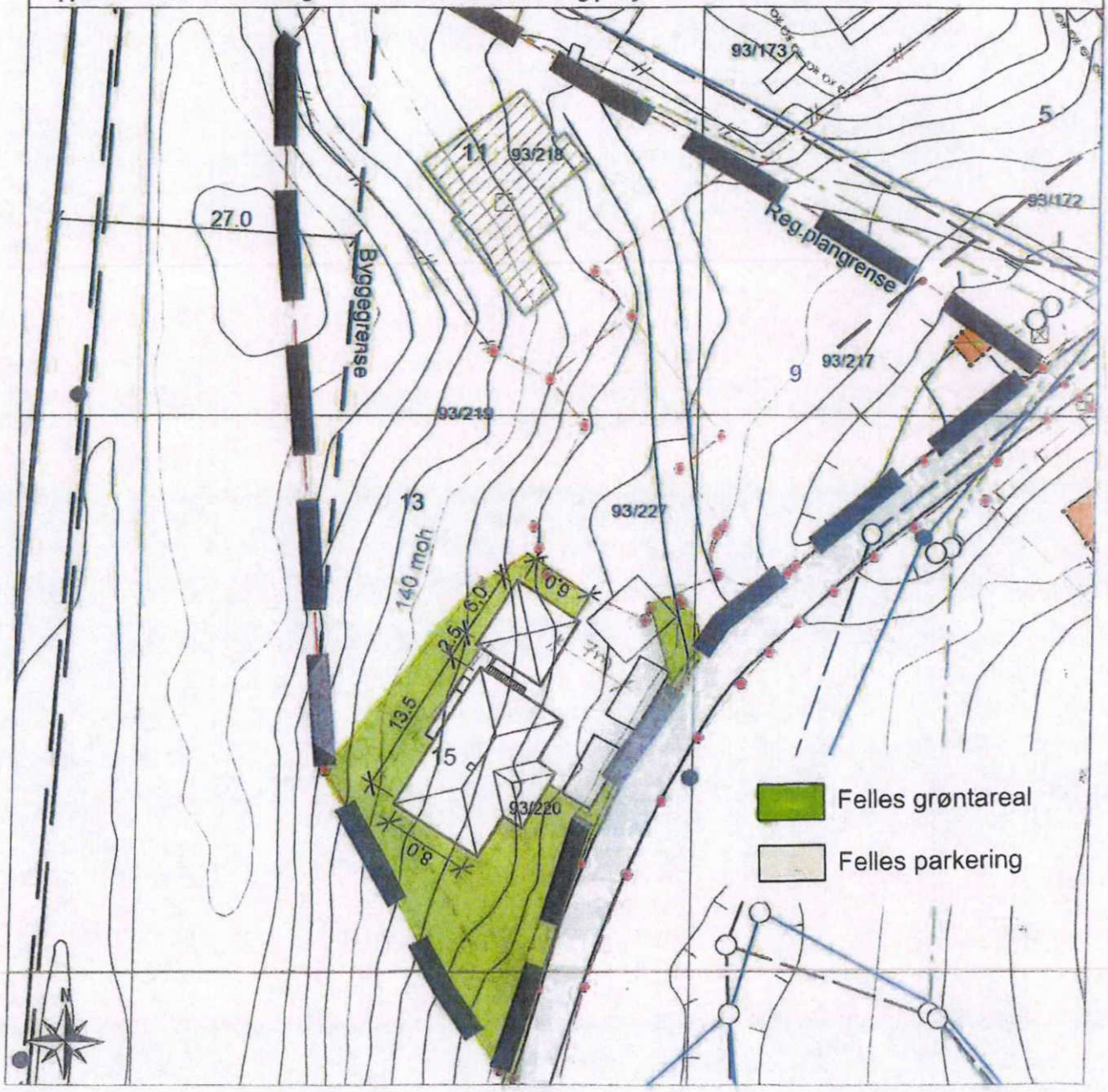
Sørum KOMMUNE

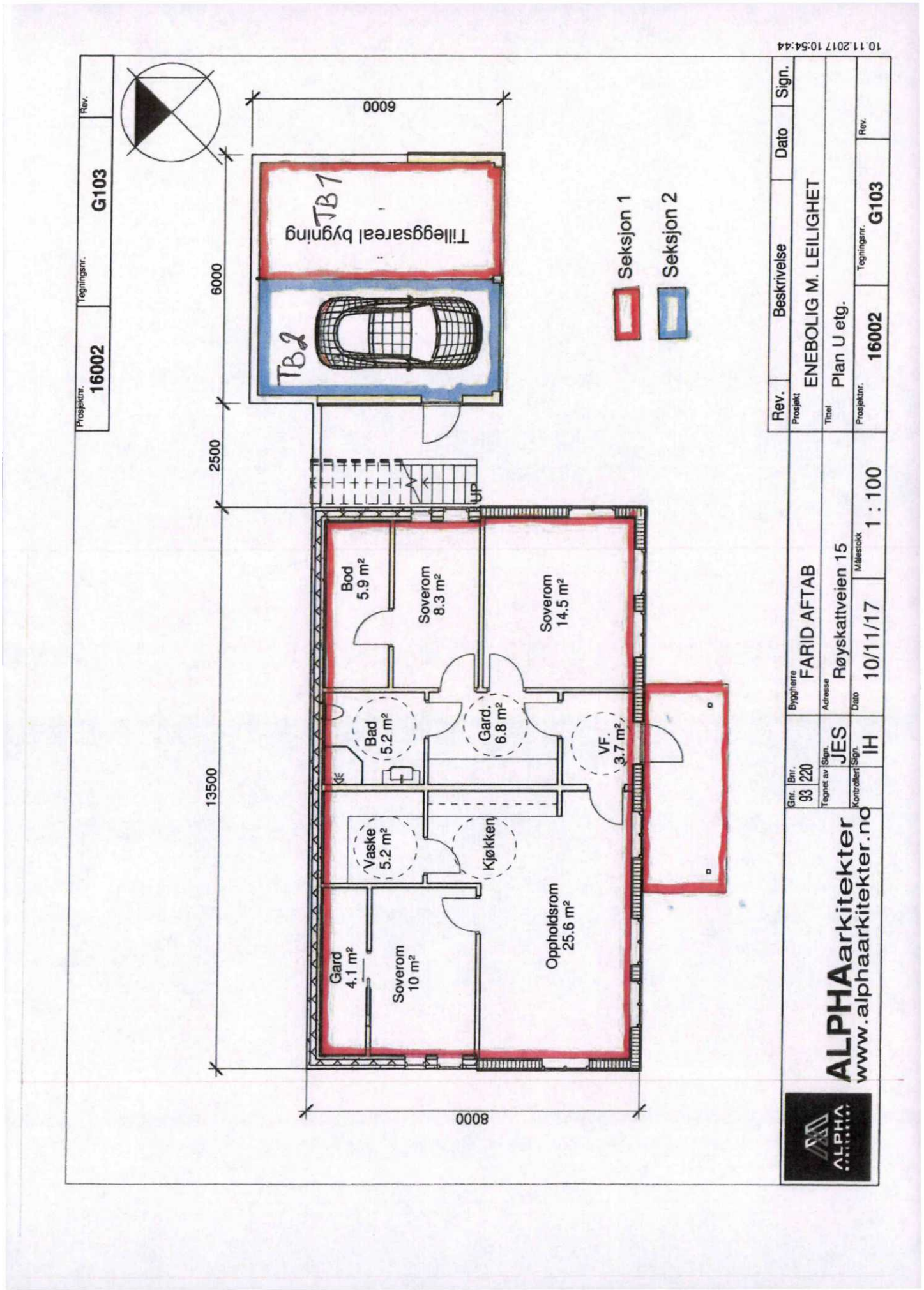
Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: MT

