PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BRANDERUDVEIEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Mulighetsstudie

Nabolagsprofil

Energiattest

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelbrev

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

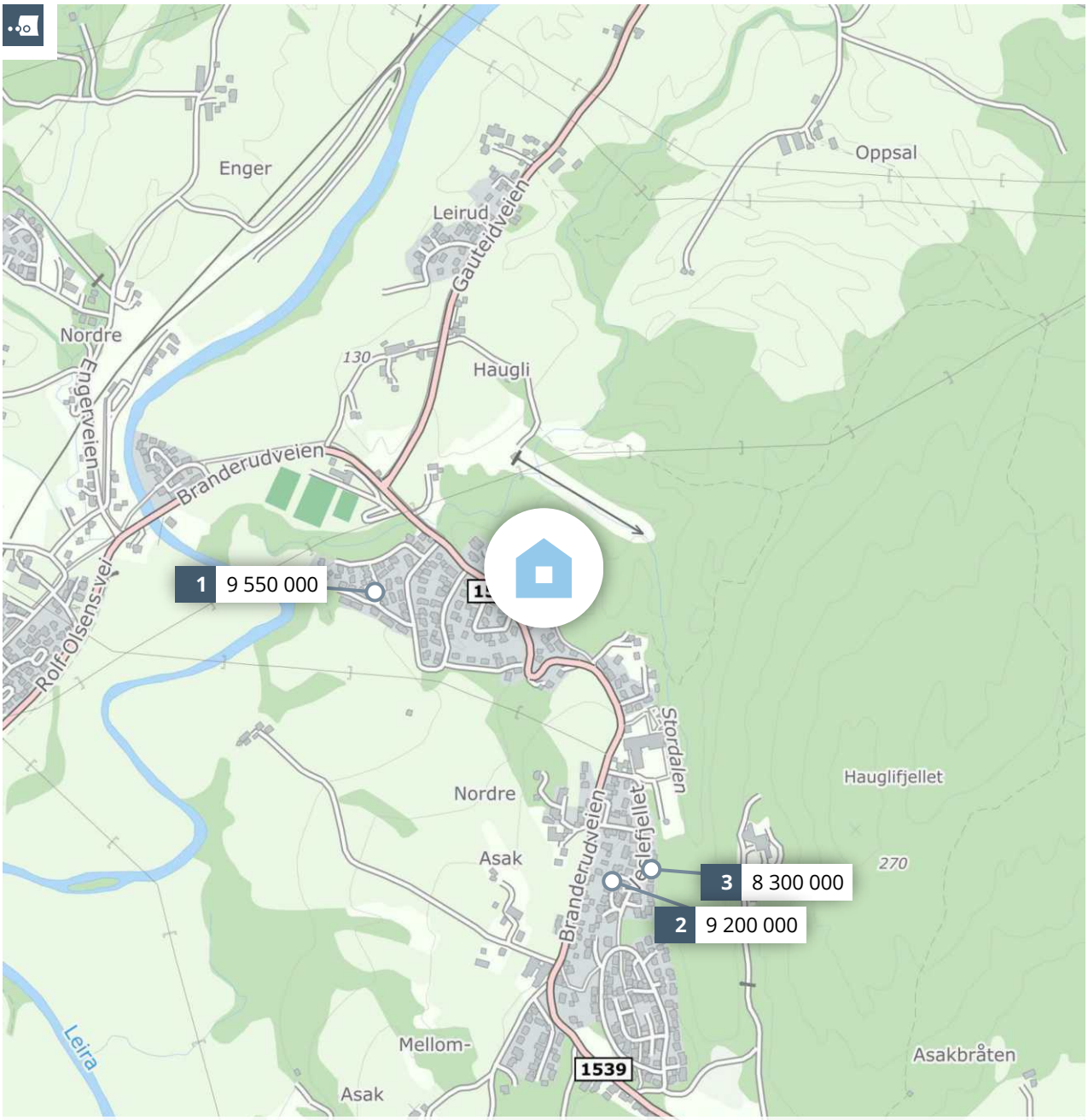
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRANDERUDVEIEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.09.2026

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: Kristin Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Branderudveien 45, 2015 LEIRSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 7 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Leirsund 3

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	39 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	253 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heisshageveien 22				11.05.2026	9 990 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**37 160**
	257 m²	2006	710 m²	5 sov						
2	Veslefjellet 38				22.11.2022	8 950 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**37 705**
	244 m²	1989	808 m²	6 sov						
3	Veslefjellet 29				19.06.2023	8 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**38 605**
	215 m²	1987	808 m²	4 sov						

Velkommen til Branderudveien 45 – en sjelden mulighet på Leirsund med hele 5 639 m² tomt, usjenert beliggenhet og gode solforhold.

Den store tomten er eiendommens klare hovedkvalitet og gir et spennende utgangspunkt for kjøpere som ønsker god plass og ser mulighetene på lengre sikt. Eiendommen ligger fritt og skjermet, med skog og natur tett på, samtidig som Lillestrøm er lett tilgjengelig.

Det er gangavstand til tog og buss, og nærområdet byr på gode tur-, bade- og fiskemuligheter. Eiendommen har også gruset gårdsplass med gode oppstillingsmuligheter og frittstående garasje med lagringsplass.

Høydepunkter:
-Hele 5 639 m² tomt
-Spennende utviklingsmuligheter
-Usjenert og solrik beliggenhet
-Kort vei til Lillestrøm
-Gangavstand til tog og buss
-Skog og turterreng rett i nærheten
-Gode parkeringsmuligheter
-Frittstående garasje med lagringsplass

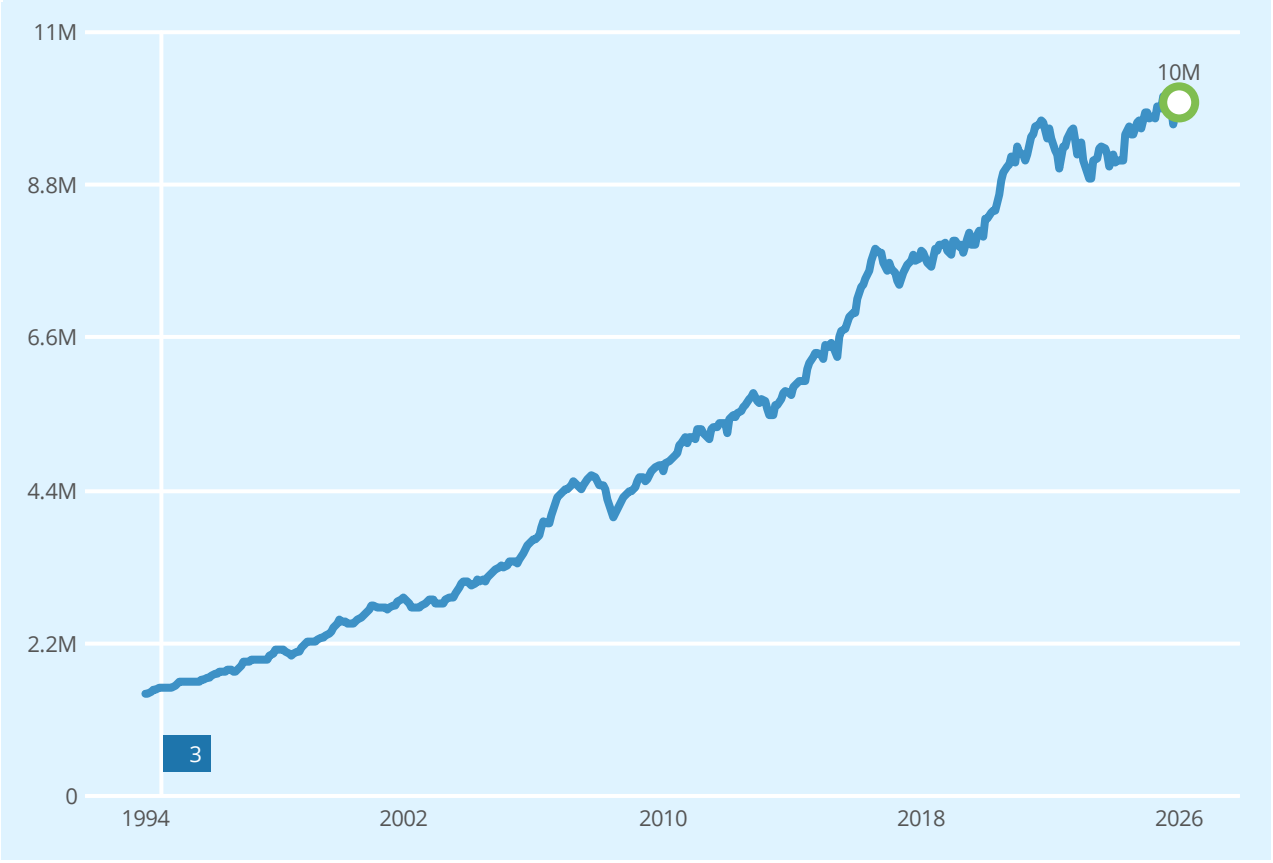
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.11.2021	02.12.2021	16.03.2022	17 900 000	17 500 000	0	17 500 000	
17.02.1995		17.02.1995	-	88 000	-	88 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2015 LEIRSUND nå

1
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 790 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Eneboliger solgt i 2015 LEIRSUND siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

7.4M
7.3M
7 256 000 Prisantydning i snitt
7 198 000 Salgspris i snitt
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 657 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

39 526 Branderudveien 45
Totalpris 10 000 000

39 429 LILLESTRØM kommune i snitt siste 12 mnd

Mulighetsstudie Branderudveien 47

Analyse av tomt

Om eiendommen

- Ligger høyt og fritt på en kolle nær naturområde og med flott utsyn mot Lillestrøm og Kjeller.
- Sørvestvendt med gode solforhold
- Uregulert, sonet til **bebyggelse - nåværende**
- Grenser til arealformål grønnstruktur, samt hensynssone ravine og hensynssone friluftsliv
- Nabolag med småhusbebyggelse i ulike byggestiler
- Tomtens størrelse er 5.639 m^2

Premisser

- Følge premisser i kommunedelplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 14.06.2023
- Byggegrenser: 4 m iht. pbl og 20 m iht. kommuneplanens arealdel § 1-6.3, 5. ledd. Forståelse av bestemmelse må avklares med kommunen.
- Byggegrense min. 4 m fra senter VA-ledning iht. kommuneplanens arealdel § 1-6.2. VA-ledninger er ikke lokalisert. Det ligger en kum vest for innkjøring til eiendommen.
- Maks. gesimshøyder er 7 m og mønehøyde 9 m iht. TEK17

Vektlagt

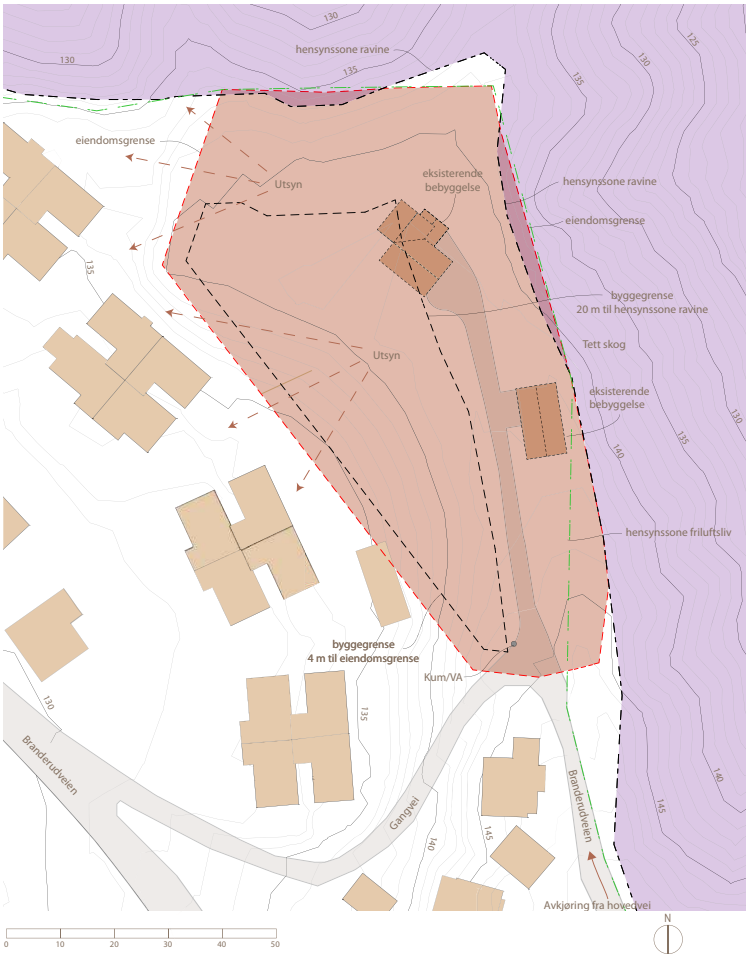
- Forhold til terrengform og nabobebyggelse
- Landlige omgivelser. Tett skog mot øst (ravine) og åpenhet og utsyn mot vest (Lillestrøm)
- Solforhold og kvalitet på uteoppholdsarealer
- Adkomst til omliggende naturområder
- Beholde eks. bebyggelse utenfor byggegrense hvis mulig

Utfordringer

- Byggegrense mot ravine "stjeler" store deler av byggetomt og setter begrensning for plassering av bebyggelse.
- Terrengfall i grenseland 1:3 mot vest
- Nåværende atkomstvei er av lav standard. Det er "streng holdning" for avkjørsler fra hovedvei.

