PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# SYDOVERVEIEN 27 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Ferdigattest

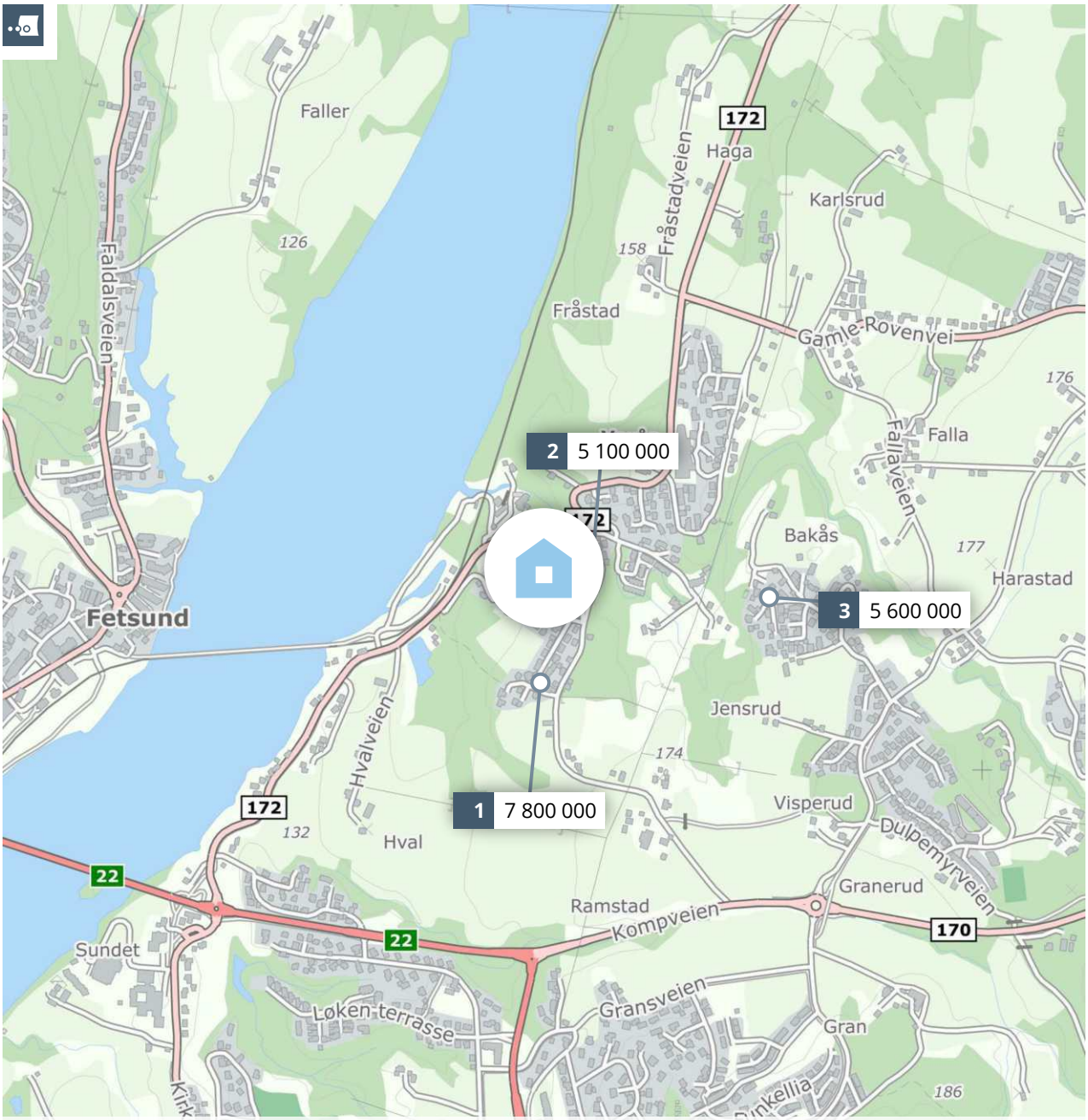
Tegninger

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SYDOVERVEIEN 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 07.08.2026

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

# Sydoverveien 27 A, 1900 FETSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 437 BNR 74 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hval

Verdivurdert til

**5 250 000**

| - | 5 250 000 | 30 172 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 174 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1959 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sydoverveien 8 C | | | | 29.10.2025 | 7 800 000 | **7 800 000** | 0 | 7 800 000 | **39 394** |
| | 198 m² | 2005 | 742 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Ramstadveien 98 | | | | 09.06.2023 | 5 250 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **51 515** |
| | 99 m² | 1947 | 2 241 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Bakåsveien 36 | | | | 30.10.2023 | 5 990 000 | **5 600 000** | 0 | 5 600 000 | **35 669** |
| | 157 m² | 1984 | 1 050 m² | 3 sov | | | | | | |

En koselig og innbydende enebolig beliggende i en stille og rolig blindvei i Fetsund. Her får du en bolig med en flott beliggenhet, solrike uteområder, vakker utsikt og en romslig hage som gir de perfekte rammene for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster gjennom hele året for både store og små.

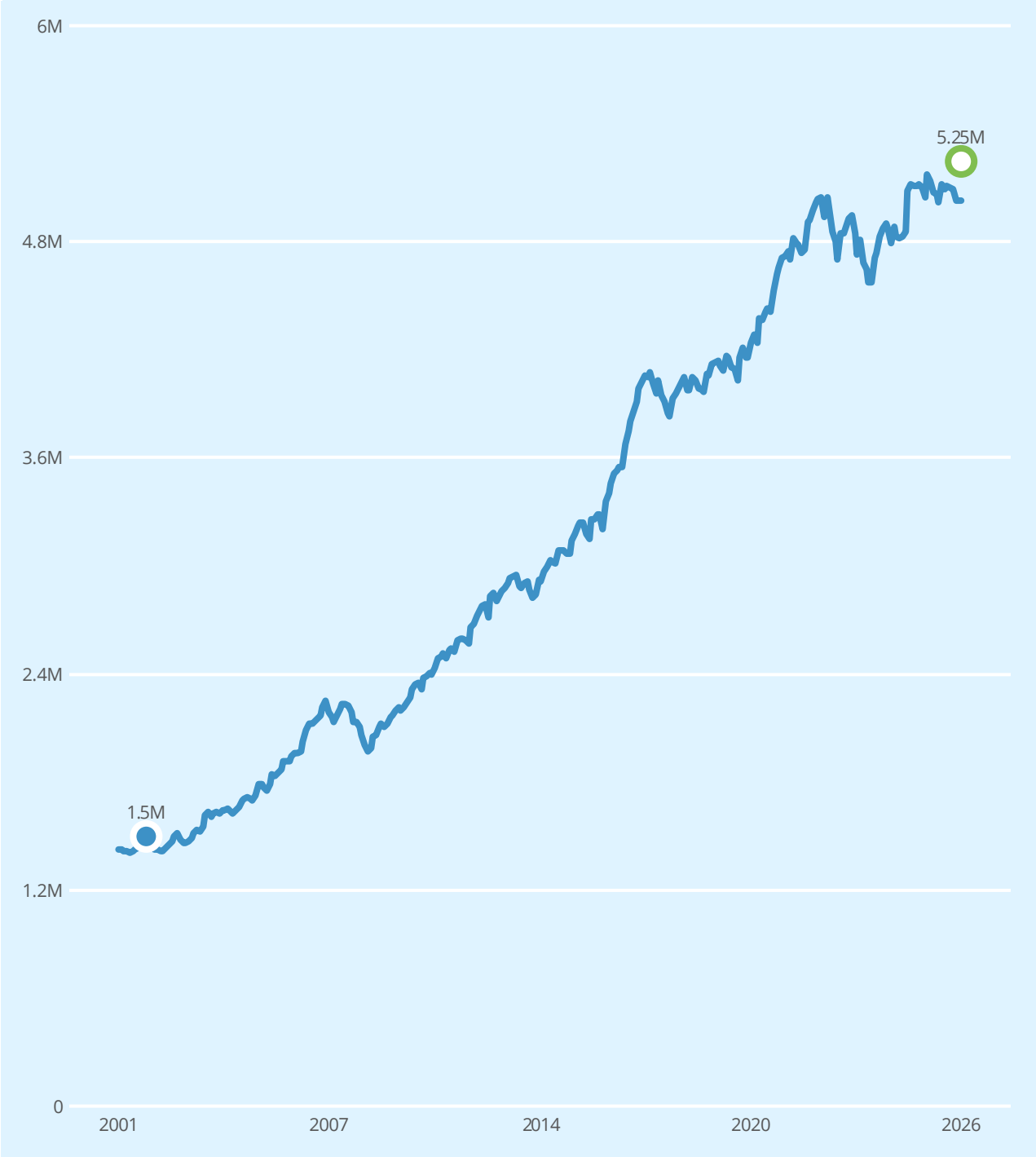
Boligen har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning med gode rom for både sosialt samvær og privatliv. Den åpne og luftige stuesonen, med delvis åpen løsning mot kjøkken og spisestue, skaper en naturlig møteplass for hele familien. Store vindusflater bidrar til en lys og behagelig atmosfære, mens boligens tre soverom gir fleksible muligheter for både familie, gjester og hjemmekontor. Med to bad får boligen en praktisk planløsning som fungerer godt i hverdagen. I tillegg byr kjelleren på hele fem boder, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og ekstra funksjonalitet.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.05.2002 | 21.05.2002 | 03.07.2002 | 1 300 000 | 1 500 000 | - | 1 500 000 |

# Eneboliger til salgs i Hval grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
**7 463 000** Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

# Eneboliger solgt i Hval grunnkrets siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

6.5M
6.3M
**6 210 000** Prisantydning i snitt
**6 093 000** Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**38 908** LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd

**35 608** Hval grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**30 172** Sydoverveien 27 A Totalpris 5 250 000

# Sydoverveien 27A

Nabolaget Roven/Løken - vurdert av 92 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Riddersand skole (1-7 kl.)<br>416 elever, 24 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Hovinhøgda skole (1-7 kl.)<br>299 elever, 14 klasser | 7 min<br>4.2 km |
| Østersund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>505 elever, 30 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser | 9 min<br>8 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 14 min<br>10.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Svingen stasjon<br>Linje R14 | 7 min<br>0.6 km |
| Fråstad<br>Linje 326 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ramstadskogen barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 20 min<br>1.7 km |
| Fetsund barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 19 min<br>1.8 km |
| Østersund idrettsbarnehage (0-5 år...<br>145 barn | 4 min<br>2.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Fetsund | 16 min |
| Rema 1000 Fetsund | 17 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

| | |
|---|---|
| Fokus Butikksenter | 10 min |
| Boots apotek Fetsund | 18 min |
| Fetsund Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eika Fet Arena | 19 min |
| Dulpemyra ballplass | 21 min |
| Spenst Fetsund | 18 min |
| Trento Sørumsand | 9 min |

«fredelig, fin utsikt og hyggelig plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



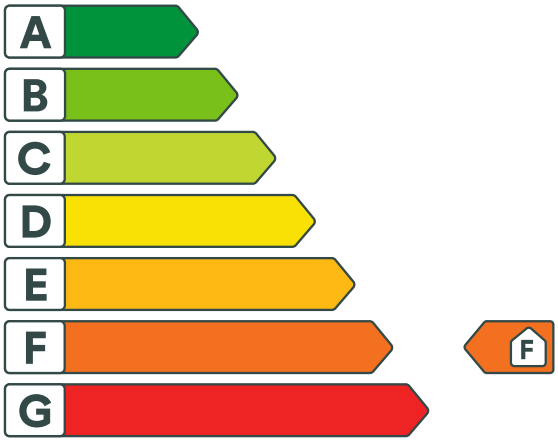

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sydoverveien 27A, 1900 FETSUND** | |
| Dato for energimerking<br>**28.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-317328** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**150370833** |
| Gårdsnummer<br>**437** | Bruksnummer<br>**74** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1959** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**174,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**95,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**372,05 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**422,06 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**40 096 kWh** |




# Sydoverveien 27A, 1900 FETSUND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sydoverveien 27A, 1900 FETSUND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tyder

# Tilstandsrapport

## Sydoverveien 27A, 1900 Fetsund

| | |
|---|---|
| Befaringsdato: | Torsdag 9. juli 2026 |
| Utskriftsdato: | Onsdag 5. august 2026 |
| Referanse: | 13868 |

## Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Michael Askautrud

# Oppsummering avvik

| Element | Utdrag fra vurdering | Kostnadsestimat | | TG 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Terrengforhold rundt bygningen**<br>Utvendige bygningsdeler | I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 3. | FRA<br>TIL | kr. 50 000,-<br>kr. 100 000,- | Side 14 |
| **Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)** | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle... | FRA<br>TIL | kr. 10 000,-<br>kr. 25 000,- | Side 23 |
| **Helhetsvurdering bad**<br>Våtrom | Badet er av eldre dato/fra byggeår. Eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvbelegget har sprekker. Det er svakt fall på gulvet som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall i våtrom. Badet... | FRA<br>TIL | kr. 250 000,-<br>kr. 400 000,- | Side 34 |
| **Totalt kostnadsestimat:** | | | 310 000kr - 525 000kr | |

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Drenering** | Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate, samt stedv... | Side 12 |
| **Yttervegger** | Veggkonstruksjonene er av eldre dato. Det er noe synlige riss- og sprekkdannelser i murpuss på grunnmuren, samt på en innervegg i kjeller. Det er noe slitasje og sprekkdannelser på panelet, samt noe påbegynnende råte i enkelte panelbord, ned mot va... | Side 14 |
| **Vinduer**<br>Utvendige bygningsdeler | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også stedvis noe påbegynnende råte på enkelte karmer på vinduer i kjeller, og det ene kjellervinduet har et område med større råteskader. Det ene vinduet i soverom ... | Side 16 |
| **Ytterdører**<br>Utvendige bygningsdeler | Det mangler beslag på utsiden av terrassedøren, under døren. Dette medfører at det er delvis åpent inn i veggkonstruksjonen, hvor det også er skadet vindsperre. | Side 17 |
| **Takkonstruksjon** | Det er noe vridninger og skjevheter i vindskier/beslag. Det er observert noe mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det over tid kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Ved innredning av takkonstruksjonen med kledde skråhim... | Side 17 |

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Takrenner og beslag på yttertaket**<br>Utvendige bygningsdeler | Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. | Side 20 |
| **Terrasser/balkonger** | Det er noe slitasje og sprekkdannelser på terrassebord, samt noe vridninger og ujevne spalter mellom terrassebordene. Det er noe råteskader på kantbordene rundt terrassen på hagesiden, og det mangler ett kantbord. Plastrekkverkene er noe ustabile, ... | Side 20 |
| **Utvendige trapper** | Trappene bærer noe preg av alder og slitasje. Den ene trappen til terrassen er noe løs og bevegelig, og fremstår også underdimensjonert. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere. | Side 21 |
| **Gulv på grunn** | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i alle rom. Det er påvist noe skjevheter i alle gulv, som er påregnelig med tanke på at det er grovstøp fra byggeåret. Det ene rommet fremstår å tidligere ha hatt ett sluk som nå er støpt igjen... | Side 22 |
| **Etasjeskiller** | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og... | Side 24 |
| **Piper** | Pipeløpet er av eldre dato, og rehabiliteringen er også av noe eldre dato. Grunnet alder er det redusert gjenstående levetid og risiko for skader. Det er enkelte sprekkdannelser i pipens overflater. | Side 24 |
| **Ildsteder** | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. | Side 25 |
| **Innvendige trapper** | Trappene er av aldre dato, og har noe slitasje, samt stedvis noe knirk ved normal gange. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere i kjellertrappen, og det mangler også rekkverk. Det er også for ... | Side 25 |
| **Vann- og avløpsrør**<br>Tekniske anlegg | Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Deler av avløpsrør i kjelleren er provisorisk støttet opp. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialis... | Side 27 |
| **Ventilasjon**<br>Tekniske anlegg | Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten, samt i alle rom for varig opphold, i dette tilfellet mangler friskluftsventil i flere rom. Eksisterende friskluftsventiler i kjelleren er også tildekket/tettet med isolasjon. Det man... | Side 28 |
| **Varmtvannsbereder**<br>Tekniske anlegg | Berederen er av betydelig eldre dato. Det er også noe rust/korosjonsskader på berederen. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette t... | Side 29 |
| **Dokumentasjon våtrom**<br>Våtrom | Manglende dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0/1 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2. | Side 30 |

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Gulv i våtrom**<br>Våtrom | Det er enkelte sprekte fliser. Det er noe misfarging i fuger i dusjsone, samt enkelte mindre riss i fugene og noe manglende flisfug. Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil ... | Side 31 |
| **Vegger i våtrom**<br>Våtrom | Det er noe misfarging i fuger i dusjsone, samt enkelte mindre riss i fugene og noe manglende flisfug. Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG 2 på gr... | Side 32 |
| **Sanitærutstyr bad**<br>Våtrom | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det er også noe krakelering og sprekkdannelser i servant. | Side 32 |
| **Dokumentasjon bad**<br>Våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon for badet, iht. vurderingskriterier i NS 3600:2025, er det derfor gitt TG 2. | Side 33 |
| **Gulvoverflater** | Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er også noe slitasje på gulvene, samt noe riss- og sprekkdannelser i flisfuger. Det er stedvis noe knirk ve... | Side 35 |
| **Veggoverflater** | TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje, noe fuktmerker og saltutslag. I trapperom mellom kjeller og 1. etasje, er det også delvis manglende plater og listverk | Side 36 |
| **Hvitevarer kjøkken**<br>Bygningsdeler generelt | TG 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen. | Side 37 |
| **Innvendige dører** | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. | Side 38 |
| **Utvendig solavskjeming** | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. | Side 38 |

# Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2002-2005 | Etterisolert yttervegger i 1.- og 2. etasje på utsiden, med ny utvendig kledning. Etterisolert yttervegger på innsiden i 1. etasje, nye vegg- og himlingsoverflater i 1. etasje. Enkelte nye vinduer i 1. etasje, og nye vinduer i to soverom i 2. etasje. Ny ytterdør. Ny peisovn i stue. Bygget opp ny peis i spisestue/kjøkken. Ny kjøkkeninnredning. Lagt gulvfliser i tre rom i kjeller, og vegg til vegg teppe på gulv i to rom i kjeller. Delvis nytt elektrisk anlegg i 1. etasje, og modernisering av sikringsskap. Ny takpapp på garasje. Gravd opp rundt hele boligen og lagt ny drenering. Bygget nye terrasser. Piperehabilitering med innvendig stålrør. |
| 2006 | Oppussing av bad i 1. etasje, utført av ufaglært, bortsett fra rør og elektroarbeid. |
| 2010 | Enkelte nye vinduer i 1. etasje og ny terrassedør. |
| ca. 2011 | Ny oppvaskmaskin. |
| 2013 | Enkelte nye vinduer i 1. etasje. Ny taktekking, takrenner og nedløp. |
| 2020 | Nytt klosett i bad i 2. etasje. |
| 2023 | Utskiftning av enkelte panelbord på garasje. |
| 2025 | Malt fasader. |
| 2026 | Feiing og pipetilsyn. |

## Konklusjon

Enebolig over tre etasjeplan, med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje, med to terrasser.