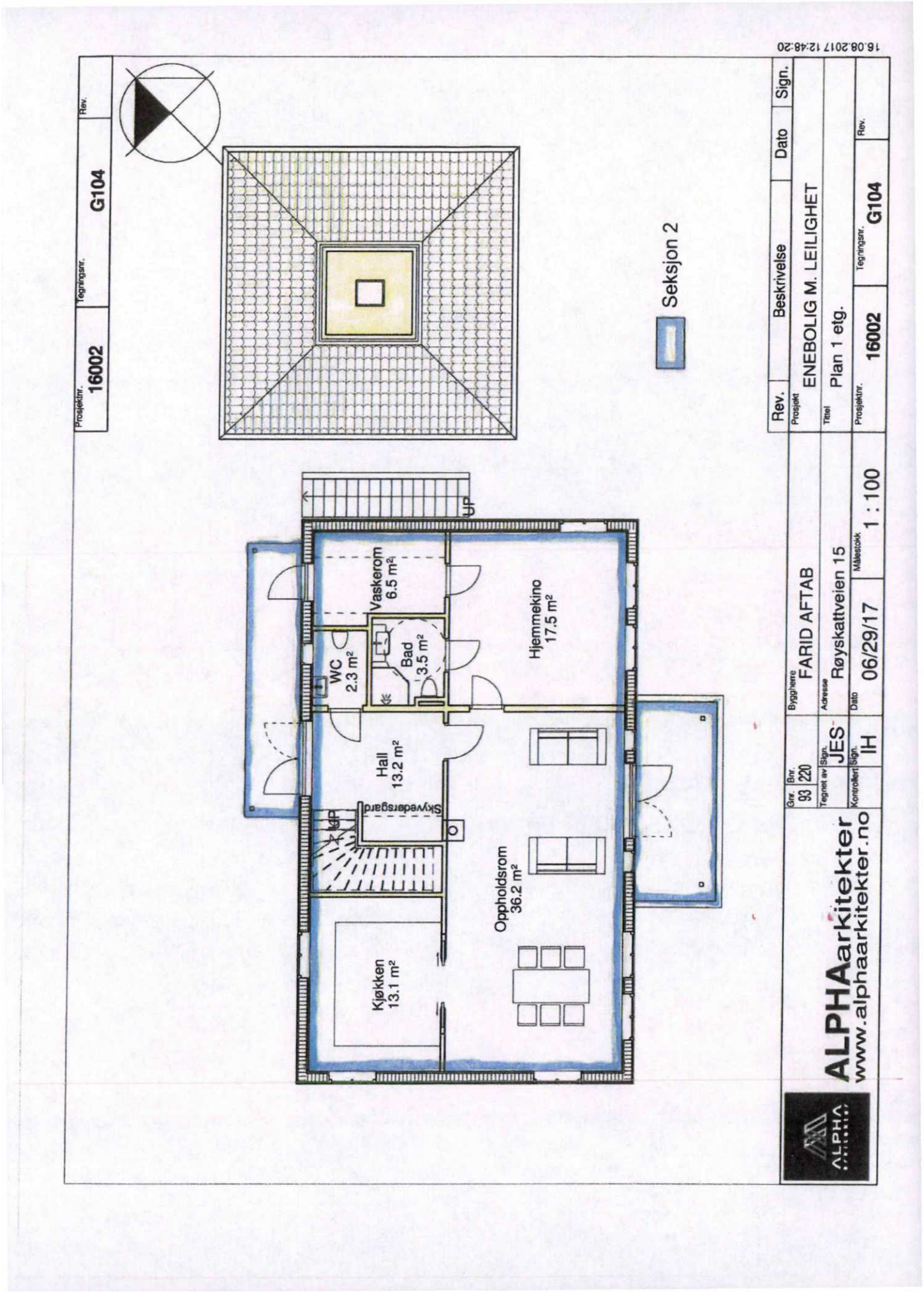
Sikre ESE HTH

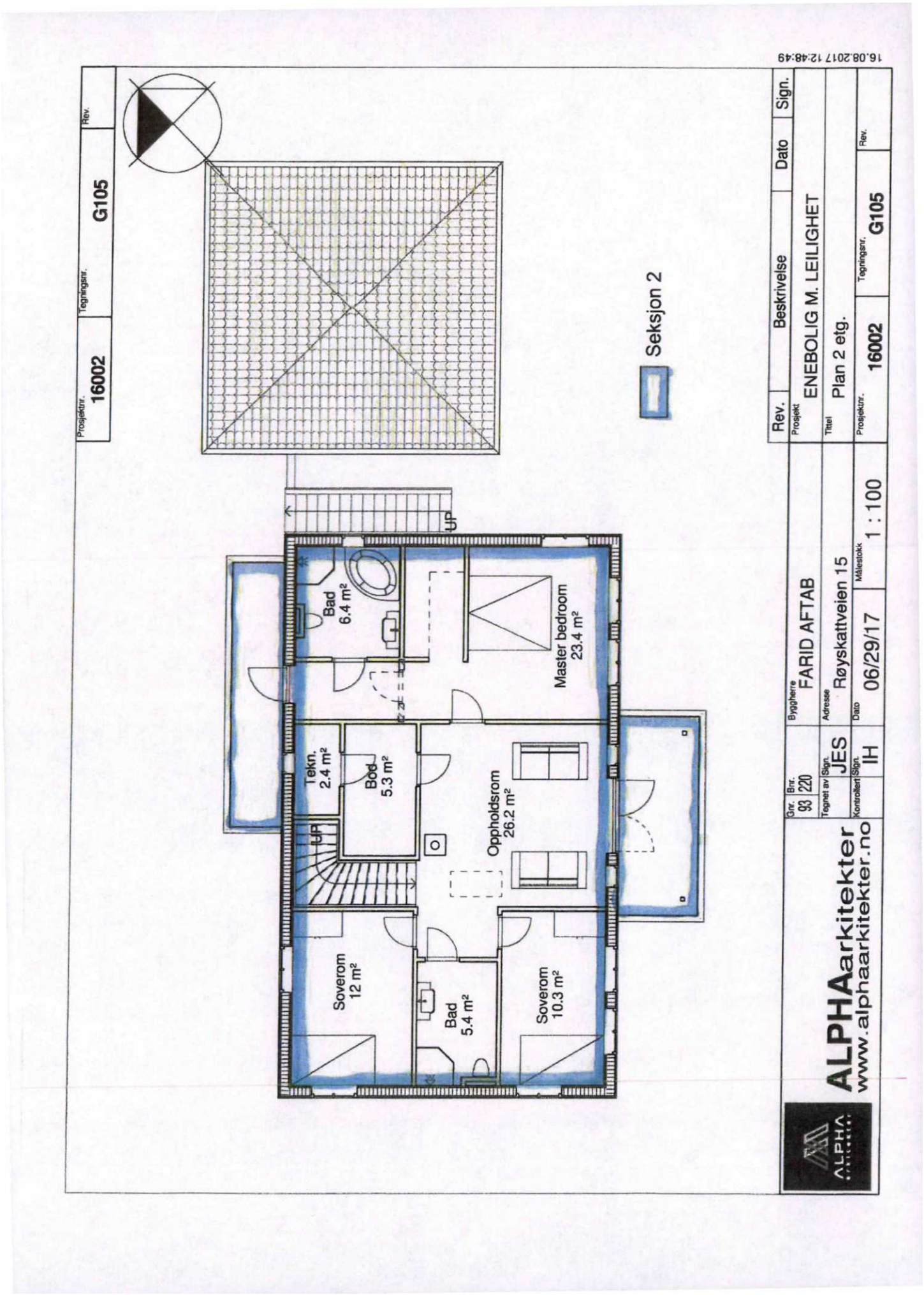
Reguleringsplan nr. 165 - Boligområdet innerst i Elgfaret

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjekterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.




10.11.2017 10:54:44
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G103
Rev.
6000
6000
2500
13500
8000
Tilleggsareal bygning
TB 1
TB 2
Seksjon 1
Seksjon 2
UP
Bod 5.9 m²
Soverom 8.3 m²
Soverom 14.5 m²
Bad 5.2 m²
Gard. 6.8 m²
VF. 3.7 m²
Vaske 5.2 m²
Kjøkken
Gard 4.1 m²
Soverom 10 m²
Oppholdsrom 25.6 m²
Rev.
Beskrivelse
Dato
Sign.
Prosjekt
ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tittel
Plan U etg.
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G103
Rev.
Byggherre
FARID AFTAB
Adresse
Røyskattveien 15
Dato
10/11/17
Målestokk
1 : 100
Gnr. 93
Bnr. 220
Tegnet av Sign. JES
Kontrollert Sign. IH
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no


16.08.2017 12:48:20
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G104
Rev.
Seksjon 2
UP
Vaskerom 6.5 m²
Bad 3.5 m²
WC 2.3 m²
Hjemmekino 17.5 m²
Hall 13.2 m²
Skyvedørsgard