Avklaringer

- Forståelse av bestemmelse § 1-6.3, 5. Hva tillates av tiltak utenfor byggegrense? Tillates intern vei, parkering på terreng ol.?
- Plassering/lokalisering av VA- ledninger











Eksisterende situasjon

Mulighetsstudie Branderudveien 47

Alternativ A, plassering, form og fotavtrykk

Premiss

- Maks utnyttelse uten behov for regulering av eiendommen i henhold til kommunedelplanen.
- Unntak for krav om regulering åpner for inntil 4 eneboliger med sekundærleilighet jf. § 1-3.1.

Aktuelle bestemmelser i kommunedelplan

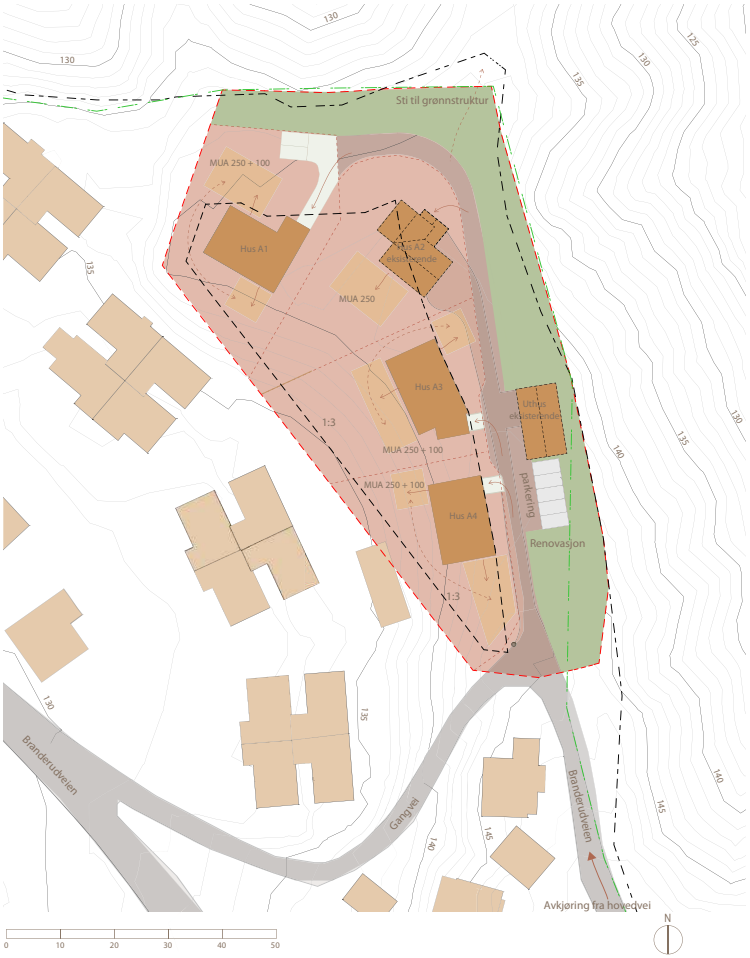
- Maks BYA = 20 %, gir maks tillatt BYA = 1.128 m²
- Maks 400 m² per enebolig
- Krav om 2 parkeringsplasser per enebolig og 1 parkeringsplass per sekundærleilighet.
- Krav om min. 250 m² uteareal (MUA) for hver enebolig og 100 m² uteareal for sekundærbolig. Minst 40 % av MUA skal ha min. 6 m bredde. Kjøreareal, parkering og terreng med fall brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA.

Mulighetsstudie

- Byggegrensene begrenser plassering av nye tiltak slik at løsningen forutsetter at eksisterende enebolig beholdes da denne ligger utenfor byggegrense for mer luftighet mellom bebyggelsen.
- Utvikle eiendommen med 3 nye eneboliger med sekundærbolig i tillegg. Totalt 4 boliger på eiendommen.
- Eksisterende garasje/uthuset beholdes, og benyttes som garasje for eksisterende enebolig og sportsboder.
- Parkeringsbehov: (2 x 4) + (1 x 3) = **11 parkeringsplasser**. Løses med 1 garasjeplass per ny bolig integrert i boligen. Hus A1 har 2 plasser på terreng. Hus A2 har 1 plass i eksisterende garasje. Øvrige parkering på terreng ved innkjøring.
- MUA: (4 x 250) + (3 x 100) = **1.300 m²**
- BYA

Hus A1, inkl. 1 garasjeplass	165 m²
Hus A2, eksisterende	115 m²
Hus A3, inkl. 1 garasjeplass	165 m²
Hus A4, inkl. 1 garasjeplass	150 m²
Eksisterende uthus, inkl. 1 garasjeplass	99 m²
7 parkeringsplasser på terreng á 18 m²	126 m²
BYA totalt	849 m²

BYA i %	15,0 %





Alt. løsningen der de to enboligene i sør er slått sammen til en tomannsbolig. Løsning vil gi noe mer luft mellom boligene.



Referanseprosjekt - Ekelyveien, Talo Arkitektur

Mulighetsstudie Branderudveien 47
Alternativ A

- MUA og tomteareal

	MUA	Tomt
Hus A1 (krav 350m²)	818 m²	1.151 m²
Hus A2 (krav 250 m²)	739 m²	923 m²
Hus A3 (krav 350 m²)	512 m²	865 m²
Hus A4 (krav 350 m²)	380 m²	801 m²

BRA - Hus A1	m² bolig	m² garasje	sekundær bolig	
1. etasje	69 m²	20 m²	51 m²	140 m²
2. etasje	130 m²			130 m²
Kjeller	130 m²			130 m²
Sum	329 m²	20 m²	51 m²	**400 m²**

-

BRA - Hus A2	m² bolig	m² garasje	sekundær bolig	
1. etasje				
2. etasje				
Kjeller				
Sum				

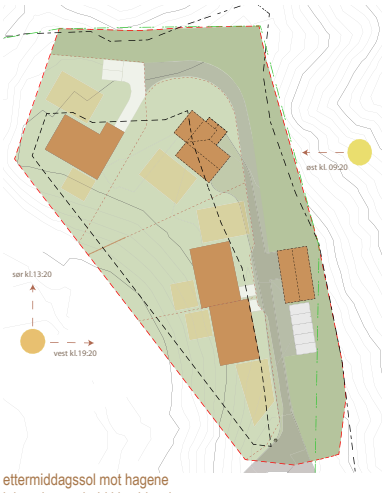
- Areal eksisterende bolig er ikke beregnet
-

BRA - Hus A3	m² bolig	m² garasje	sekundær bolig	
1. etasje	81 m²	20 m²	45 m²	146 m²
2. etasje	130 m²			130 m²
Kjeller	124 m²			124 m²
Sum	335 m²	20 m²	45 m²	**400 m²**

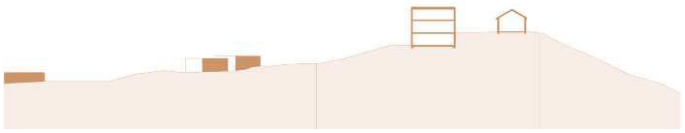
-

BRA - Hus A4	m² bolig	m² garasje	sekundær bolig	
1. etasje	110 m²	20 m²	45 m²	175 m²
2. etasje	83 m²			83 m²
Kjeller	87 m²			83 m²
Sum	280 m²	20 m²	45 m²	**345 m²**

sosial sone ved inngangspartier
morgensol på inngangspartier,
frokost ute



ettermiddagssol mot hagene
lek og hagearbeid i kveldssola





Mulighetsstudie Branderudveien 47

Alternativ B, plassering, form og fotavtrykk

Premiss

- Tilstrebe maks utnyttelse gjennom regulering av eiendom i henhold til kommunedelplanen.
- Konsentret småhusbebyggelse - rekkehus anses som best egnet boligtype for en tett og variert bebyggelse.

Aktuelle bestemmeler i kommunedelplan

- Maks BYA = 20 %, gir maks tillatt BYA = 1.128 m²
- Krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Parkering skal løses samlet ved områdets adkomst.
- Krav om min. 120 m² uteareal (MUA) for hver enhet ved konsentrert småhus (rekkehus), hvorav minst 60 % privat direkte knyttet til boligen (dvs. min. 72 m²), og minst 30 % skal være felles. Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha min. 6 m bredde. Kjøreareal, parkering og terreng med fall brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA.

Mulighetsstudie

- Gjennom analyse av tomt med gitte forutsetninger vurderes at eiendommen kan utvikles med 8 boenheter fordelt på 2 husrekker.
- Eksisterende garasje/uthuset beholdes og benyttes som sportsboder og felles redskapshus.
- Parkeringsbehov: 1,5 x 8 = **12 parkeringsplasser**. Løses på terreng utenfor byggegrense mot hensynssone og sør for uthuset.

- MUA: 120 m² x 8 = **960 m²**.

Hvorav min. 30 % til felles MUA	288 m²
40 % av felles MUA med bredde min. 6 m	115 m²

- Utnyttelse

Hus 1-8, grunnflate 90 m²	720 m²
Eksisterende uthus	99 m²
Parkering på terreng, 12 plasser	144 m²
BYA totalt	963 m²
BYA i %	17,0 %





Alt. løsningen med enheter som varieres i størrelse.



Referanseprosjekt - Ladderudløkka, Talo Arkitektur

Mulighetsstudie Branderudveien
Alternativ B

- MUA og tomteareal

	MUA	Tomt
Hus B1 (krav 72 m²)	360 m²	467 m²
Hus B2 (krav 72 m²)	222 m²	313 m²
Hus B3 (krav 72 m²)	195 m²	285 m²
Hus B4 (krav 72 m²)	424 m²	514 m²
Hus B5 (krav 72 m²)	281 m²	431 m²
Hus B6 (krav 72 m²)	166 m²	306 m²
Hus B7 (krav 72 m²)	141 m²	265 m²
Hus B8 (krav 72 m²)	261 m²	439 m²
Felles (krav 288 m²)	729 m²	

BRA - Hus B1-B5	m² bolig
1. etasje	77 m²
2. etasje	77 m²
Kjeller	77 m²
Sum	231 m²

Sum hus B1-B5	1.155 m²

BRA - Hus B6-B8	m² bolig
1. etasje	77 m²
2. etasje	36 m²
Underetasje	77 m²
Sum	190 m²

Sum hus B6-B8	570 m²
BRA - totalt	**1.725 m²**

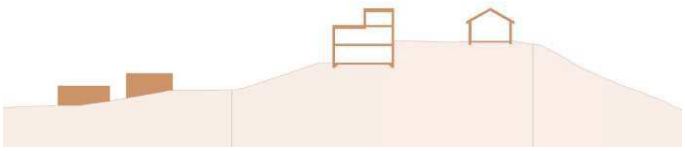
- Hus B1-B4 ligger med kjeller i sin helhet under terreng
- Hus B5-B8 ligger med underetasje eksponert i varierende grad.