Boligen har varierende standard og vedlikeholdsstatus, med delvis eldre standard og noe etterhengende vedlikehold.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

## Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av selger Lise Wolden å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

# Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når det er 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

**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

# Arealer

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 66 | | | | |
| 1. etasje | 69 | | | 43 | |
| 2. etasje | 37 | | | | 48 |
| **Sum** | **172** | **0** | **0** | **43** | **48** |
| **Sum BRA** | **172** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Gang, Fem boder | | |
| 1. etasje | Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue | | |
| 2. etasje | Bad, Gang, To kott, Tre soverom | | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Internt bruksareal (BRA-I):** Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**Innglasset balkong (BRA-B):** Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal):** Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

**Gulvareal (GUA):** Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

**Areal av lav romhøyde (ALH):** Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

# Befaring og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Kunde: | Lise Wolden |
| Takstmenn: | Michael Askautrud |
| Tilstede: | Lise Wolden<br>Michael Askautrud<br>Turid Wolden |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning ifølge eier. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning ifølge eier. |

## Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3205 Gnr: 437 Bnr: 74 |
| Tomteareal: | 1115.2 m² |
| Eier/Hjemmelshaver: | Turid Wolden |
| Eierform: | Eiet |

# Enebolig

## Utvendige bygningsdeler

### Grunnforhold

TG IU

*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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnforholdene er ikke kjent og er derfor ikke tilstandsvurdert. |

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
*Nei*

### Fundamenter

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bygningen har fundamenter i betong. |
| Vurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring. |

Er boligens fundamentering kjent?
*Nei*

### Drenering

TG 2

*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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ifølge eier ble det gravd opp rundt hele boligen og lagt ny drenering i 2004 utført på dugnad. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette, og utførelsen er derfor ukjent. |

| | |
|---|---|
| Vurdering: | Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten.<br><br>Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate, samt stedvis noe fuktmerker på gulv og grunnmur, og noe bobling/løs maling.<br><br>Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. |
| Årsak: | Topplisten skulle vært montert da den utvendige plasten ble montert. Årsaken er derfor mangelfull utførelse ved bygging.<br><br>Saltutslag oppstår når fukt transporterer oppløste salter til overflaten. Fukten kan ha flere årsaker, blant annet oppsug fra grunnen eller inntrengende fukt gjennom konstruksjonen.<br><br>I hovedsak er det registrert forhøyede fuktnivåer på gulv og i nedre del av vegger, som indikerer kapillært oppsug fra grunnen, men det kan også være avvik på drenering/utvendig fuktsikring.<br><br>For aldersvurdering er det ingen årsak utover aldersslitasje. |
| Konsekvens: | Uten topplist er det risiko for at det kan komme fukt/vann mellom utvendig plast og grunnmuren. Dette er spesielt utsatt ved spruting fra taknedløp og snøsmelting.<br><br>Arbeider av ufaglært og manglende dokumentasjon for utførelse medfører usikkerhet rundt dreneringsløsninger, og det kan ikke verifiseres om løsningen er iht. forskrifter. Eventuelle avvik kan gi redusert funksjon på drenering og fuktsikring.<br><br>Dreneringens alder gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Forhøyede fuktnivåer kan medføre fukt- og råteskader i utforede vegger/organisk materiale i kjelleren, og kan gi redusert inneklima.<br><br>Etter en helhetsvurdering av fuktnivåer og kjellerens konstruksjoner, er det vurdert til å ikke være behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, men det bør utføres umiddelbare tiltak på utforede vegger. Se øvrig beskrivelse under "Rom under terreng". |

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
*Ja*

## Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 3

*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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrenget rundt boligen er skrånende, og er bestående av pukk og jordmasser, med plenarealer, busker og noe øvrig beplantning. Steinlagt innkjørsel/parkering. |
| Vurdering: | I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 3. |
| Årsak: | Årsak er at boligen er bygget i skrånende terreng, og at det ikke ble etablert tilstrekkelig fall bort fra bygningen ved dreneringsarbeider. |
| Konsekvens: | Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.<br>I sammenheng med påvist fukt i kjelleren, vil fallforhold på terrenget øke fuktpåkjenningen i kjelleren. |
| Utbedring/Tiltak: | Kostnadsestimatet omfatter kun oppgraving av øvre del av terrenget ved inngangsparti, og etablering av tilstrekkelig fallforhold for bortledning av vann. Øvrige grunnarbeider, drenering o.l. er ikke hensyntatt i kostnadsestimatet. |
| Kostnadsestimat: | kr. 50 000,- til kr. 100 000,- |

## Yttervegger TG 2

*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.*
*Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i støpt betong.<br>Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående malt/beiset trepanel.<br><br>Eier opplyser om at yttervegger er etterisolert på utsiden i 1.- og 2. etasje, og på innsiden i 1. etasje, og det ble montert ny utvendig kledning i perioden 2002-2005, og at fasader sist ble malt i 2025. |

| | |
|---|---|
| Vurdering: | Veggkonstruksjonene er av eldre dato.<br><br>Det er noe synlige riss- og sprekkdannelser i murpuss på grunnmuren, samt på en innervegg i kjeller.<br><br>Det er noe slitasje og sprekkdannelser på panelet, samt noe påbegynnende råte i enkelte panelbord, ned mot vannbrett o.l.<br><br>Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett o.l. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.<br><br>Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.<br><br>I dette tilfellet er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. |
| Årsak: | For aldersvurdering, slitasje og sprekkdannelser på panel er årsak i hovedsak normal aldring og slitasje.<br><br>Mest normale årsak til riss- og sprekkdannelser i veggene er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene.<br><br>Årsak til påbegynnende råte kan være redusert lufting og/eller for liten avstand mellom panel og vannbrett o.l.<br><br>Ved etterisolering og utskiftning av kledning ble det ikke etablert luftespalte og musesperre bak kledningen.<br><br>Spikere er stedvis slått for langt inn ved montering. |

| | |
|---|---|
| Konsekvens: | 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.<br><br>Sprekkene i veggene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir utvikles bør det innhentes fagperson for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.<br><br>Manglende lufting og avstand til vannbrett o.l. medfører at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, samt økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekkdannelser og påfølgende redusert levetid.<br><br>Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.<br><br>Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller, som kan gi oppsug av vann og redusert levetid, og bør derfor unngås. |

## Vinduer og ytterdører

*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*

### Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller: Originale trevinduer med doble glass.<br>1. etasje: Ett vindu i kjøkken og i entré er originale trevinduer med doble glass. Ett vindu i stue med tolags isolerglass, produsert i 1986.<br>2. etasje: Originale trevinduer med doble glass i bad og ett soverom. |
| Vurdering: | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje. Det er også stedvis noe påbegynnende råte på enkelte karmer på vinduer i kjeller, og det ene kjellervinduet har et område med større råteskader. Det ene vinduet i soverom i 2. etasje mangler det indre glasset.<br><br>Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og slitasje, i kombinasjon med etterhengende vedlikehold. |
| Konsekvens: | Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Råteskader kan videreutvikles, og det må påregnes behov for utskiftning av de originale vinduene og spesielt kjellervinduer i nær fremtid. |

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
*Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer*

## Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

Beskrivelse: Vinduer for øvrig med tolags isolerglass. Vinduer i 1. etasje er produsert i 2005, 2010 og 2013. Vinduer i to soverom i 2. etasje er uten datomerking, men er skiftet i perioden 2002-2005 ifølge eier.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
*Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer*

## Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt, uten datomerking, montert i perioden 2002-2005 ifølge eier.

## Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010. |
| Vurdering: | Det mangler beslag på utsiden av terrassedøren, under døren. Dette medfører at det er delvis åpent inn i veggkonstruksjonen, hvor det også er skadet vindsperre. |
| Årsak: | Årsak er enten manglende montering eller at beslaget har løsnet/blitt fjernet. |
| Konsekvens: | Manglende beslag og vindsperre under døren medfører at det er åpent inn i veggkonstruksjonen. Dette gir risiko for fuktinntrengning i veggen og omkringliggende konstruksjoner, som over tid kan medføre fukt- og råteskader. |

## Takkonstruksjon TG 2

*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.*

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufteluker i gavlvegger.
Yttertaket er tekket med takstein.
Eier opplyser om ny taktekking, takrenner og nedløp i 2013, utført på dugnad. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon for arbeidene, og utførelsen er ukjent.

Det er kryploft med adkomst via luke i himling i 2. etasje. Deler av kneloft med adkomst via luke i vegg i 2. etasje, øvrige deler av kneloftene uten adkomst.

| | |
|---|---|
| Vurdering: | Det er noe vridninger og skjevheter i vindskier/beslag.<br><br>Det er observert noe mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det over tid kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.<br><br>Ved innredning av takkonstruksjonen med kledde skråhimlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kne- og kryploft hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig at det er gjennomgående lufting fra loftene mellom undertak og innvendig kledning, og det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at loft/takkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.<br><br>Undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.<br><br>Luken til loftet er ikke diffusjonstett.<br><br>Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk og utført stikkprøver på tilgjengelige deler av takkonstruksjon/loft, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier under befaringen. Det ble også benyttet fuktindikator, og utført stikkprøver på himlingsoverflater i 2. etasje, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br>Fuktnivåer kan variere ned nedbørsmengder, årstid/temperatur, og det bør derfor foretas videre inspeksjoner ved kald årstid/utetemperatur, spesielt med tanke på kondens. |
| Årsak: | For aldervurdering og vridninger/skjevheter er det ingen årsak utover normal elde og slitasje.<br><br>Årsaken til manglende lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning er byggefeil.<br><br>Årsaken til manglende diffusjonstett luke er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus.<br><br>Adkomst til krypeloft er delvis lukket, og avviket er sannsynligvis en byggefeil i sammenheng med en tidligere oppussing av 2. etasje. |

| | |
|---|---|
| Konsekvens: | Takkonstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak.<br><br>Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.<br><br>Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen/loftet bærer stedvis preg av kondensproblematikk over tid. Det er observert utbredte mørke og hvitlige misfarginger på nedre deler av undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen, samt enkelte mindre råteskader i undertak/taktro i disse områdene. Forholdene vurderes i hovedsak å være forenlig med svertesopp/mikrobiell vekst som følge av kondensbelastning. Kondensproblematikk oppstår normalt når varm og fuktig inneluft trekker opp på kaldt loft, hvor luften avkjøles og kondenserer på kalde flater. På lengre sikt kan dette medføre økt risiko for fuktskader, mugg-/soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.<br><br>Undertakets alder medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.<br><br>Arbeider av ufaglært og manglende dokumentasjon for utførelse medfører usikkerhet rundt tak og tetteløsninger, og det kan ikke verifiseres om løsningen er iht. forskrifter. Eventuelle avvik kan gi redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.<br><br>Det er viktig å ha adkomst til alle loft for årlig inspeksjon i forbindelse med forandringer på materialer eller inneklima. Dersom det skulle bli lekkasje fra yttertaket, eller det skulle oppstå kondensproblematikk er det viktig at det er inspeksjonsmulighet, slik at dette kan oppdages og større skader avverges.<br><br>Adkomst til øvrige deler av kneloftene bør etableres for å avdekke loftenes tilstand. Det er ikke gangbart gulv på kryploftet, og befaring er derfor kun foretatt fra området rundt luken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader/avvik. |

## Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er montert takstige til pipen på yttertaket.<br><br>Det er ikke montert snøfangere på yttertaket. |
| Vurdering: | Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.<br><br>Dette punktet er ment som en opplysning ift. sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. |

Er det montert snøfangere på yttertaket?
*Nei, det er ikke montert*

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
*Ja*

## Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i metall. Nedløpsrørene er ført til drensrør, med ukjent utløp. |
| Vurdering: | Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. |
| Årsak: | For aldersvurdering er det ingen årsak utover normal elde og slitasje. |
| Konsekvens: | Eldre takrenner og beslag kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset. |

## Terrasser/balkonger TG 2

*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*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i plastkonstruksjon. Terrassen er oppmålt til ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm.<br><br>Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra tomten og fra stuen. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i plastkonstruksjon. Terrassen er oppmålt til ca. 36 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm.<br><br>Eier opplyser om at det ble bygget nye terrasser i perioden 2002-2005. |
| Vurdering: | Det er noe slitasje og sprekkdannelser på terrassebord, samt noe vridninger og ujevne spalter mellom terrassebordene.<br><br>Det er noe råteskader på kantbordene rundt terrassen på hagesiden, og det mangler ett kantbord.<br><br>Plastrekkverkene er noe ustabile, og tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. |
| Årsak: | Årsak på selve terrassen er normal aldring og slitasje, i kombinasjon med etterhengende vedlikehold.<br><br>Rekkverkstypen er i seg selv en lite stabil konstruksjon. |
| Konsekvens: | Terrassene har redusert gjenværende levetid og har økt risiko for skader, og kan ha økt behov for vedlikehold.<br><br>Avvik på rekkverkene er ment som en opplysning ift. sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. |

## Utvendige trapper

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rettløps trapper i trekonstruksjon til terrasse. |
| Vurdering: | Trappene bærer noe preg av alder og slitasje.<br><br>Den ene trappen til terrassen er noe løs og bevegelig, og fremstår også underdimensjonert.<br><br>Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje, samt manglende innfesting og underdimensjonering av den ene trappen. |
| Konsekvens: | Normal aldring og slitasje har i hovedsak kosmetisk betydning, men trappene har også redusert gjenværende levetid.<br><br>Løs/bevegelig og underdimensjonert trapp gir økt risiko for skader på trappen, samt utgjør en sikkerhetsrisiko ved bruk.<br><br>Avvik på håndløpere/rekkverkene er ment som en opplysning ift. sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. |

# Innvendige hovedkonstruksjoner

## Gulv på grunn

TG 2

*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.*
*Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. |
| Vurdering: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i alle rom. Det er påvist noe skjevheter i alle gulv, som er påregnelig med tanke på at det er grovstøp fra byggeåret. Det ene rommet fremstår å tidligere ha hatt ett sluk som nå er støpt igjen, og det er store skjevheter/fall på dette gulvet. Det er også stedvis større nivåforskjeller mellom rommene, som følge av forskjell i utgraving av gulvet.<br><br>Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. |
| Årsak: | Årsaken til ujevnhetene er at gulvet ikke ble støpt for annet enn å være en grov overflate i forbindelse med byggeprosessen.<br><br>Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen. |
| Konsekvens: | For skjevheter er det ingen konsekvenser annet enn at det må avrettes dersom det skal legges ny overflate på gulvet.<br><br>Det er normalt lite konsekvenser med fukt i betonggulv. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader. |

## Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 3

*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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjelleren er delvis innredet i ett rom i senere tid, og innside av yttervegger under utvendig bakkenivå i dette rommet er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale). |
| Vurdering: | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.<br><br>For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt over 20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. Det ble også utført stikkprøve på veggplatene, som står direkte på betongen, og det ble målt fukt over 20 vektprosent også i platene. |
| Årsak: | Årsak er redusert funksjon på drenering/utvendig fuktsikring og/eller kapillært oppsug fra grunnen, i kombinasjon med risikoutsatt konstruksjon med utforede vegger under terreng. |
| Konsekvens: | 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.<br><br>Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.<br><br>Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. |
| Utbedring/Tiltak: | Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Kostnadsestimatet omfatter kun fjerning av utforede vegger i det ene rommet i kjelleren.<br><br>Se også øvrige beskrivelser under "Drenering". |
| Kostnadsestimat: | kr. 10 000,- til kr. 25 000,- |

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
*Ja*

## Etasjeskiller

TG 2

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje, og i trebjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. |
| Vurdering: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken.<br>Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor innenfor vurderingskriterier for TG 1 iht. NS 3600.<br><br>2. etasje: Gang og alle soverom.<br>Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor innenfor vurderingskriterier for TG 1 iht. NS 3600.<br><br>Det er delvis synlig armering på undersiden av etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje. |
| Årsak: | Årsak til synlig armering under etasjeskiller er feil under støpeprosessen, med for liten overdekning av armeringsjern. |
| Konsekvens: | Eksponert armeringsjern er mer utsatt for bl.a. fuktpåkjenning, og kan over tid få svekket styrke. Det anbefales videre undersøkelser og eventuelle utbedringer av forholdet. |

## Piper

TG 2

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Teglsteinspipe fra byggeår med pusset og malte overflater.<br>Eier opplyser om piperehabilitering med innvendig stålrør i perioden 2002-2005, og sist utførte feiing og pipetilsyn i 2026, uten anmerkninger.<br>Det er montert avtrekksvifte i pipen, med regulator i spisestue. |
| Vurdering: | Pipeløpet er av eldre dato, og rehabiliteringen er også av noe eldre dato. Grunnet alder er det redusert gjenstående levetid og risiko for skader.<br><br>Det er enkelte sprekkdannelser i pipens overflater. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje. |
| Konsekvens: | Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Grunnet rehabilitering av pipen med innvendig stålrør er sprekkdannelsene i hovedsak av kosmetisk betydning, men kan også svekke pipeløpets styrke. |

## Ildsteder

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vedovn i en bod i kjeller.<br>Peisovn på flislagt felt i stue.<br>Åpen peis på flislagt felt i spisestue.<br><br>Eier opplyser om ny peisovn i stue og bygging av ny peis i spisestue/kjøkken i perioden 2002-2005. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje. |
| Konsekvens: | Eldre ildsteder medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. |

## Innvendige trapper

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige trapper i trekonstruksjon, av eldre dato. |
| Vurdering: | Trappene er av aldre dato, og har noe slitasje, samt stedvis noe knirk ved normal gange.<br><br>Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere i kjellertrappen, og det mangler også rekkverk. Det er også for store åpninger mellom trappetrinn i kjellertrappen og i rekkverk til trapp til 2. etasje. Rekkverk i trapp til 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje, samt manglende montering av håndløpere/rekkverk.<br><br>Knirk kan stamme fra spenninger, ujevnheter eller bevegelser. |
| Konsekvens: | Konsekvens av eldre trapper er i hovedsak kosmetisk.<br><br>Knirk er i hovedsak kun støymessig avvik, og kan utvikles over tid.<br><br>Avvik på åpninger i trinn, håndløpere/rekkverkene er ment som en opplysning ift. sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. |

# Tekniske anlegg

## Elektriske 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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.<br><br>Sikringstavle med jordfeilautomater, skrusikringer, automatsikringer og jordfeilbryter.<br>Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.<br><br>Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Eier opplyser om elektrisk gulvvarme i entré og bad.<br><br>Eier opplyser om delvis nytt elektrisk anlegg i 1. etasje, og modernisering av sikringsskap i perioden 2002-2005. |
| Vurdering: | Anlegget er av varierende alder, hvor deler av anlegget er eldre. På generelt grunnlag bør det derfor påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger.<br><br>Kabelinnføringer inn/ut av sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.<br><br>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. 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.<br><br>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. |

Løser sikringene ofte ut
*Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
*Nei*

Er det kursfortegnelse
*Ja*

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
*Ja*

Har det El. tilsyn på boligen
*Ja*

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
*Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.*

## Varme, ventilasjons, 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.*

### Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i kobber, av varierende alder, men i hovedsak av eldre dato.<br>Avløpsrør i plast og støpejern, av varierende alder, men i hovedsak av eldre dato.<br>Hovedstoppekran og stakeluke er montert i kjellerbod. |
| Vurdering: | Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.<br><br>Deler av avløpsrør i kjelleren er provisorisk støttet opp.<br><br>Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. |
| Årsak: | Årsak for aldervurdering er normal aldring og slitasje.<br><br>Avvik på avløpsrør i kjelleren er at avløpsrørene ikke ble montert forskriftsmessig, og har kun provisorisk/midlertidig understøttelse. |
| Konsekvens: | Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.<br><br>Ikke tilfredsstillende innfesting/støtting av avløpsrørene gir økt risiko for sammenbrudd og lekkasjer.<br><br>Det er sluk i rommet med hovedstoppekran, bereder og stakeluke, men fallforhold vil ikke lede eventuelle lekkasjer direkte til sluket, og det bør derfor også etableres lekkasjesikring av berederen. Slukristen er heller ikke mulig å få helt av, da den nedre slukristen er større enn åpningen til den øvre slukristen. Dette medfører at dette sluket ikke kunne inspiseres, og ikke kan rengjøres. |