Oppholdsrom 36.2 m²
Kjøkken 13.1 m²
Rev. Beskrivelse Dato Sign.
Prosjekt ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tittel Plan 1 etg.
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G104
Rev.
Byggherre FARID AFTAB
Adresse Røyskattveien 15
Dato 06/29/17
Målestokk 1 : 100
Gnr. 93 Bnr. 220
Tegnet av Sign. JES
Kontrollert Sign. IH
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no


16.08.2017 12:48:49
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G105
Rev.
Seksjon 2
UP
Bad 6.4 m²
Master bedroom 23.4 m²
Tekn. 2.4 m²
Bod 5.3 m²
Oppholdsrom 26.2 m²
Soverom 12 m²
Bad 5.4 m²
Soverom 10.3 m²
Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign.
Prosjekt ENEBOLIG M. LEILIGHET
Tittel Plan 2 etg.
Prosjektnr. 16002
Tegningsnr. G105
Rev.
Byggherre FARID AFTAB
Adresse Røyskattveien 15
Dato 06/29/17
Målestokk 1 : 100
Gnr. 93 Bnr. 220
Tegnet av Sign. JES
Kontrollert Sign. IH
ALPHAarkitekter
www.alphaarkitekter.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røyskattveien 15 A og B, 2016 Frogner
Gnr. 293, Bnr. 220, Snr. 1 og Gnr. 293, Bnr. 220, Snr. 2, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