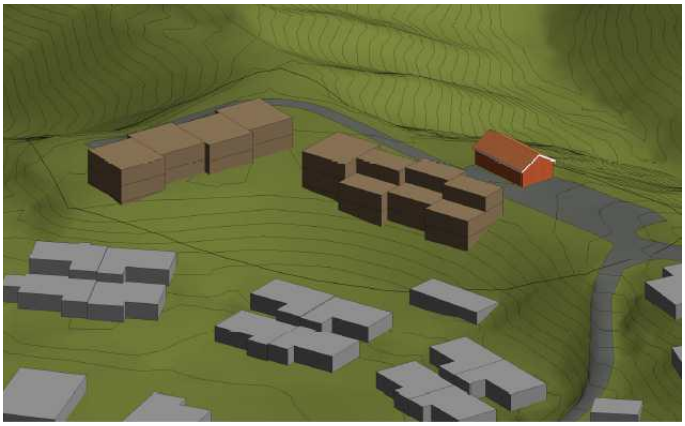
- Maks gesims 7 m krever at deler av plan 2 trekkes tilbake der for stor andel av underetasje ligger over terreng (gjelder for hus B6 - B8). Nøyaktig løsning må prosjekteres i senere fase.

soverom mot nord og øst
mer sosial sone ved inngangspartier morgen-sol på inngangspartier, frokost ute hagepartier også mot nord



ettermiddagssol mot hagene og oppholdsrom
lek og hagearbeid i kveldssola









Referanseprosjekt: Vesteråsveien 12, Crux arkitektur

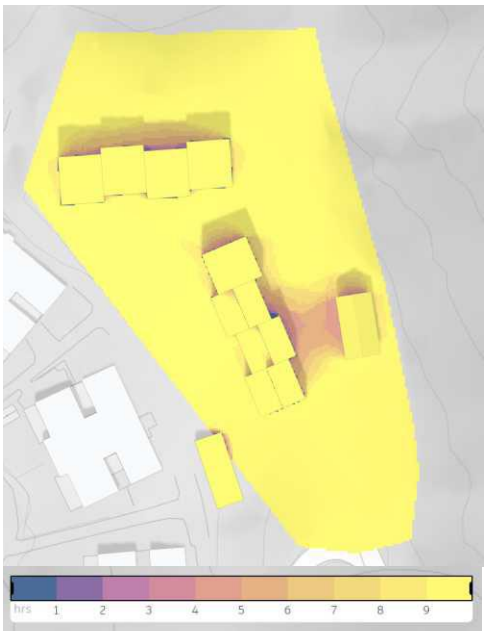
Mulighetsstudie Branderudveien 47

Alternativ B - Solstudier iht. krav i gjeldende reguleringsbestemmelser

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende være ivaretatt:

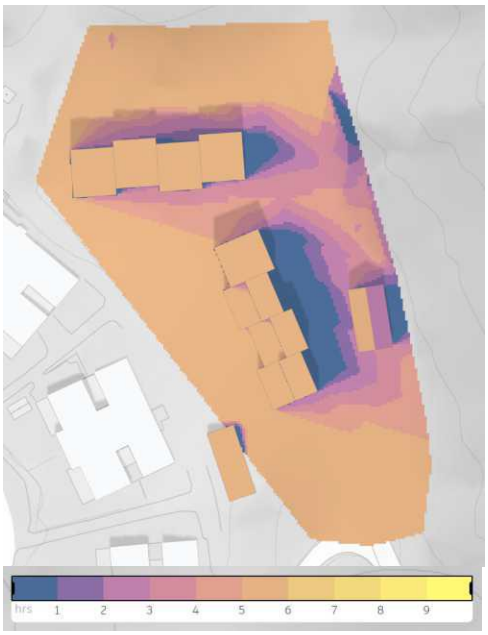
Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00.

Illustrasjonen under viser soltimer hele 1. mai.
Det er en svært stor andel av uteareal som tilfredsstiller kravet, og det er åpenbart minst 5 timer sol i halvparten av utearealet det er krav til.



Illustrasjonen viser soltimer 1. mai mellom kl. 15:00 og 20:00.

Det er også her åpenbart minst 3 timer sol i halvparten av utearealet det er krav til.



Ved nybygg skal mist 50% av det totale uteoppholdsarealet være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn.

Illustrasjonen viser i fiolett alle områder som har sol mellom kl. 15:00 og 16:00, og dermed tilfredsstiller kravet. Dette gjelder stor del av utearealet, åpenbart mer enn 50 %.



Branderudveien 45

Nabolaget Leirsund - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Asak skole (1-10 kl.) 215 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 6.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	10 min 7.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Asak Skole - Lillestrøm Kommune	8 min
Asak Avlastningssenter - Lillestrø...	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Asak skole Linje 335	6 min 0.4 km
Leirsund stasjon Linje R13	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	20 min

BARNEHAGER

Asak Kommunal barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	4 min 3.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frogner Lillestrøm	5 min
Rema 1000 Skedsmokorset	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	6 min
Frogner apotek Sørum	5 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	6 min

SPORT

Asak skole	6 min
Leirsund stadion	7 min
SATS Skedsmokorset	6 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min

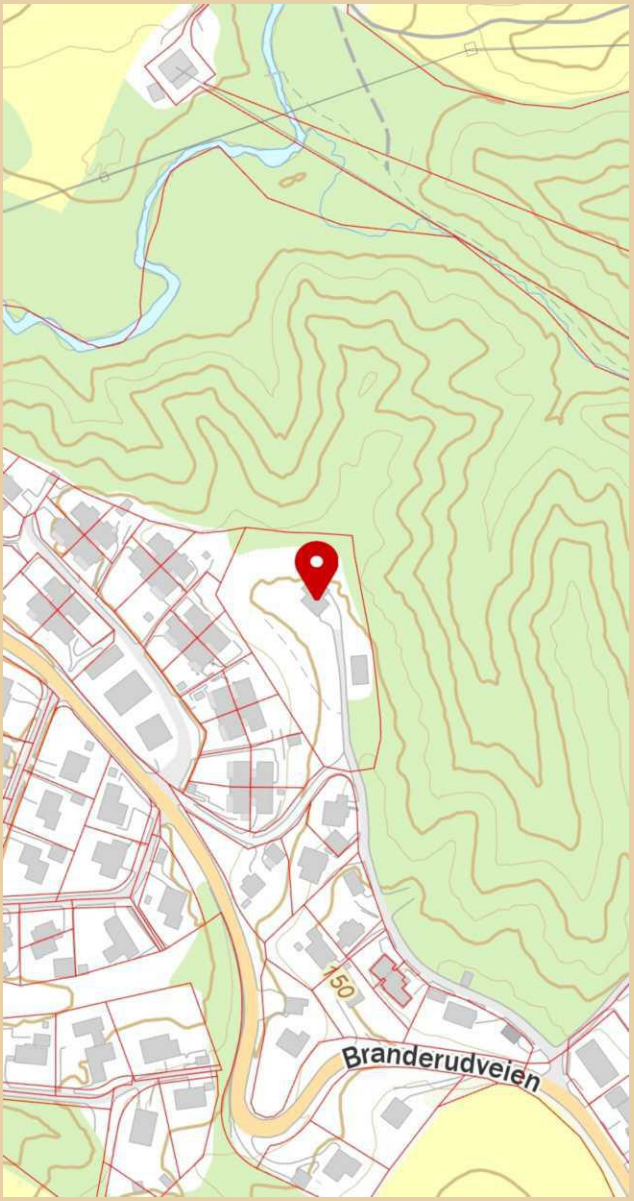
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

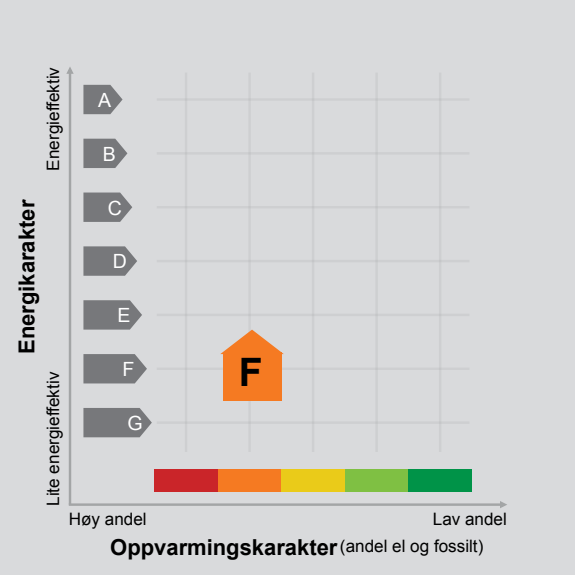
- Egen bil
- Tog



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

ENERGIATTEST

Adresse	Branderudveien 45
Postnummer	2015
Sted	LEIRSUND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6893511
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118713
Dato	12.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	249
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRANDERUDVEIEN 45, 2015 LEIRSUND

Gnr: 7 Bnr: 22 3205 Lillestrøm kommune.
Selveier enebolig

Dato befaring:	10/04/2026
Utskriftsdato:	21/04/2026
Oppdragsnummer:	99261
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Garasje samt biloppstillingsplasser på tomt.

Standard

Boligen er med eldre standard, og bærer sterkt preg av alder, slitasje og etterhengene vedlikehold. Det må påregnes vesentlige kostnader til oppgraderinger/utbedringer.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1955 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 300 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 830 000 – 1 865 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lasse Dahl
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Lasse Dahl ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Privat renseanlegg, Kommunal avtale om service og tømming ifølge eiers representant.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 7 Bnr: 22
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Maria Meyer Blakseth
Adresse:	Branderudveien 45, 2015 LEIRSUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	10/04/2026		Opplysninger gitt av eiers reprentant under befaring.		
Egenerklæring	18/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	18/04/2026		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1955

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	66	0	0	0
1. etasje	106	0	0	43
2. etasje	81	0	0	0
Sum bolig:	253	0	0	43
Sum BRA:	253			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Gang, Fire boder		
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Kontor		
2. etasje	Bad, Gang, Stue, To soverom, Innredet rom, Kontor		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	71	0	0
Sum bolig:	0	71	0	0
Sum BRA:	71			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. I dette tilfellet er det en nedgravd oljetank på tomt, samt tilhørende røropplegg. Det må påregnes sanering eller lignende.

Det er observert musefeller stedvis i boligen, tilkomstmulighet må elimineres. Observasjonen kan indikere tidligere eller pågående museaktivitet, med risiko for hygieniske forhold og skader på bygningsdeler dersom problemet ikke er utbedret.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ikke tegninger for boligens kjelleretasje, øvrige etasjer stemmer overens med godkjente plantegninger.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse:	Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren på deler av grunnmuren. For øvrig er forhold vedrørende drenering og fuktsikring ukjent. Terreng bestående av tilnærmet flate masser rundt boligen.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det tilnærmet flatt rundt boligen, dette medfører risiko for vannansamlinger. TG 3 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-300 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon.

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

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

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

Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

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

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panelet bærer sterkt preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, samt at det er registrert stedvis råte i kledningsbord og nærliggende bygningsdeler. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må påregnes videre undersøkelser av yttervegg, det kan foreligge skjulte skader i veggen, det kan påløpe ytterlige kostnader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det må påregnes utskifting av råteskade kledning.

Det er vanskelig å sette ett presist estimat da det er ukjent skadeomfang, og man er nødt til å rive kledningen før man får et helhetlig inntrykk av selve ytterveggen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-300 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesims.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er registrert enkelte fuktmerker i ett kott, det er utført fuktmålinger direkte på merkene, uten å finne forhøyede fuktverdier. Det er ikke mulig å inspisere bakomliggende konstruksjon, uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken og har utkast på tomt. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Enkelte nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid. Det er ikke montert snøfangere på tak over terrassen. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1994. Entrèdør.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Det er registrert merker etter fukt på nærliggende bygningsdeler. TG2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993. - Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993 og 1994.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Enkelte vinduer i 1.etasje mangler datomerking, fremstår som de er av nyere dato. Nærliggende listverk etc er preget av fukt og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato, og har overgått forventet levetid og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det er observert knust glass i ett vindu i kjelleren. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det bør påregnes utskifting av samtlige vinduer i kjelleren. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - Profilerte innvendige dører. 1. etasje: - Dør med glassfelt mellom entrè og gang. - Glatte innvendige dører. 2. etasje/loft. - Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte dører i tilbygget del av boligen.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og hage, ca. 37 m². Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskader vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende terrassebord og til bjelkelaget, dersom en ikke foretar tiltak. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det må påregnes utskifting av råtne terrassebord. Kostnadsestimat er kun basert på utskifting av råtne terrassebord. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon i tilknytning til inngangspartiet, ca. 6 m². Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Arbeidsrom og entrè.
Tilstandsvurdering:	Kjellergulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter på kjellergulv og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i arbeidsrom. TG 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Pipen er av eldre dato. Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det er observert sprekkdannelser på brannmuren, samt at feieluken ikke lar seg åpne. Pipeløp må kontrolleres av feier eller lignende. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovner av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen. Ovner og ildsteder er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i støpejern.
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bad i 1.etasje.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato for øvrig.
Stakeluke er lokalisert i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert i på vanninntaket i kjelleren.

Tilstandsvurdering:

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Det er registrert korrosjon og rustdannelser på rør opplegg.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Det er registrert korrosjon på rør opplegg.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Majoriteten av rør opplegget i boligen har overgått forventet levetid.

Plast rør mangler varerør.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, nevnt forhold medfører forhøyeyet risiko for vannlekkasjer. I forbindelse med oppussing av våtrom, vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i vaskerom i kjeller.
Uten fast tilkoblingspunkt.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har snart oppnådd forventet brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Vaskerom:
- Oppdriftsventilasjon.
- Friskluftsventil i yttervegg.
- Manglende luftespalte under dører.

Øvrige rom:
- Manuell åpning/lukking av vinduer.

1.etasje:
Bad:
- Elektrisk avtrekksvifte.
- Manglende luftespalte under dør.

Vaskerom:
- Friskluft via spalteventiler i vindu.
- Manglende luftespalte under dører.

Kjøkken:
- Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Øvrige rom:
- Friskluft via spalteventiler i arbeidsrom.
- Friskluftsventil på yttervegg i stue.
- Manuell åpning/lukking av vinduer.