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
*Nei, de er eldre og derfor ikke testet*

Er vanntrykket funksjonstestet?
*Testet og funnet i orden*

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i gang og tre boder.<br>Oppdriftsventilasjon med ventil i to boder.<br><br>1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue, spisestue og ett i kjøkken.<br>Avtrekk i kjøkken via ventilator.<br>Elektrisk avtrekksvifte i bad.<br><br>2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer i to soverom.<br>Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. |
| Vurdering: | Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten, samt i alle rom for varig opphold, i dette tilfellet mangler friskluftsventil i flere rom. Eksisterende friskluftsventiler i kjelleren er også tildekket/tettet med isolasjon.<br><br>Det mangler luftespalte under dør til bad.<br><br>I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Naturlig avtrekk/oppdriftsventilasjon i boligen har redusert funksjon. |
| Årsak: | Ved byggeåret var det normal byggeskikk med naturlig avtrekk/oppdriftsventilasjon og friskluftsventiler.<br>Boligen fremstår å ikke være bygget med tilfredsstillende ventilasjon for byggeåret med tanke på antall friskluftsventiler.<br><br>Det er montert dører til bad uten luftespalte i eller under dørene. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdene er redusert luftsirkulasjon, og noe redusert luftkvalitet sammenlignet med nyere boliger. I fuktutsatte kjellere vil også redusert ventilasjon medføre forhøyede fuktnivåer, som kan gi økt risiko for fuktproblematikk. |

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
*Ja*

### Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 152 liter, produsert i 1979, montert i bod i kjeller. |
| Vurdering: | Berederen er av betydelig eldre dato.<br>Det er også noe rust/korosjonsskader på berederen.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal aldring. |
| Konsekvens: | 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. Grunnet høy alder må det påregnes at behov for utskiftning plutselig kan oppstå.<br><br>Berederen er tilkoblet via skjøteledning. Dette gir høy risiko for varmgang og strømtilførselen bør erstattes med fast tilkoblingspunkt.<br><br>Det er sluk i rommet, men fallforhold vil ikke lede eventuelle lekkasjer direkte til sluket, og det bør derfor også etableres lekkasjesikring av berederen. |

## Våtrom

*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.*
*Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.*

### Bad 1. etasje

*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.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Eier opplyser om oppussing av badet i 2006, utført av ufaglært, bortsett fra rør og elektroarbeid.<br>Aktuell forskrift er Teknisk forskrift 1997-2010.<br><br>Eier opplyser om at det har vært observert skjeggkre ved enkelte tilfeller, og det anbefales derfor tiltak for å eliminere skjeggkre i badet. |

## Bad 1. etasje - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er ifølge eier pusset opp i perioden 2002-2005. Eier opplyser om at selve baderomskonstruksjonen er pusset opp av ufaglært, men at rør- og elektroarbeider er utført av fagfolk.<br>Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse. |
| Vurdering: | Manglende dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0/1 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2. |
| Årsak: | Det var ikke krav om dokumentasjon for utførelse/FDV for bad ved rehabilitering, og deler av arbeidene er utført som egeninnsats, uten å utarbeide dokumentasjon. |
| Konsekvens: | Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres.<br><br>Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid. |

## Bad 1. etasje - *Gulv i våtrom*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast. |
| Vurdering: | Det er enkelte sprekte fliser. Det er noe misfarging i fuger i dusjsone, samt enkelte mindre riss i fugene og noe manglende flisfug.<br><br>Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG 2 på grunn av alder.<br><br>Det ble registrert hulromslyd/bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.<br><br>Det er registrert for svakt fall mot sluket og stedvis noe motfall.<br><br>I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. I dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, og kravet er derfor ikke oppfylt.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |
| Årsak: | Avviket med fallforhold og slukhøyde skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet.<br><br>Årsaken til hulromslyd/bom, samt sprekker i fliser og fuger, kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.<br><br>For aldersvurdering er det ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. |
| Konsekvens: | Fallforholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.<br><br>Avviket på slukhøyde medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.<br><br>Hulromslyd/bom i fliser kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.<br><br>Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. |

Er det synlig membran i sluket
*Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke*

Hva slags materiale er sluket laget av
*Plast*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
*ja, mer enn normal standard*

## Bad 1. etasje - *Vegger i våtrom* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte veggoverflater. |
| Vurdering: | Det er noe misfarging i fuger i dusjsone, samt enkelte mindre riss i fugene og noe manglende flisfug.<br><br>Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG 2 på grunn av alder.<br><br>Det ble registrert hulromslyd/bom under fliser på deler av veggene. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |
| Årsak: | Årsaken til hulromslyd/bom, samt sprekker i fliser og fuger, kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.<br><br>For aldersvurdering er det ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. |
| Konsekvens: | Hulromslyd/bom i fliser kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.<br><br>Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. |

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
*Nei*

## Bad 1. etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Malt trepanel. |

## Bad 1. etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. |
| Vurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det er også noe krakelering og sprekkdannelser i servant. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje. |
| Konsekvens: | Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene. |

## Bad 1. etasje - *Fast inventar bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte og profilerte fronter. Speil over servant. |
| Vurdering: | Det er noe antydning til fuktskader/svelling i benkeskapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Bad 1. etasje - *Hulltaking bad* TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, samt fast inventar i stuen, som medfører at det ikke er tilgjengelig for hulltaking. Det er derfor benyttet fuktindikator, og foretatt stikkprøver på himlingspverflater i kjelleren, direkte under badet, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt. Det bemerkes at disse målingene ikke gir like presise resultater som måling direkte i trekonstruksjoner. |

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis*

## Bad 2. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er av eldre dato/fra byggeår, og har oppnådd mer enn forventet levetid.<br>Eier opplyser om nytt klosett i 2020. |

## Bad 2. etasje - *Dokumentasjon bad* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det foreligger ingen dokumentasjon for badet. |
| Vurdering: | Det foreligger ikke dokumentasjon for badet, iht. vurderingskriterier i NS 3600:2025, er det derfor gitt TG 2. |
| Årsak: | Det var ikke krav om dokumentasjon for utførelse av bad ved byggeår. |
| Konsekvens: | Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt badets oppbygning og tilstand. |

## Bad 2. etasje - *Helhetsvurdering bad*

TG 3

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er av eldre dato/fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse.<br><br>Badet har vinylbelegg på gulv, malte vegg- og himlingsoverflater. Sluk av ukjent utførelse (slukrist sitter fast).<br>Det er servant, dusj i badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne.<br>Benkeskap og veggskap. |
| Vurdering: | Badet er av eldre dato/fra byggeår.<br>Eventuelt fukttett sjikt i badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.<br>Gulvbelegget har sprekker.<br><br>Det er svakt fall på gulvet som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall i våtrom.<br><br>Badet, samt inventar og utstyr i badet bærer preg av alder og slitasje. Det er noe riss/sprekker i servant, og fuktskader på benkeskap. |
| Årsak: | Årsak er i hovedsak normal bruk og aldring, samt ikke tilfredsstillende opparbeidet fall og slukhøyde. |
| Konsekvens: | Alder og utførelse er ikke en direkte feil, men tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.<br><br>Avvik på fallforhold og eventuelt vanntett sjikt gir høy risiko for utettheter og lekkasjer.<br><br>Våtrom av eldre dato gir forhøyet risiko for fuktskader, da de ikke har de egenskaper som kreves for tilstrekkelig tetthet i våtrom. Risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. |
| Utbedring/Tiltak: | Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. Dette innebærer at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc. |
| Kostnadsestimat: | kr. 250 000,- til kr. 400 000,- |

Har badet oppnådd forventet levetid?
*Ja*

### Bad 2. etasje - *Hulltaking bad* TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kott bak bad. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill. |
| Vurdering: | Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Det bemerkes at badet ikke er i bruk til dusjing ifølge eier, og derfor ikke er utsatt for direkte fuktpåkjenning. Måleresultatene betyr derfor ikke nødvendigvis at badet er tett. |

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Ja*

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
*Nei, under 15 %*

## Bygningsdeler generelt

### Gulvoverflater TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller: Flislagte overflater i tre rom. Vegg til vegg teppe i to rom. Støpt betonggulv for øvrig.<br>1. etasje: Fliser i entré, laminat i kjøkken, gulvbord for øvrig.<br>2. etasje: Trestavs parkett. Malte gulvbord i kott. |
| Vurdering: | Det ble registrert bom og/eller løse fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.<br><br>Det er også noe slitasje på gulvene, samt noe riss- og sprekkdannelser i flisfuger.<br><br>Det er stedvis noe knirk ved normal gange. |
| Årsak: | Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.<br><br>For slitasje er årsak normal alder og bruk av boligen.<br><br>Knirk kan stamme fra spenninger i gulvet, ujevnheter i undergulvet eller fra bevegelser i gulvoverflater/etasjeskiller. |
| Konsekvens: | Avviket med bom/løse fliser kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.<br><br>For slitasje på gulvene er avviket i hovedsak komsetisk.<br><br>Knirk er i hovedsak kun støymessig avvik, og kan utvikles over tid. |

## Veggoverflater

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller: Panelplater i ett rom. Pusset og malte overflater for øvrig. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje, noe fuktmerker og saltutslag.<br>I trapperom mellom kjeller og 1. etasje, er det også delvis manglende plater og listverk |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje, i kombinasjon med fuktinnsig. For manglende plater og listverk fremstår det som uferdgi arbeider. |
| Konsekvens: | Konsekvens er i hovedsak av kosmetisk betydning. Det må påregnes oppgraderinger om det ønskes moderne overflater. |

## Veggoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje: Sparklet og malte plater, malt trepanel og malt brystning.<br>2. etasje: Sparklet og malte plater, malt trepanel, tapet og malt tapet. |
| Vurdering: | Det er noe merker, slitasje og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Himlingsoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller: Betongoverflater og malte betongoverflater.<br>Himlingshøyder: ca. 2,05-2,16 m målt i bod med fall på gulvet. ca. 2,02-2,07 m målt i øvrige boder.<br>1. etasje: Sparklet og malte plater og malt trepanel.<br>Himlingshøyder: ca. 2,42-2,45 m målt i entré, gang, stue, spisestue og kjøkken.<br>2. etasje: Sparklet og malte plater, malt trepanel og malte takessplater<br>Himlingshøyder: Skråhimlinger med høyde fra ca. 1,30-2,29 m, målt i gang og soverom. |
| Vurdering: | Det er noe merker, slitasje og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Kjøkkeninnredning

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.<br><br>Eier opplyser om ny kjøkkeninnredning i perioden 2002-2005, og ny oppvaskmaskin i ca. 2011. |
| Vurdering: | Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato og har noe merker, slitasje og skjevheter, men fremstår som velholdt og er av den grunn vurdert til TG 1. |

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
*Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav*

Er det komfyrvakt
*Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
*Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

## Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Ventilator er montert over platetoppen, integrert som er del av kappen til ildstedet på spisestuens side. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje. |
| Konsekvens: | Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år. |

## Fast inventar

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje: Hylle og skapløsning i stue.<br>2. etasje: Innebygget garderobeskap i gang. |

### Innvendige dører

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller og 2. etasje: Eldre innerdører |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje. |
| Konsekvens: | Konskvens er i hovedsak kosmetisk, men det kan også være redusert funksjon på hengsler og åpne/lukkemekanismer. |

### Innvendige dører

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje: Profilerte innerdører, enkelte med glassfelt. |

### Utvendig solavskjeming

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Manuell markise er montert over terrasse mot hagesiden. |
| Vurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. |
| Årsak: | Årsak er normal aldring og slitasje. |
| Konsekvens: | Eldre markiser kan få redusert funksjon, og det er økt risiko for skader og feil. |

## Andre forhold uten tilstandsvurdering

### Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Lyd- og støyforhold:<br>Boligen er oppført i 1959, og bygninger fra denne tiden har ofte vesentlig dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.<br>Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.<br><br>For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. |

## Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist godkjente byggetegninger, og det er registrert søknadspliktige avvik fra disse.

Det er gjort endringer i bruk av enkelte rom i kjeller og 1. etasje, med blant annet endring fra bod til bad i 1. etasje og utgraving av en bod i kjeller, samt enkelte mindre endringer i rominndeling og veggplassering. Det anbefales at boligen byggemeldes med dagens planløsning. Hvorvidt endringene kan godkjennes, må vurderes av kommunen ved en eventuell byggesaksbehandling.

## Dokumentasjon

*Ordrett fra "tryggere bolighandel":*
*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.*

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for oppgraderingsarbeider.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

## Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.*
*Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.*
*Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling ifølge eier.

Vurdering: Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

## Opplysninger om garasjen

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.<br>Garasjen er oppmålt til ca. 18 m².<br><br>Eier opplyser om ny takpapp på garasjen i perioden 2002-2005, og utskiftning av enkelte panelbord på garasjen i 2023. |
| Vurdering: | Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). |

# Kilder og vedlegg

| Dokument/Kilde | Dato | Kommentar | Status |
|---|---|---|---|
| Eier | 09-07-2026 | | Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger |
| Egenerklæring | 03-08-2026 | Signert 29-06-2026. | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. |
| El-tilsyn | | | Ikke utført ifølge eier. |
| Godkjente plantegninger | | | Ikke fremvist. |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapport**
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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: 29.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260241 |
| Addresse | Sydoverveien 27 A | | |
| Postnr. | 1900 | Sted | FETSUND |
| Selgers navn | Turid Wolden | | |
| Selgers navn | Lise Wolden | | |

### 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

**Navn på fullmektig:**

Lise Wolden

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2002

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

24 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

79642709

## Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt rørleggerarbeid er utført av TB Hansen. Og elektrisk er utført for det meste av Sørum elektriske

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Flislegging og underarbeid har avdøde Arne Wolden gjort

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

TB Hansen og Sørum elektriske

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Vet lite om det, men husker det ble gjortDette gjelder kun på badet i første etasje

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det kan jeg desverre ikke beskrive, men det ble byttet på badet i første etasje samtidig som det ble lagt flis

**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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem**

Kan desverre ikke beskrive mer nøyaktig enn ovenfor

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Kan desverre ikke beskrive mer nøyaktig enn ovenfor

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

For det meste TB Hansen og Sørum elektriske

## 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:**

Nei, det er komunalt

## 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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det ble byttet takstein i 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet ble gjort på dugnad

## 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

## 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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Noen (ikke alle)vinduer er byttet, samt at det er bygget veranda både foran og bak huset

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dette er gjort av huseiers avdøde mann

## 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

**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:**

Mener det ble drenert i 2004

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Det ble gjort på dugnad

**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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt arbeid som er gjort feks sikringskap er gjort av Faglært

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Det meste i huset er gjort av Sørum elektriske, vet desverre ikke mer

**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

**Av hvem?:**

Turid Wolden sier det var noen her i fjor og sjekket sikringskap i.l

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Alt var i orden

## 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:**

Den er fjernet for over 20 år siden

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ja, den er fjernet

**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

**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

**Beskrivelse:**

Vi har innimellom sett skjeggkre på badet i 1 etasje.

## 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

**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

## 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

**Øvrige kommentarer:**

Vi har prøvd å svare så godt vi kan. Men huset er gammelt og det er holdt vedlike av huseier. Men strøm, røropplegg osv skal være gjort av faglærte

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 29.06.2026

Signert av *Lise Wolden*

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.06.2026 15:32

## Eiendom 3205-437/74 Bakkestua

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Bakkestua | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 14.01.1959 | Andel | |
| Kommunenr | 3205 | Oppgitt areal | 1116 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 437 | Beregnet areal | 1115,2 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 74 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Sydoverveien 27A | 1900 Fetsund | Hval | Fetsund Øst | Fet |

## Forretninger (4)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 14.01.1959 | Skylddeling | 3205-437/74 | Mottaker | 1100 |
| | | 3205-437/6 | Avgiver | -1100 |
| 25.04.1989 | Grensejustering | 3205-437/74 | Mottaker | 16 |
| | | 3205-437/154 | Avgiver | -16 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3205-437/74 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3205-437/74 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 150370841 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 0 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Bygg 2 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 150370833 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 178/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 178/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 178 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 69/0 | 0/0 | 69/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 43/0 | 0/0 | 43/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 66/0 | 0/0 | 66/0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Regnskap Sydoverveien 2025 | | | |
| | | | | |
| | | **Resultat** | | |
| | | **Inntekter** | **Utgifter** | Note |
| | Innbetalt medlemsavgift 2025 | 122 374,00 | | 1 |
| | Tilknytningsgebyr | 0,00 | | 2 |
| | Drift og Vedlikehold | | | |
| | Renter og Bankgebyrer | 10 834,00 | | |
| | Domeneshop | | 347,00 | |
| | Ansvarsforsikring Styret | 357,00 | 3 399,00 | |
| | Gebyr | | 18,00 | |
| | Strøing/Måking vinteren 2025 | | 52 250,00 | |
| | Leie av Roven Grendehus | | 2 000,00 | |
| | Sum: | 133 565,00 | 58 014,00 | |
| | Totalt | 75 551,00 | | |
| | | | | |
| | | **Balanse** | | |
| | Konto pr 01.01.2025: | 324 641,17 | | |
| | Resultat | 75 551,00 | | |
| | Konto pr 31.12.25: | 400 192,17 | | |
| | Noter | | | |
| | 1. Utestående 149.000 kr i medlemsavgifter | | | |
| | 2. Utestående 100.000 kr | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Ordre: **93615**

Eiendom: **3205-437/74/0**
Sydoverveien 27A
1900 Fetsund

# K32051000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

TOVEMARGRETHE.KJOS@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 19.06.2026 08:30:

**Mottatt fra leverandør**

Vedlegger søknad garasje, da det ikke ligger andre dokumenter i denne saken fra 1969. Kun tegning og søknad.

Journal nr. .....

# Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for herr Knut Hagen

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 37 br.nr. 74 [illegible]

....., nemlig:

Våningshus av tre i 1½ [illegible] etasje og ildfast tekking

Inneholdende i 1. etg.: vindfang, entre, kjökken, spisestue og stue

" " 2. " : gang, 3 soverom, bad og w.c.