2.etasje:
Bad:
- Oppdriftsventilasjon.
- Manglende luftespalte under dør.

Øvrige rom:
- Manuell åpning/lukking av vinduer.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i tilbygget del.
- Friskluftsventil på yttervegg i to rom.

Tilstandsvurdering:

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon.
Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det mangler luftespalte under dører til våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i enkelte oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Det er ikke friskluftsventiler i samtlige rom i kjelleren.
Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

Luft til luft varmepumpe

Tilstandsvurdering:

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

Pumpen er ifølge eiers representant fra 2016, det er ikke utført service på pumpen.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Dette er en elektrisk installasjon, og vurdering er derfor basert på alder, samt manglende service.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og kjøkken. 2. etasje: Stue og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Det er registrert knirk stedvis i boligen. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stuen i 2.etasje, det fremstår som det er et "søkk" midt i rommet. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuen i 1.etasje. For øvrig er det målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m stedvis i boligen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Trapper i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Benkeplate i trevirke. Fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1.etasje:
- Flislagte overflater i entrè.
- For øvrig er innvendige overflater i 1.etasje belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1.etasje:
- Gulvbord i kjøkken.
- Parkett i stue.

2.etasje:
- Innvendige overflater i 2.etasje er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Overflater i kjeller er vurdert i punkt "gulv på grunn"

Overflater i 2.etasje er preget av knirk.

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1.etasje:
- Trepanel.
- Tapetserte overflater.
- Glassfiberstrie.

2.etasje:
- Glassfiberstrie.
- Tapetserte oveflater.
- Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1.etasje:
- Takessplater i gang, entrè, vaskerom og arbeidsrom.

2.etasje:
- Trepanel.
- Takessplater.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller:
- Trepanel.

1. etasje:
- Takessplater i stue.
- Himlingsplater i kjøkken.

Himlingshøyder:
ca. 2,06 m målt i bod i kjeller.
ca. 2,35 m målt i stue i 1.etasje.
ca. 2,33 m målt i ett soverom, himlingshøyden i 2.etasje varierer grunnets takets utforming.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte løse ledninger i boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om tidligere arbeider på det elektriske anlegget. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for de delene av anlegget som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom av eldre dato.
Gulv og vegger i betong.
Sluk i støpejern.
Skyllekum i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og eventuelt vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er utført fuktsøk med fuktindikator, det er funnet indikasjoner på fukt. Forholdet må dog sees i sammenheng med punkter "drenering og gulv på grunn"

TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

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

Våtrom - Bad

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

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtrom av ukjent dato.
Flislagte gulv og vegg overflater.
Sluk i plast.

Servant og gulvstående klosett.
Benkeskap med profilerte fronter, og innfliset speil over servant.
Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert. Det er ikke fall utenfor dusjsonen, fall i dusjonen er vurdert ok.
Vannlåsen sitter fast i sluket.
Det er ikke synlig membran i rommet.

Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget i dusjsonen. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hulltaking er ikke utført, da det er konstatert omfattende skader i dusjens våtsone, som krever rehabilitering av våtrommet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket.
Lavest punkt i rommet er ved døren til kontoret, forholdet medfører risiko for at vann ved en eventuell vannlekkasje ikke vil ledes til sluk, men vil renne ut av vaskerommet. For øvrig er gulv konstruksjonen tilnærmet flatt.

Det er funnet bom under fliser stedvis i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug stedvis i rommet, samt riss i overgang vegg/gulv.

TG 3 er gitt grunnet motfall i rommet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i nærliggende konstruksjonen. Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2. TG: 2

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Garderobeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da rommet ikke er utsatt for fukt påkjenning fra dusj, og det er utenom påliggende ledningsnett. Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten å finne forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Våtrom av ukjent dato. Flislagte gulv- og veggoverflater. Sluk i støpejern og sluk i plast. Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og dusj i badekar. Benkeskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er ikke synlig membran i rommet. Døren er i rommets våtsone, samt at det trevirke i himling (dusjens våtsone) Det er registrert rustdannelser i støpejernsluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område, samt riss i overgang vegg/gulv. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert. Det er ikke fall i dusjsonen, for øvrig er det motfall mot døren. Det er registrert fuktmerker ved og bak listverket ved døren. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at vann ved en eventuell vannlekkasje ikke vil ledes til sluk, men vil renne ut av rommet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Hulltaking er ikke utført, da det er konstatert omfattende avvikk, som krever rehabilitering av våtrommet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Bygningen bærer preg sterkt preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260153
Addresse	Branderudveien 45		
Postnr.	2015	Sted	LEIRSUND
Selgers navn	Maria Meyer Blakseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7778647

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje i rør til våtrom i 2. etg

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er septik

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipe tilhørende ovn på kjøkkenet har vært brukt som avtrekksrør. Det har ikke vært fyrt i eller sjekket av feier så lenge vi har eid huset.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tegn på fukt på deler av kjellervegger

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vet tidligere eier har drenert rundt huset, vet ikke hvem som gjorde jobben eller om det var faglærte eller ufaglærte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det skal være en tom oljetank som er forseglet, etter det vi har blitt fortalt av tidligere eier.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Påbygg ved hovedinngang. Vaskerom og bod er i påbygget. Vet ikke når det ble gjort og av hvem.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ravineområde og støysone

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ravineområde og støysone

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.09.2026

Signert av *Maria Meyer Blakseth*

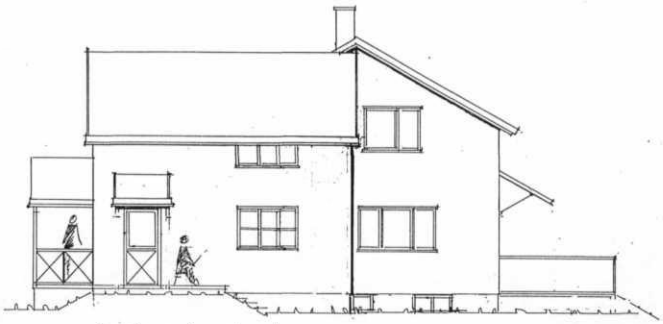
Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



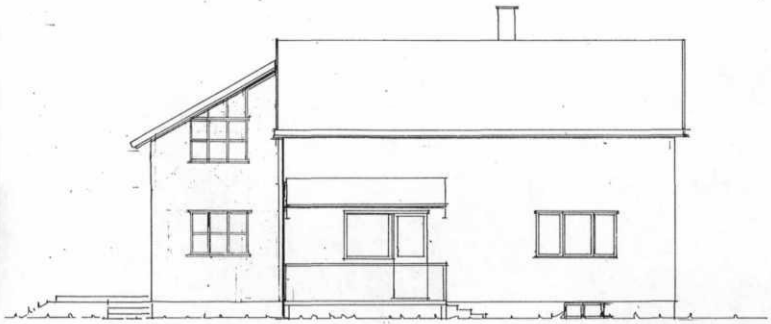
fasade mot nordøst

TILBYGG



fasade mot nordvest

TILBYGG



fasade mot sydvest

TIL BYGG



fasade mot sydøst

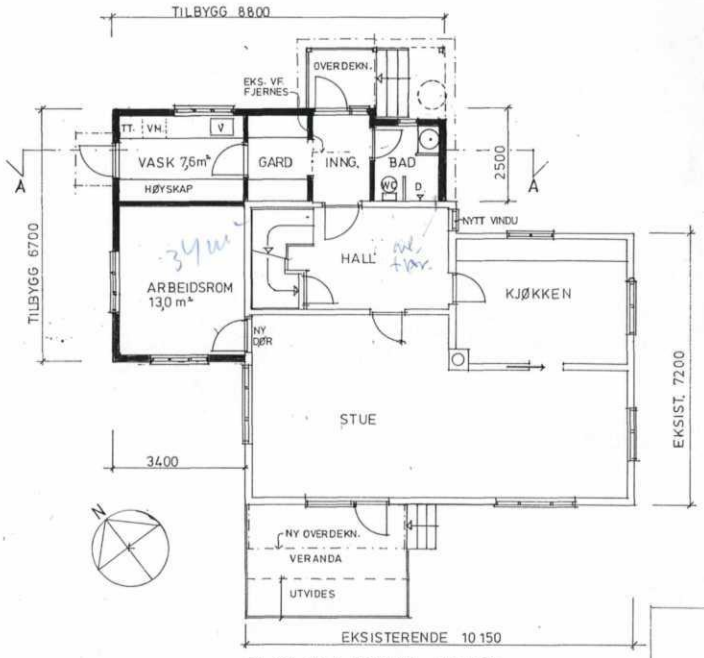
TIL BYGG

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 304 /1993

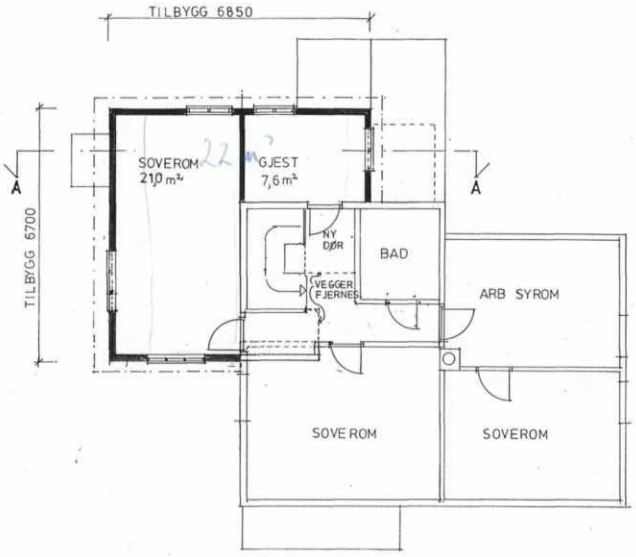
TILBYGG, bolig for
KARIN HØIEGGEN
Asakbakken
gnr7, bnr 22 Skedsmo

FASADER
Mål; 1:100
Dato: 13.05.93

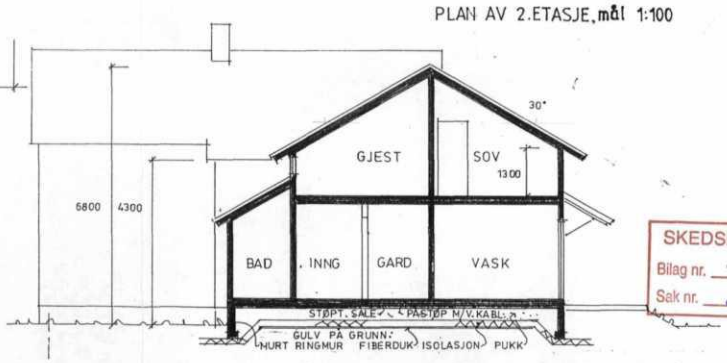
Lillestrøm arkitektkontor
Dorte Landmark
Boks 340, 2001 Lillestrøm



PLAN AV 1. ETASJE, mål 1:100



PLAN AV 2. ETASJE, mål 1:100



ANGIR EKS.KJELLER UENDRET SNITT A-A, mål 1:100

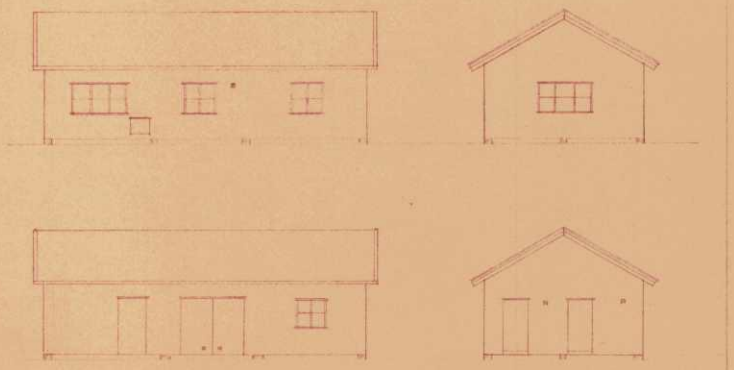
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 304 /19 93

TILBYGG, bolig for
KARIN HØIEGGEN
Asakbakken
gnr7, bnr 22 Skedsmo

SNITT / PLANER
Mål; 1:100
Dato: 13.05.93

Lillestrøm arkitektkontor
Dorte Landmark
Boks 340, 2001 Lillestrøm

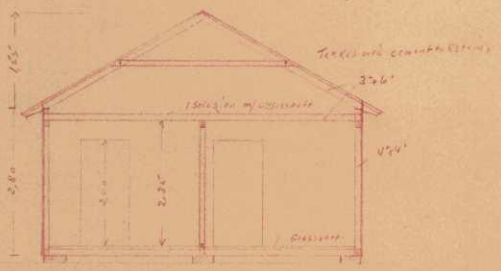
M= 1:100.

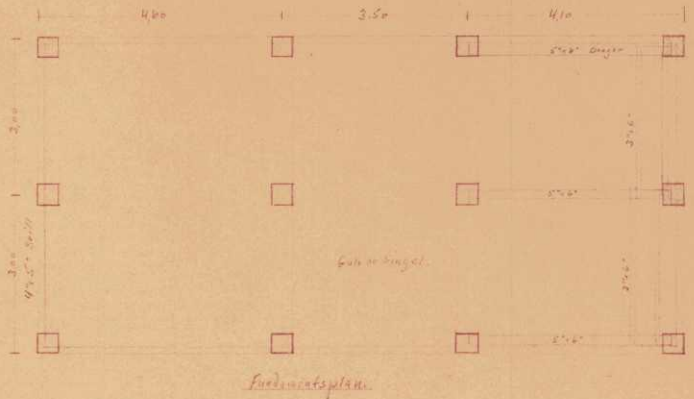


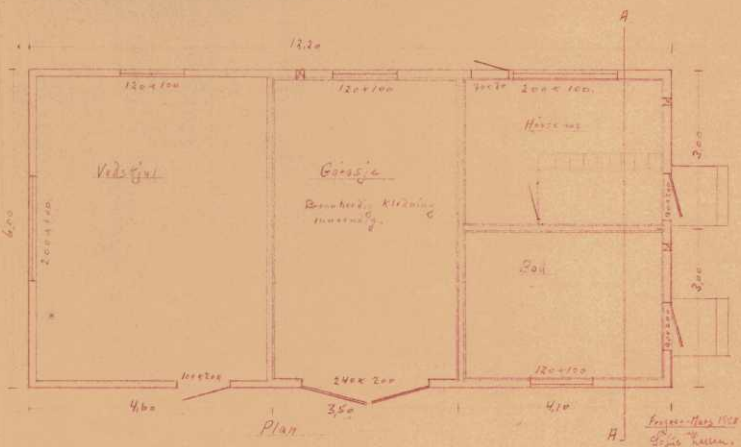
Uthus for Paul Opsahl, Leirsund

Bakken Gnr 7 bnr 32

M= 1:50







0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE
-møtestedet på Romerike

KARIN HØIEGGEN
BRANDERUDVEIEN 45
2045 LEIRSUND

Deres ref. og dato

Vår ref. og dato

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: tilbygg til bolighus B.sak nr.:304/93

Byggherre: Karin Høieggen

Byggeadr.: Branderudveien 45 G.nr: 7 B.nr: 22

Byggets grunnflate: 35 m² Ant.etg: 2 Ant. leil.: 1

Bruksareal: 58 m² Brutto gulvareal: ------ m²

Tatt i bruk: 27.07.1995.

ANMERKNINGER:
- Avtrekk fra bad/wc og vaskerom må ferdigstilles.

GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDES INNEN 1 ÅR FRA DATO.

Skedsmo Bygningsråd, den 28.07.1995.

Svein Bangsund
Bygningssjef

Alex Alexandersen
Avdelingsingeniør

Kopi til: Brannsjefen
Helsesjefen
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

bef. 10/4-97.
SC b. tillatelses-
bortf. 05.

Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Jonas Liesgt. 18, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: 63 89 01 00
Telefax: 63 89 05 90
Bankgiro: 7101.05.02572
Postgiro: 0805 5348503

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.03.2025 kl. 12:24
Gårdsnummer:	7	Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-
Bruksnummer:	22		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ASAKBAKKEN
Etableringsdato:	30.04.1957
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 7 / 22	5 639,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210792	BLAKSETH MARIA MEYER		Fjellstadvegen 19A 2009 NORDBY	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6652889	617384		5 639,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3205 - 7/22 3030 - 7/22	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3030 - 7/22 0231 - 7/22	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	12.01.2015	Tinglyst	12.01.2015	0231smt	07.01.2015
Sammenslåing	2014/2305	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 7/129	-461,1	
		Mottaker	0231 - 7/22	461,1	
Skylddeling	30.04.1957				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 7/1	-5 018	
		Mottaker	0231 - 7/22	5 018	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.06.2013	Tinglyst	02.08.2013	0231smt	26.07.2013
Oppmålingsforretning	2013/1895	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 7/1	-461,2	
		Mottaker	0231 - 7/129	461,1	
		Berørt	0231 - 7/22	0	
		Berørt	0231 - 7/91	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.06.2013			0231smt	24.07.2013
Annen forretningstype	2013/1895	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0231 - 7/1	0	
		Berørt	0231 - 7/22	0	
		Berørt	0231 - 7/80	0	
		Berørt	0231 - 7/91	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Branderudveien	2400	45			Grunnkrets	0503	Leirsund 3	Nei
						Stemmekrets:	6	Skedsmokorset	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652912	617389	Postnr.område:	2015	LEIRSUND	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Branderudveien	2400	47			Grunnkrets	0503	Leirsund 3	Nei
						Stemmekrets:	6	Skedsmokorset	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652882	617411	Postnr.område:	2015	LEIRSUND	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 893 511
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6652912 Øst: 617389
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	200	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	17.06.1958
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.07.1958
Bruksareal totalt:	200			Tatt i bruk:	02.07.1959
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	200				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	34	0	34	0	0	0	34	0
H02	0	72	0	72	0	0	0	72	0
H01	1	94	0	94	0	0	0	94	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2400 Branderudveien 45	H0101	Bolig	200	3	Kjøkken	1	1	7/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OPSAHL, PAULI		

Bygningsnr:	6 893 511			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	56	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.07.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	21.10.1994
	Nord: 6652912	Øst: 617389		Bruksareal totalt:	56			Tatt i bruk:	27.07.1995
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	56				
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	34	0	34	0	0	0	34	0
H01	0	22	0	22	0	0	0	22	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2400 Branderudveien 45		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	7/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØSTBYE, HANS OG MARTHE		
Tiltakshaver		ØSTBYE-HØIEGGEN, KARIN		

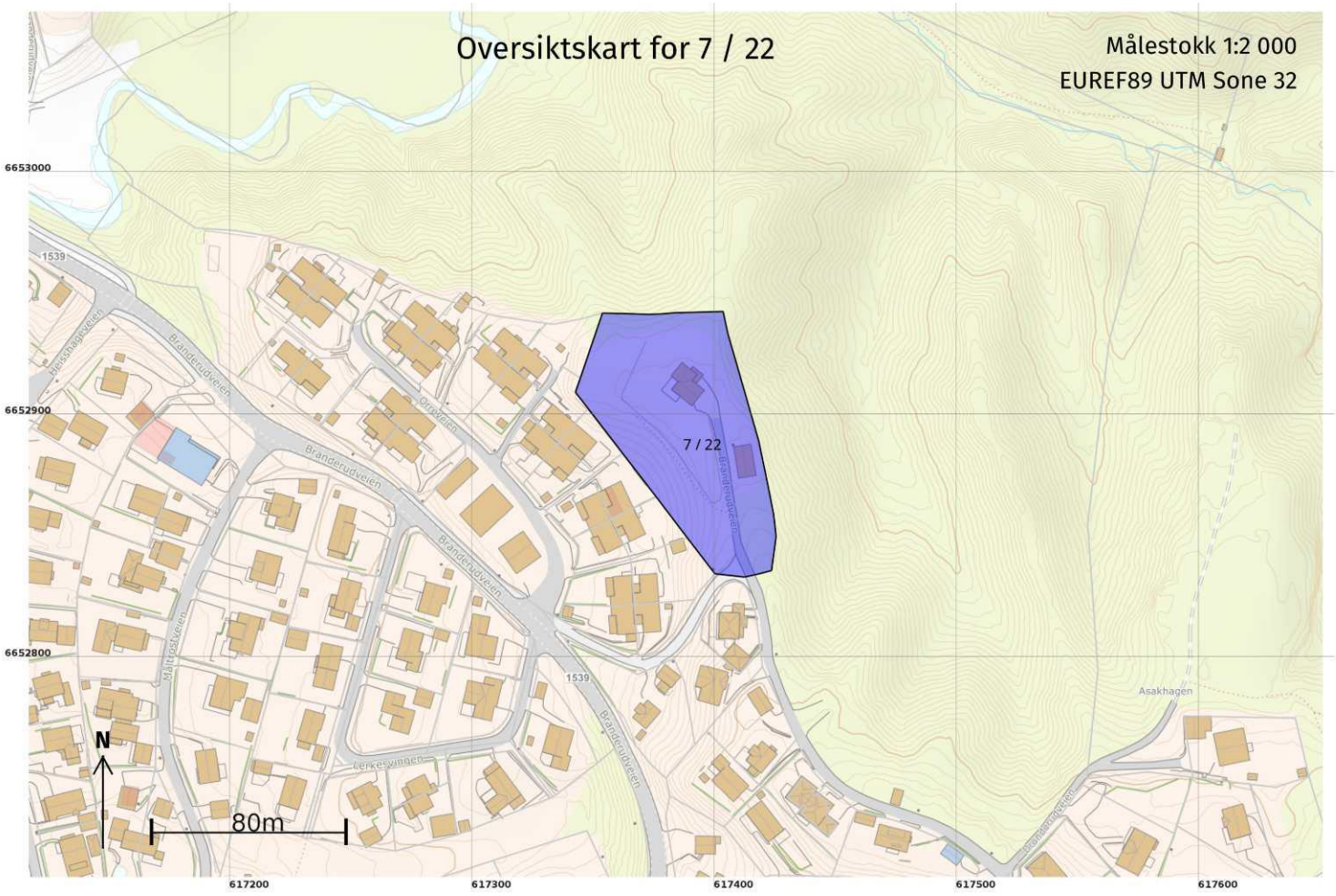
Bygningsnr:	150 875 455			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.06.1958
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	67	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.07.1958
	Nord: 6652882	Øst: 617412		Bruksareal totalt:	67	Avløp:		Tatt i bruk:	02.07.1959
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

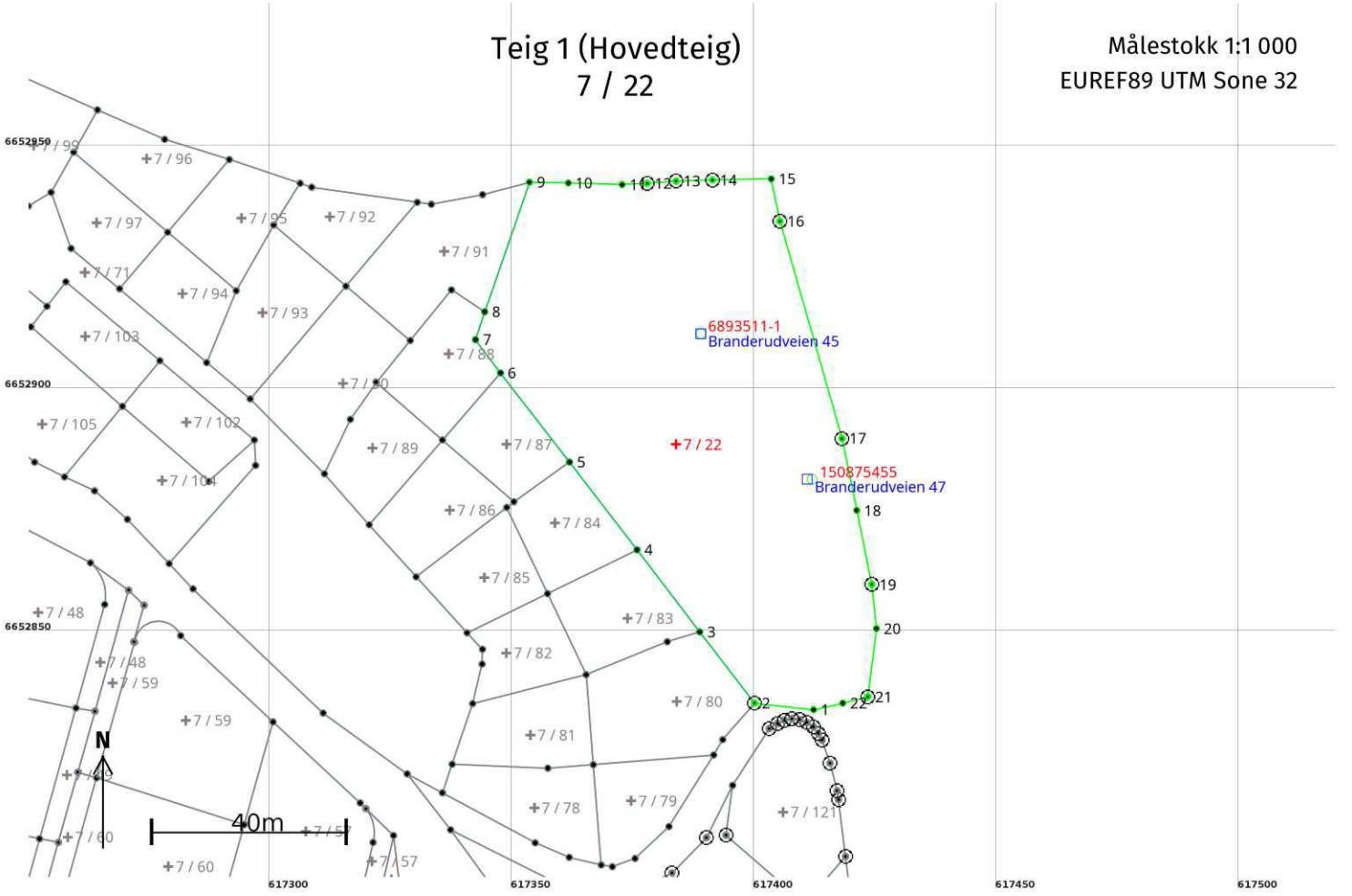
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	67	67	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	7/22