" " kjeller: vanlige kjellerrom

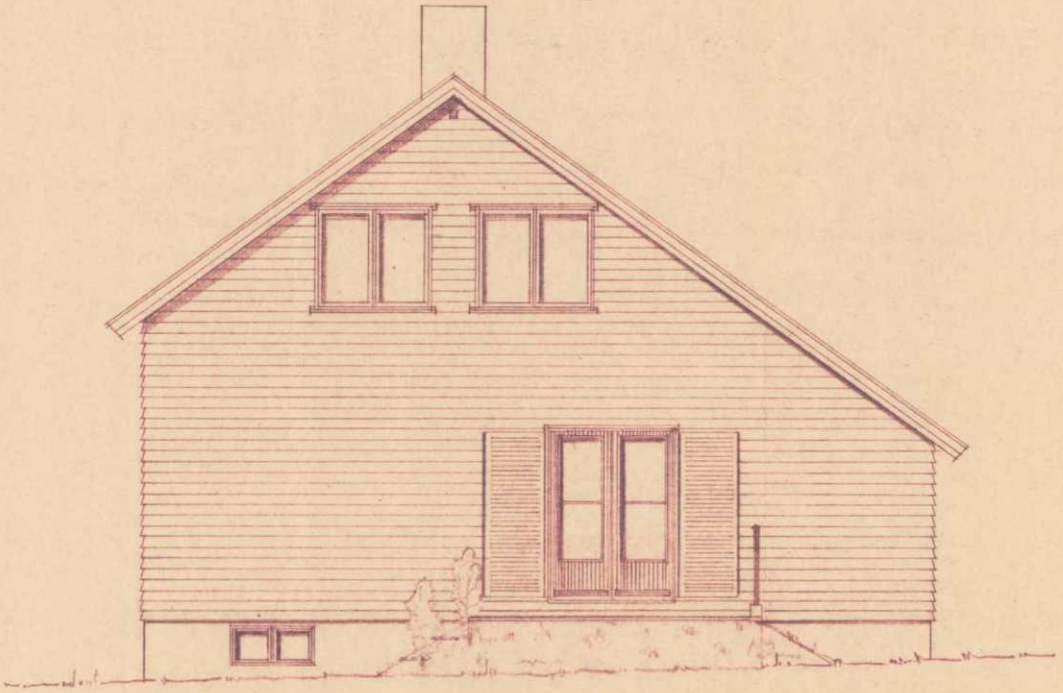
er i ferdig stand og lovmedholdelig utført av byggmester Johan Uriansrud

Gebyr kr. ..... er betalt .....

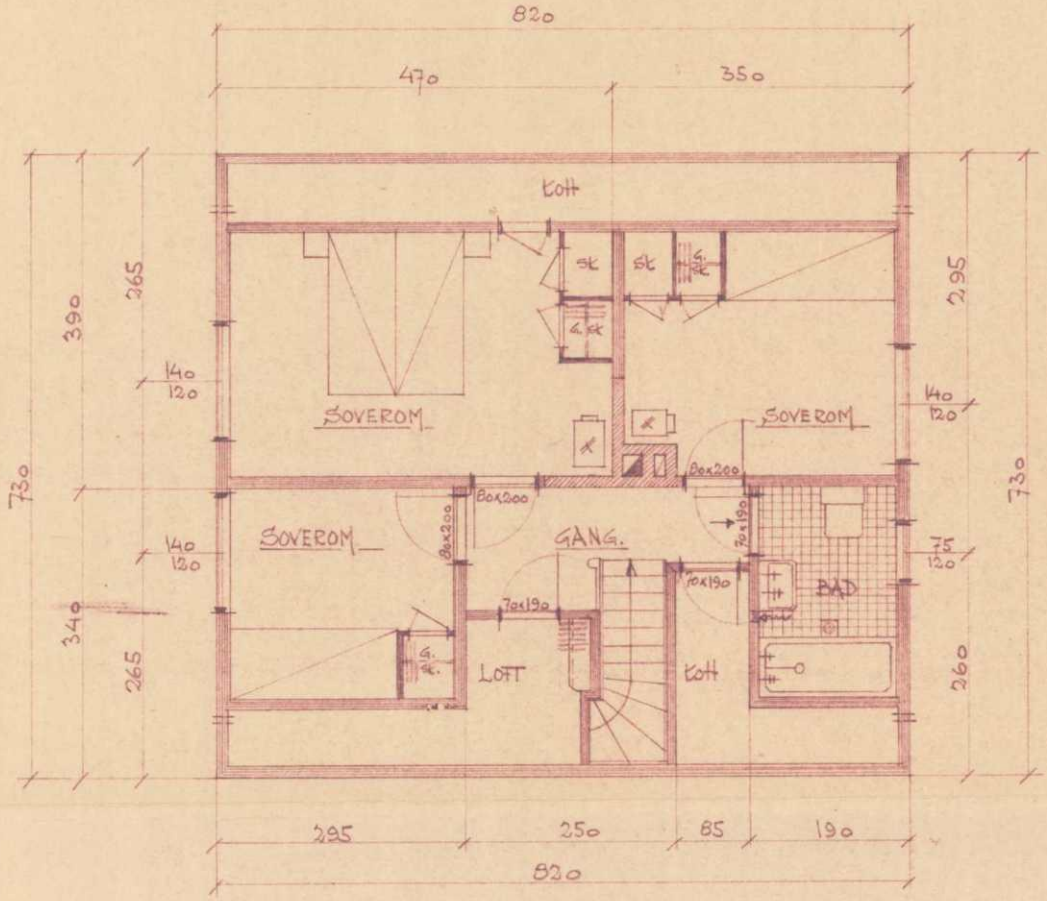
Fetsund den 6. april 1961.

bygningssjef.

Nr. 2253.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
11—57.