Oversiktskart for 7 / 22
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6653000
6652900
6652800
7 / 22
1539
Brandenudveien
Hanshaugveien
Ormsveien
Mårtensskiveien
Lerkesvingen
Asakhagen
N
80m
617200
617300
617400
617500
617600


Teig 1 (Hovedteig)
7 / 22
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6652950
6652900
6652850
617300
617350
617400
617450
617500
7 / 22
6893511-1
Branderudveien 45
150875455
Branderudveien 47
40m
N

Areal og koordinater

Areal: 5 639,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6652889 **Øst:** 617384

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6652834,55	617412,29	12,25	Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6652835,90	617400,11	Jord 18,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6652850,59	617388,79	21,23	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	6652867,46	617375,90	22,84	Umerket	10 Terrengmålt	13	
5	6652885,55	617361,95	23,21	Umerket	10 Terrengmålt	13	
6	6652903,89	617347,72	8,56	Umerket	10 Terrengmålt	13	
7	6652910,74	617342,58	6,05	Umerket	10 Terrengmålt	13	
8	6652916,49	617344,47	28,24	Umerket	10 Terrengmålt	13	
9	6652943,18	617353,70	Annen terrengdetalj 7,99	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	10	
10	6652943,03	617361,69	11,11	Umerket	10 Terrengmålt	10	
11	6652942,69	617372,79	5,18	Umerket	10 Terrengmålt	10	
12	6652942,95	617377,96	Jord 6,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
13	6652943,41	617383,95	Jord 7,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6652943,63	617391,44	Jord 12,09	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
15	6652943,86	617403,53	Jord 8,92	Rør	10 Terrengmålt	10	
16	6652935,13	617405,35	Jord 46,54	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
17	6652890,39	617418,15	Jord 15,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
18	6652875,59	617421,20	Jord 15,56	Rør	10 Terrengmålt	10	
19	6652860,34	617424,28	Jord 9,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
20	6652851,26	617425,25	14,16	Umerket	10 Terrengmålt	10	
21	6652837,21	617423,46	Jord 5,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
22	6652835,90	617418,31	6,17	Umerket	10 Terrengmålt	10	

Utskriftsdato: 22.04.2026

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.**	7	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Branderudveien 45, 2015 LEIRSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57221058	775	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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.**	7	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Branderudveien 45, 2015 LEIRSUND								

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**
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Slam	3 678,00 kr
Vann	9 345,85 kr
Sum	**18 499,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 459,60 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	208,32 kr
Kontroll og tilsyn - spredt avløpsanlegg	0%	1 stk	1307.00	1/1	0 %	1 307,00 kr	435,68 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	1 m^3	39.59	1/1	0 %	39,59 kr	39,59 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-71 m^3	39.59	1/1	0 %	-2 810,71 kr	-2 810,70 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	394,31 kr
A-konto vanngebyr	15%	2 m^3	43.69	1/1	0 %	87,38 kr	29,12 kr
Målt forbruk vann	15%	1 m^3	36.42	1/1	0 %	36,42 kr	36,42 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Fradrag innbetalt vann	15%	-71 m^3	36.42	1/1	0 %	-2 585,86 kr	-2 585,84 kr
					Sum	**2 260,57 kr**	**-2 793,50 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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: 23.04.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	22	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Branderudveien 47								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**2412.00**

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

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 24.03.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	22	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Branderudveien 47								

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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: 24.03.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	22	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Branderudveien 47								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har ikke 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.

Lillestrøm kommune

Grunnkart
7/22/0/0

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

7/91
7/88
7/87
7/86
7/84
7/85
7/83
7/82
7/71
7/80
7/1
7/22
45
47
6B
6A
4C
4D
4B
4A

6652900
6652850
617350
617400

0 10 20 meter

© 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

Kommuneplan

7/22/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone

KpSamferdselLinje

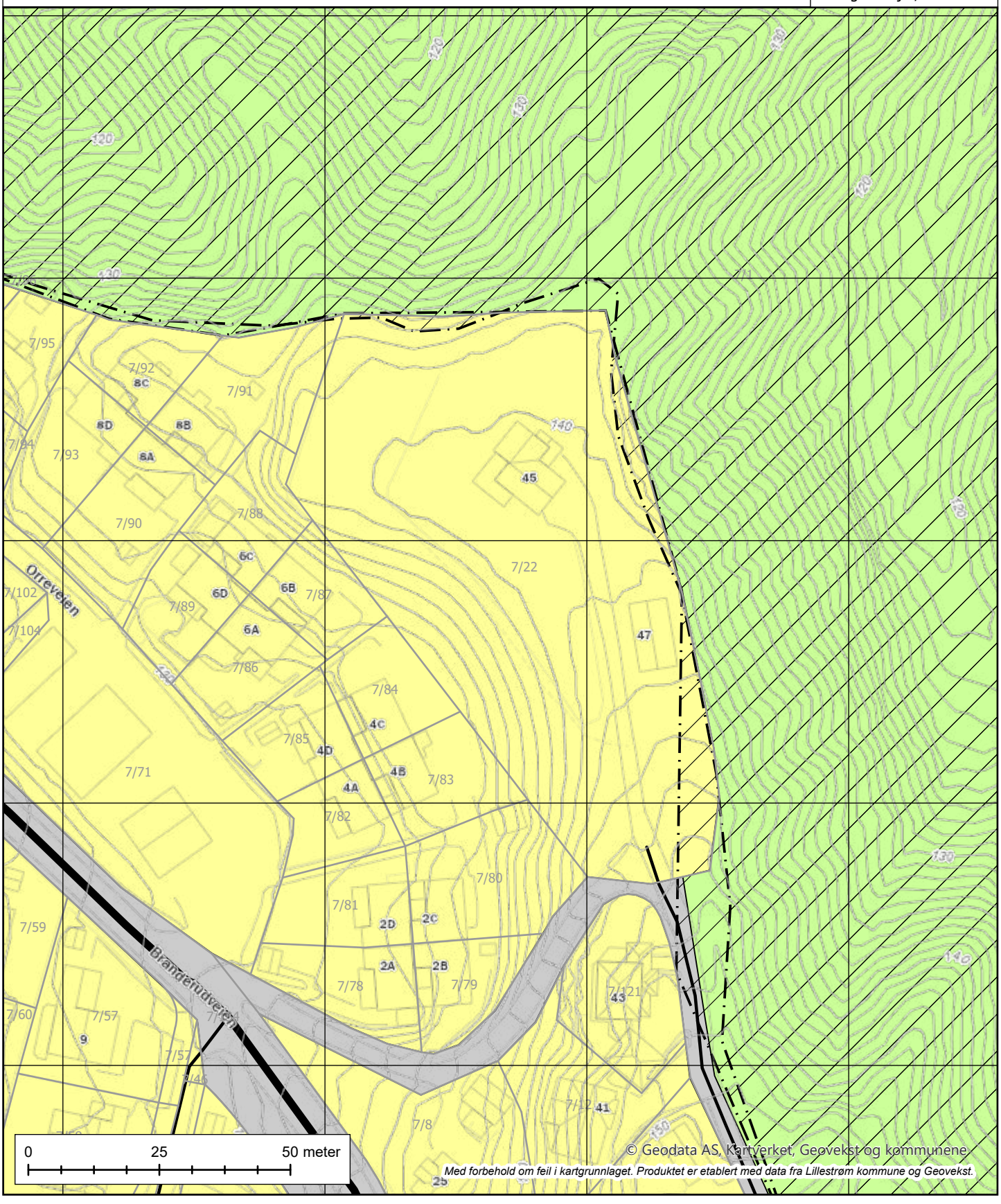
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

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

Ledningskart
7/22/0/0

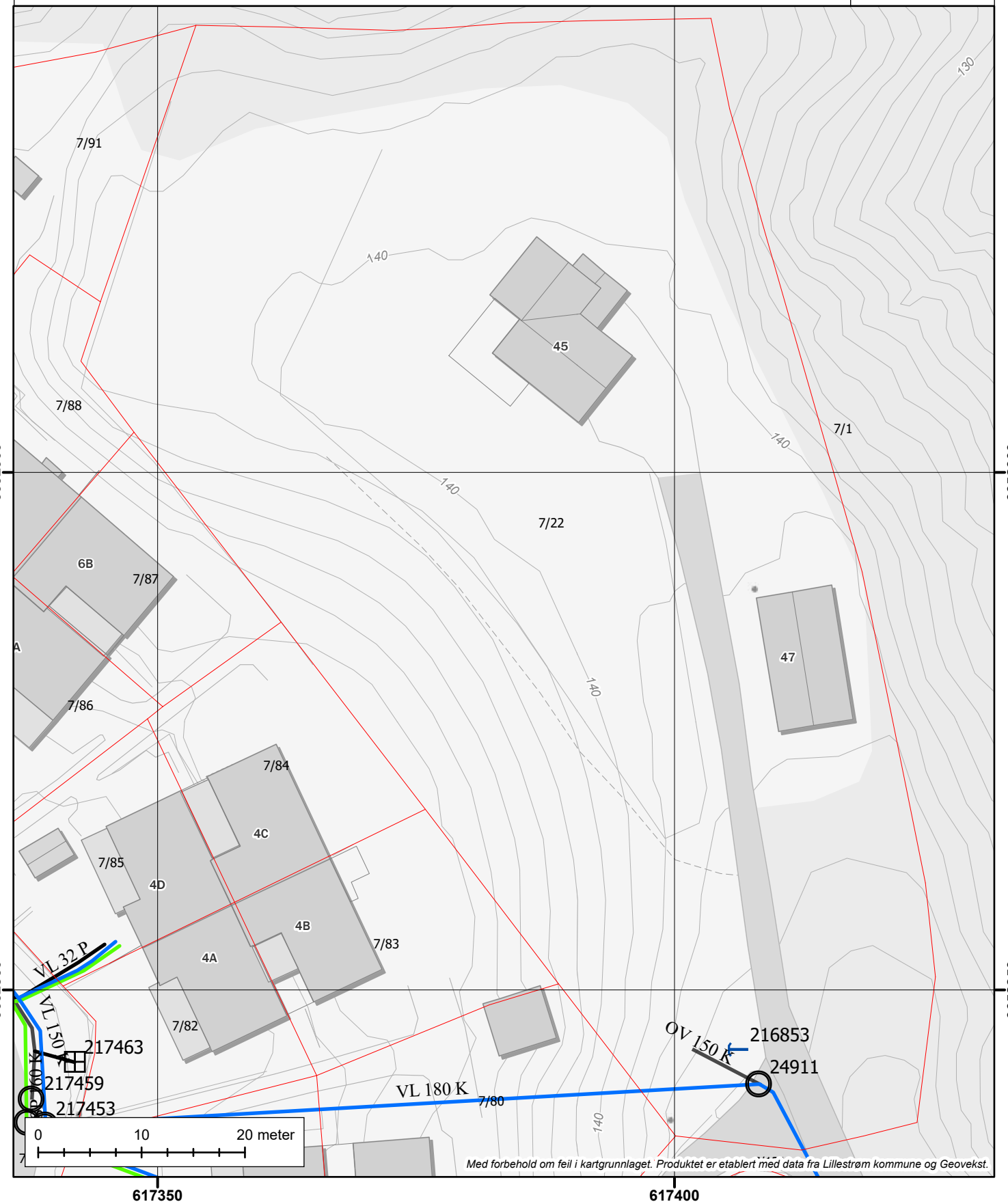
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.03.2025



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

DOK-analyse for eiendom 3205-7/22

Dato for analyse	24.03.2025 kl.12:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.03.2025	24.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.03.2025	24.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	22.03.2025	24.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.03.2025	17.03.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	22.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	17.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.03.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		17.03.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.03.2025	20.03.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	20.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller 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
92074176	Branderudveien 45
92074176	Branderudveien 47

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet 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. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner 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	6893511
Garasjeuthus anneks til bolig	150875455

Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Kartlegging av maksimalstøysoner ved eksisterende skytebaner (dagens situasjon) i Lillestrøm kommune etter forutsetningene i T-1442/2021, tabell 1 ved følgende skytebaneanlegg:
1.Brattåsen skytebane (støysoneberegnet 2020)
2.Blaker skytebane
3.Dammyra skytebane (støysoneberegnet 2020)
4.Dalbakk skytebane
5.Leirsund skytebane

Støysoneutredning er utført av Rieber Prosjekt.

...

STOYINTERVALL	STOYKILDENAVN	STOYSONEKATEGORI
65	Leirsund skytebane	G
75	Leirsund skytebane	R

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
stortTurområdeMedTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av 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	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Svært stor

Beskrivelse

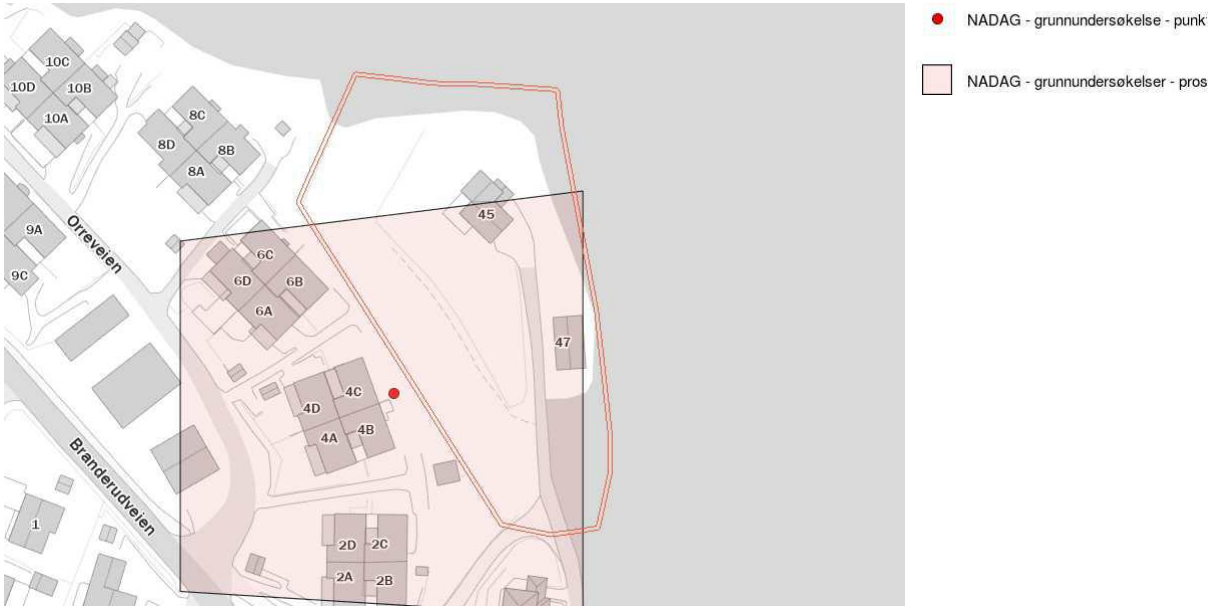
...

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

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

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Fet (900010)	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

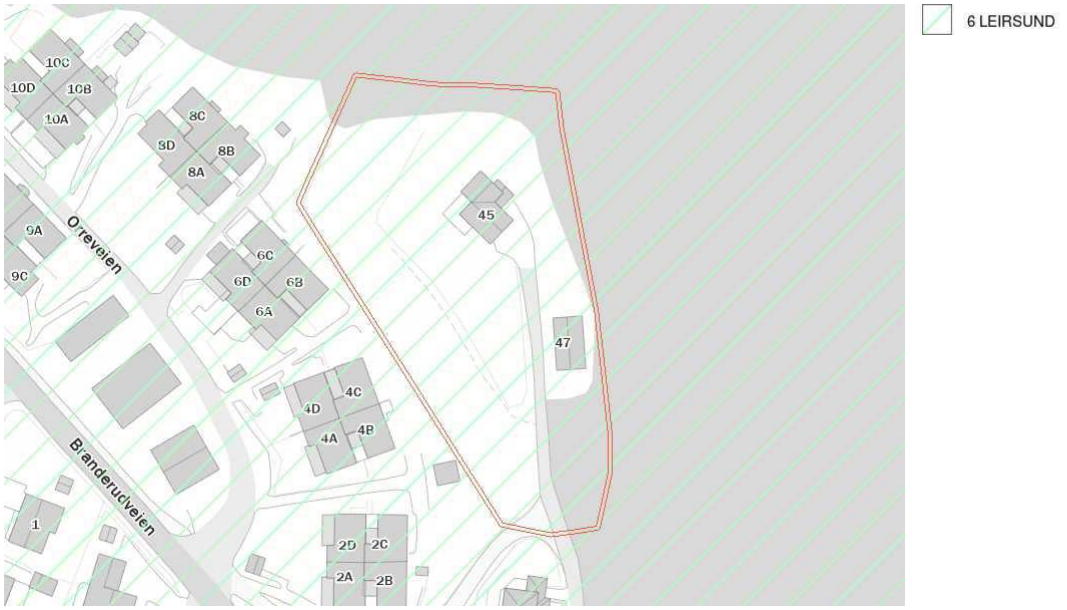
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
6 LEIRSUND	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	5	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	19.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
hvitryggspett	1	19910520000000	19910520000000	1

Flater

nattergal	1	20020601000000	20020601000000	2
heilo	1	19910507000000	19910507000000	2
musvåk	1	19910520000000	19910520000000	1

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Haugli Ø	Ravinedal	Stor verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

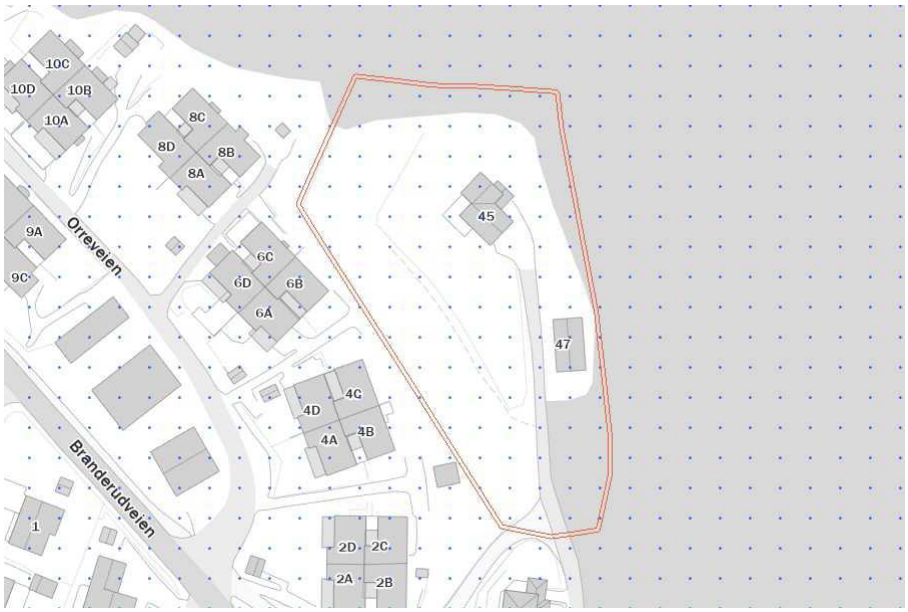
...

Flater

VERDI	NATURTYPE
A	B07

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



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	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_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	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

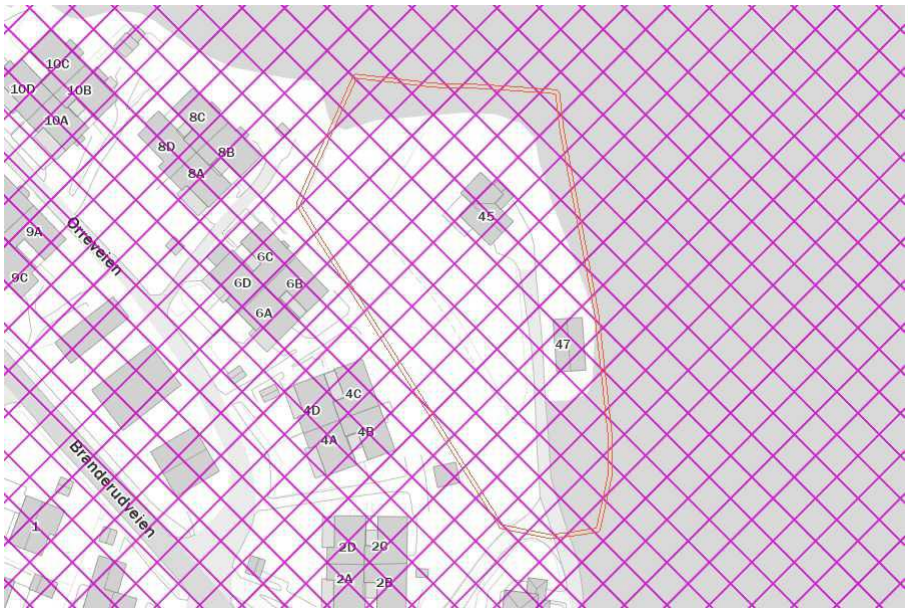
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

DOK-analyse for eiendom 3205-7/22

Dato for analyse	24.03.2025 kl.10:03	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	14	Ikke berørte datasett	65
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.03.2025	24.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.03.2025	24.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	24.03.2025	24.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		17.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	22.03.2025	24.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	01.11.2024	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	17.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.03.2025	17.03.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	24.03.2025	17.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.03.2025	24.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	22.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	17.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.03.2025	17.03.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	24.03.2025	17.03.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	19.03.2025	17.03.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		17.03.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	01.05.2024
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	23.03.2025	21.03.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	04.04.2024	08.04.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	16.03.2025	07.03.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller 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
92074176	Branderudveien 45
92074176	Branderudveien 47

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet 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. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner 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	6893511
Garasjeuthus anneks til bolig	150875455

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.03.2025
Antall treff	8	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3205	7	1	0	0
Grunneiendom	3205	7	22	0	0

Flater

Grunneiendom	3205	7	80	0	0
Grunneiendom	3205	7	83	0	0
Grunneiendom	3205	7	84	0	0
Grunneiendom	3205	7	87	0	0
Grunneiendom	3205	7	88	0	0
Grunneiendom	3205	7	91	0	0

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
stortTurområdeMedTilrettelegging	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

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

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	5	Nedlastet	24.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	19.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
hvitryggspett	1	19910520000000	19910520000000	1

Flater

nattergal	1	20020601000000	20020601000000	2
heilo	1	19910507000000	19910507000000	2
musvåk	1	19910520000000	19910520000000	1

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

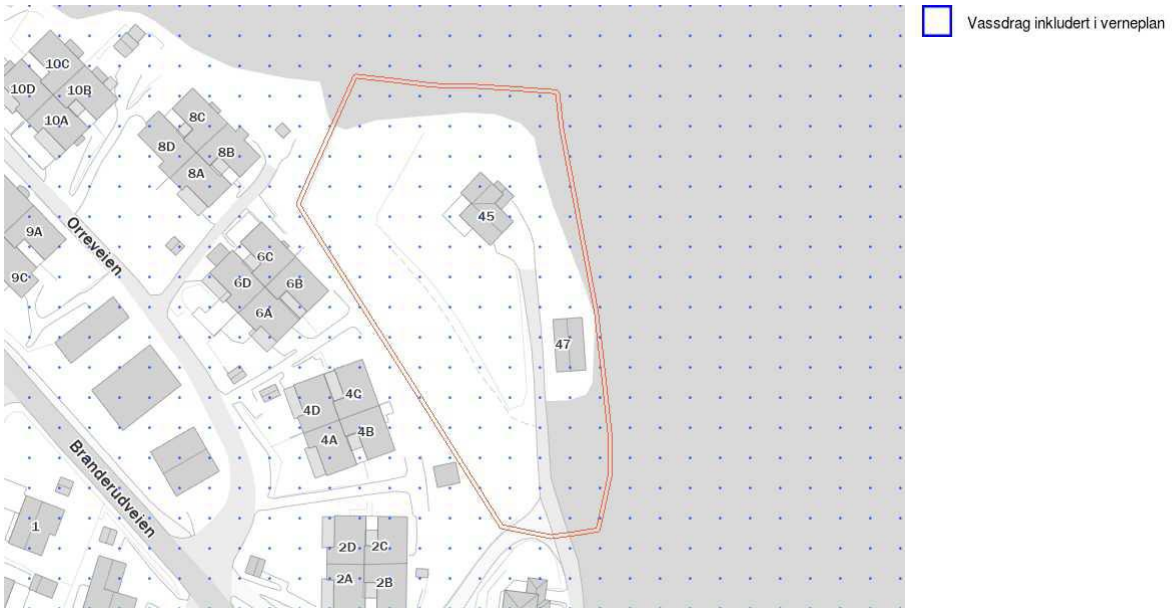
...

Flater

VERDI	NATURTYPE
A	B07

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	05.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	06.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

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

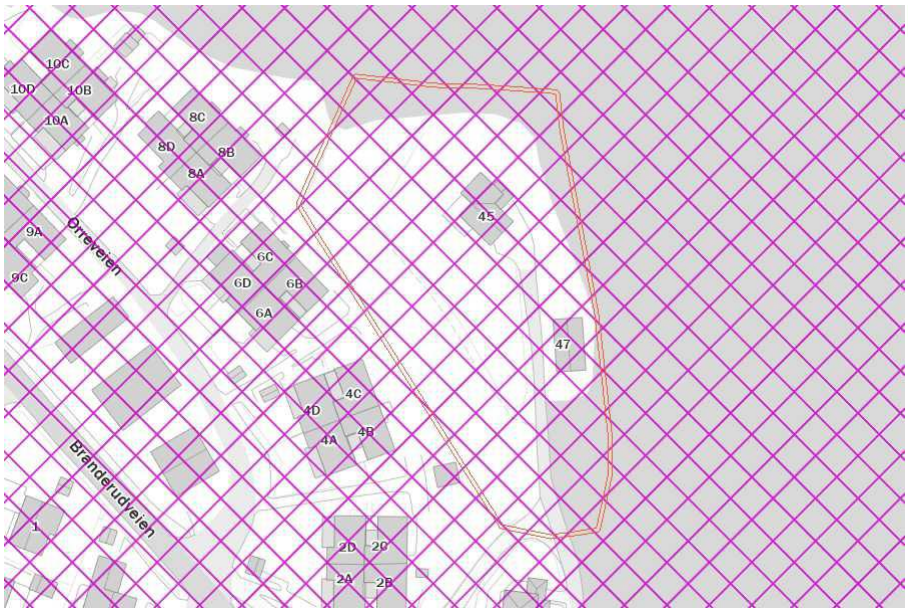
...

Flater

PLAN
3

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 7/22/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan 7/22/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

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

Reguleringsplan på bakken

7/22/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

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

Reguleringsplan under bakken 7/22/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

31.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-7/22/0

Adresse: Branderudveien 45 og 47, 2015 Jessheim

Dato siste feiing
12.12.2018

Dato siste tilsyn
Varslet tilsyn 28.11.2022, ikke utført, ingen hjemme.

Feiing og varslet tilsyn gjelder for Branderudveien 45.

Branderudveien 47 har vi ingen informasjon om pipeløp eller ildsted.

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Ordre: **90121**

Eiendom: **3205-7/22/0**
Branderudveien 45
2015 Leirsund

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 28.04.2026 12:03:

Mottatt fra leverandør

Kommunale avgifter mnd faktura for april står ubetalt, fakturaen forfaller 280426
Eiendomsskatten for første termin står ubetalt, fakturaen forfaller 010626.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 28.04.2026 13:11:

Levert til kunde

Kommunale avgifter mnd faktura for april står ubetalt, fakturaen forfaller 280426 Eiendomsskatten for første termin står ubetalt, fakturaen forfaller 010626.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Karin Østbye Høieggen	Doknr: 998619 Tinglyst: 17.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Branderudveien 45	
Postnummer: 2015 | Poststed: Leirsund	
Fødselsnr./Org.nr. 090360[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rita Knatten	120230[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	7	84		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	7	22		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av Orreveien 4c gnr 7 bnr 84 gir eier av Branderudveien 45 gnr 7 bnr 22 og fremtidige utskilte tomter fra denne eiendommen tillatelse til å føre elektriske, kabel tv og telefon ledninger samt vann- og avløps rør over eiendommen. Eier av gnr 7 bnr 22 og eiere av fremtidige utskilte tomter har rett til å kunne vedlikeholde ledninger og rør. Ved arbeid på ledninger og rør skal eier av gnr 7 bnr 22 og eiere av fremtidige utskilte tomter sette området i samme stand som det var før arbeidet startet, samt bære alle kostnadene for vedlikeholdet.

Dette kan tinglyses som heftelser på eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

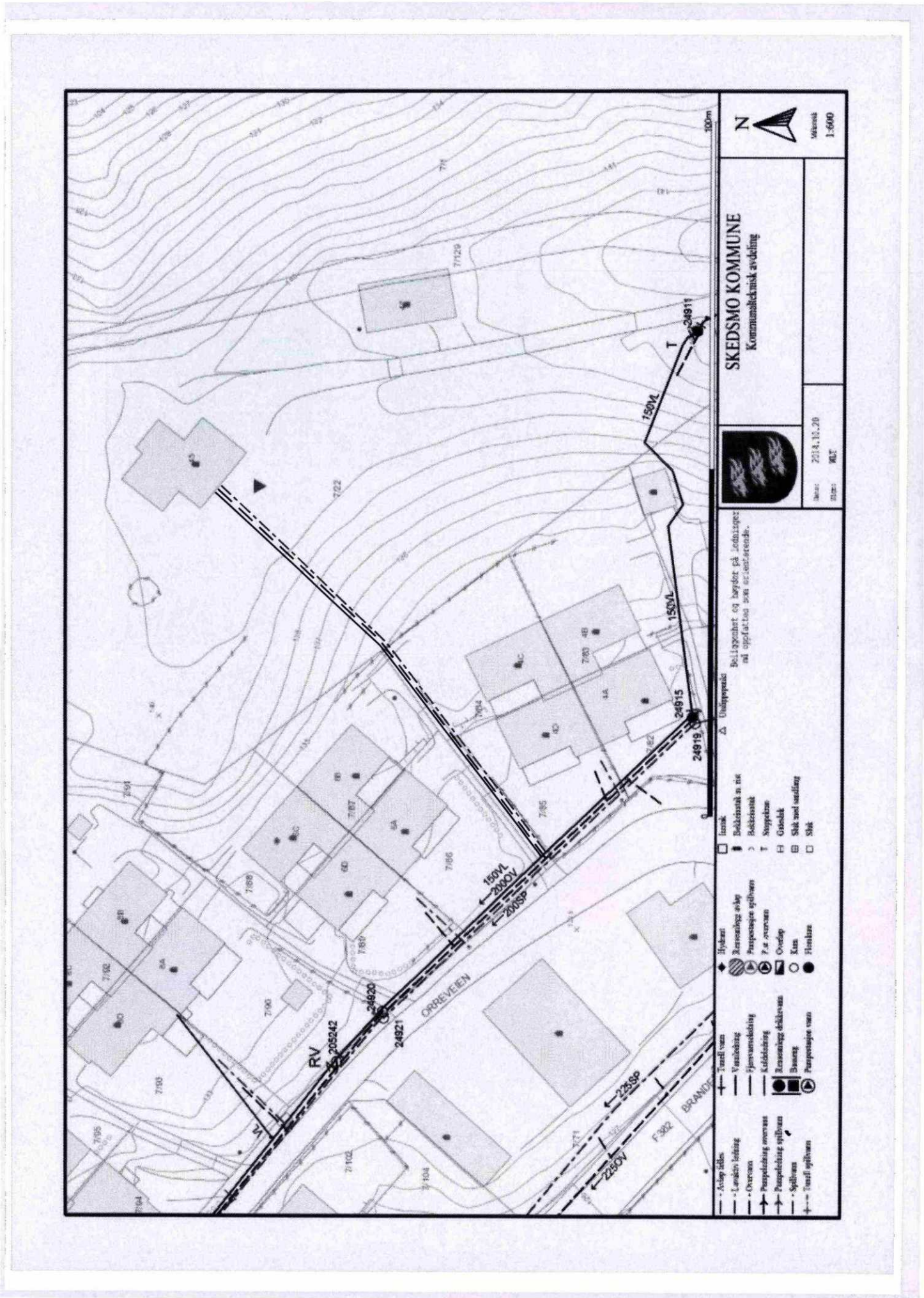
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Reinsund 1/11-14	Rida Knaben

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
N
1:600
150VL
200OV
200SP
225SP
225OV
24911
24915
24919
24920
24921
ORREVEIEN
RV 205242
BRANDBU
F382

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Karin Østbye Høieggen	
Adresse:	
Branderudveien 45	
Postnummer:	Poststed:
2015	Leirsund
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
090360[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 98126 Tinglyst: 03.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Erna Johanne Breivik	27-11-30-[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	7	85		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	7	22		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av Orreveien 4d gnr 7 bnr 85 gir eier av Branderudveien 45 gnr 7 bnr 22 og fremtidige utskilte tomter fra denne eiendommen tillatelse til å føre elektriske, kabel tv og telefon ledninger samt vann- og avløpsrør over eiendommen. Eier av gnr 7 bnr 22 og eiere av fremtidige utskilte tomter har rett til å kunne vedlikeholde ledninger og rør. Ved arbeid på ledninger og rør skal eier av gnr 7 bnr 22 og eiere av fremtidige utskilte tomter sette området i samme stand som det var før arbeidet startet, samt bære alle kostnadene for vedlikeholdet.

Dette kan tinglyses som heftelser på eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

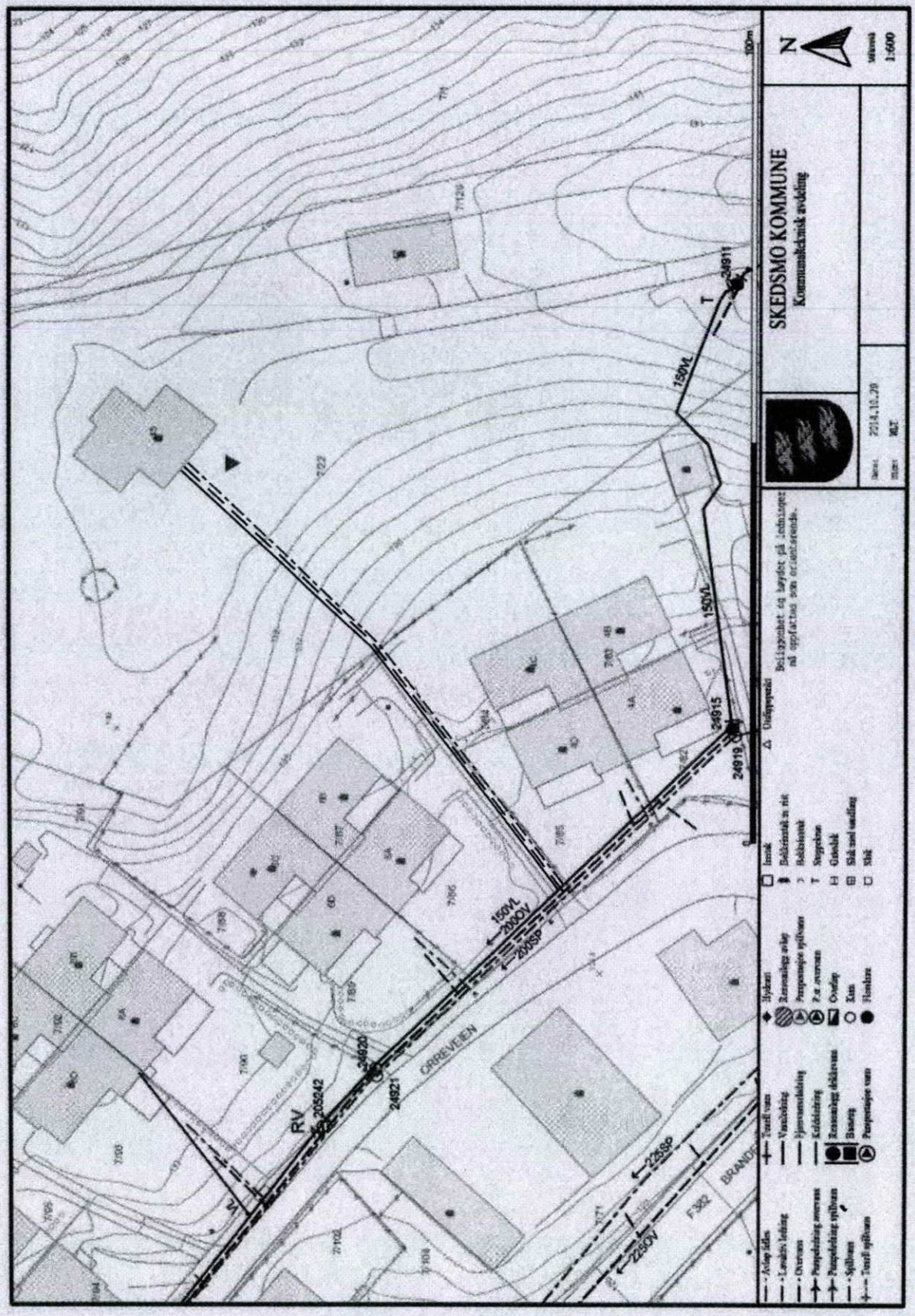
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Leirsund 10-11-14	Anna Breivik

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
N
1:600
ORREVEIEN
RV
150M
200OV
200SP
226SP
226OV
24911
24915
24919
24920
24921

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:
Branderudveien 45, 2015 Leirsund
Gnr. 7, Bnr. 22, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260153

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kristin Pettersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 916 03 074

E-post: kristin.pettersen@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.