SYD

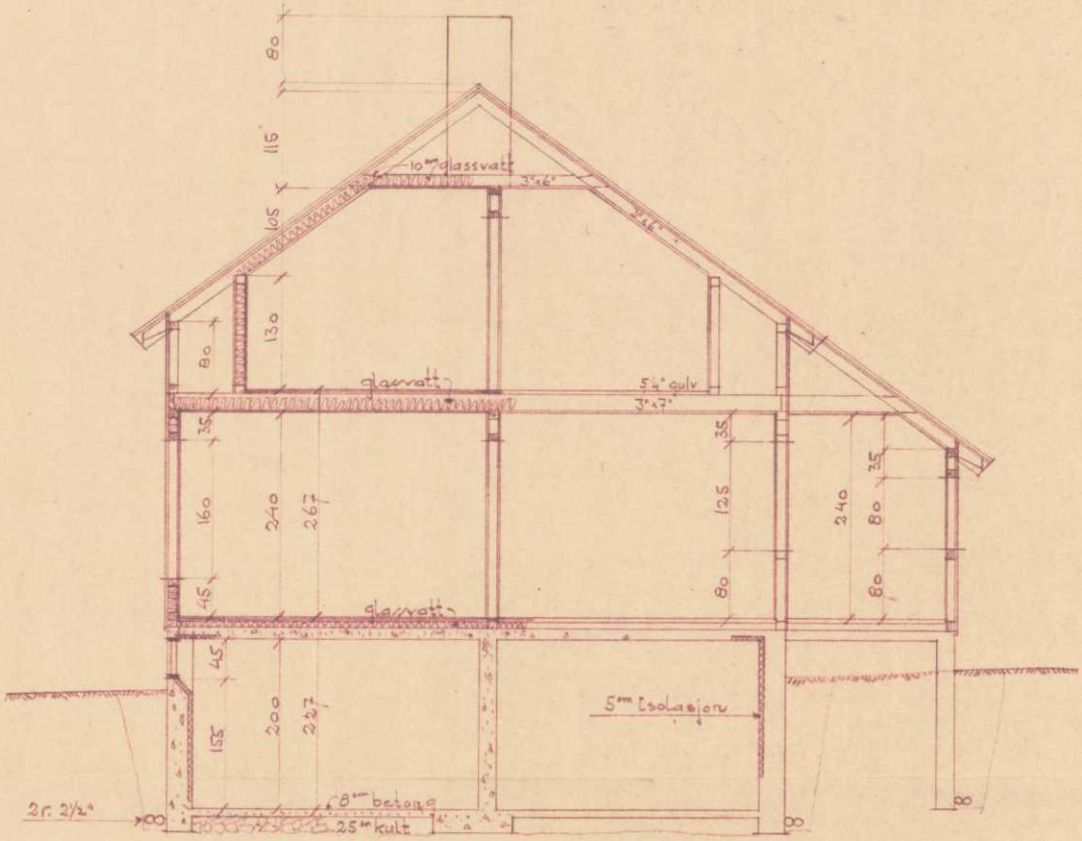



2. etasje

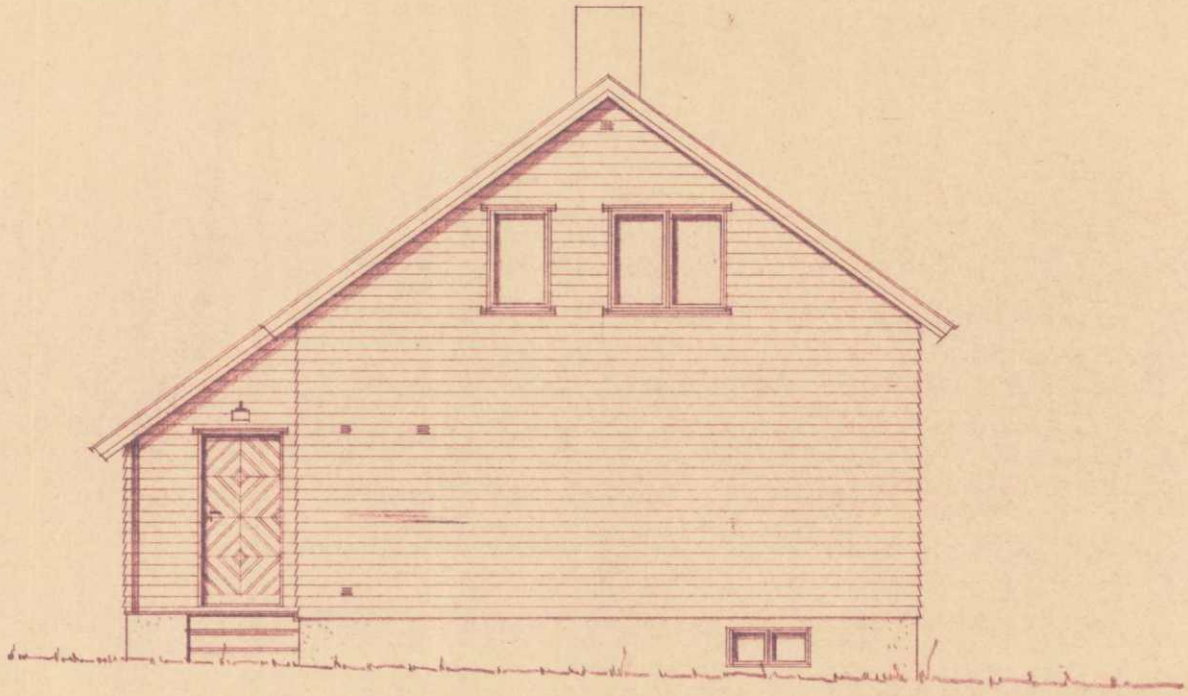
Approbert
Fet bygningsråd

Våningshus for herr Knut Hagen, Fetsund

Mål. 1:50




SNITT

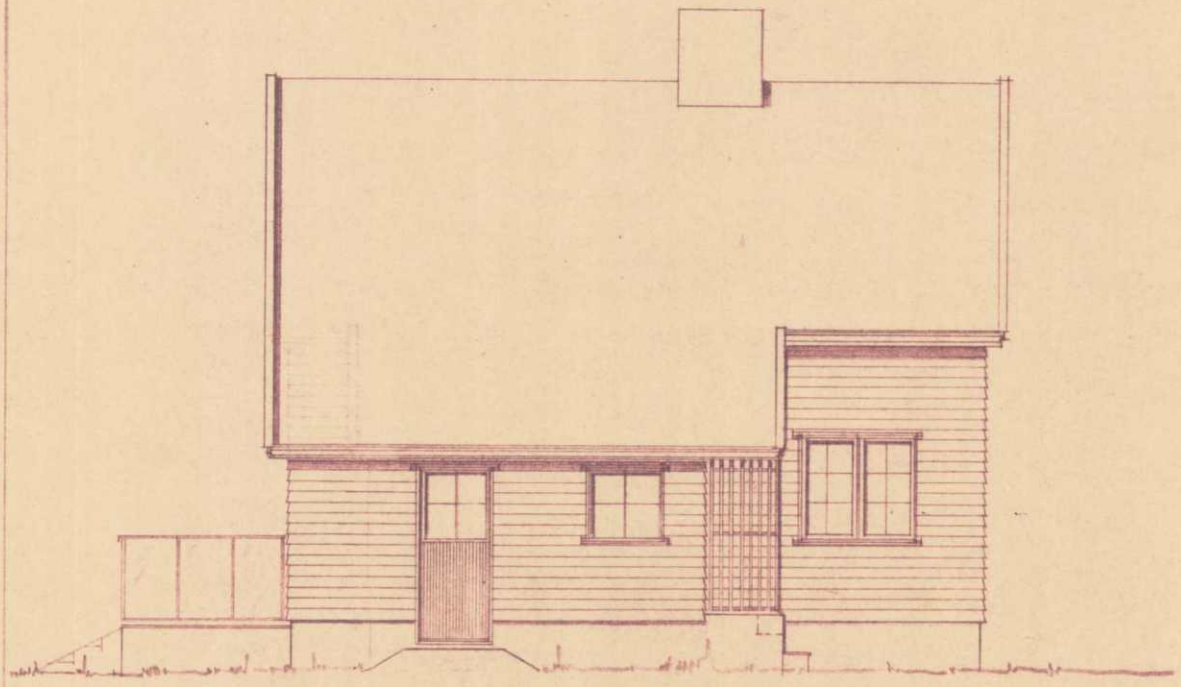


NORD

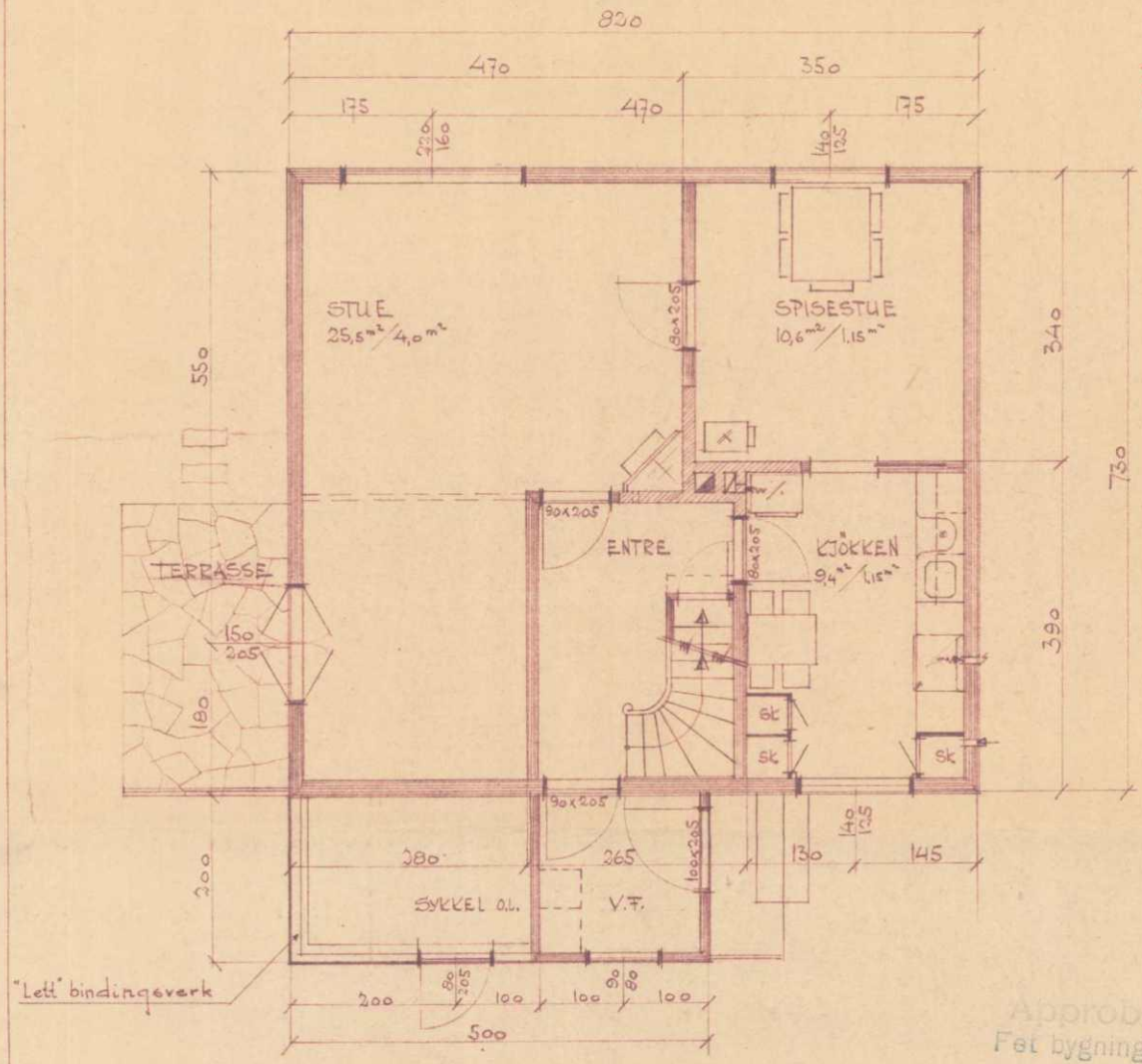
Approbert
Fet bygningsråd

Våningshus for herr Knut Hagen, Fetsund

Mål. 1:50



ÖST



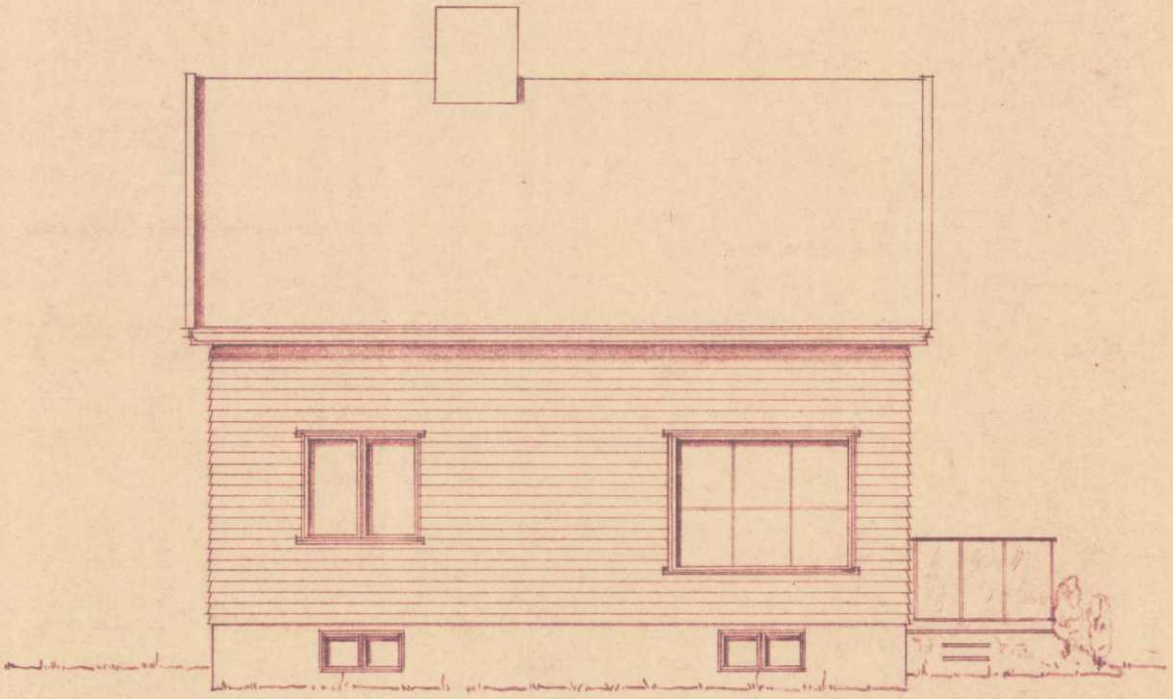

SAK INR. 69/69
Reg. nr.

Approbert
Fet bygningsråd

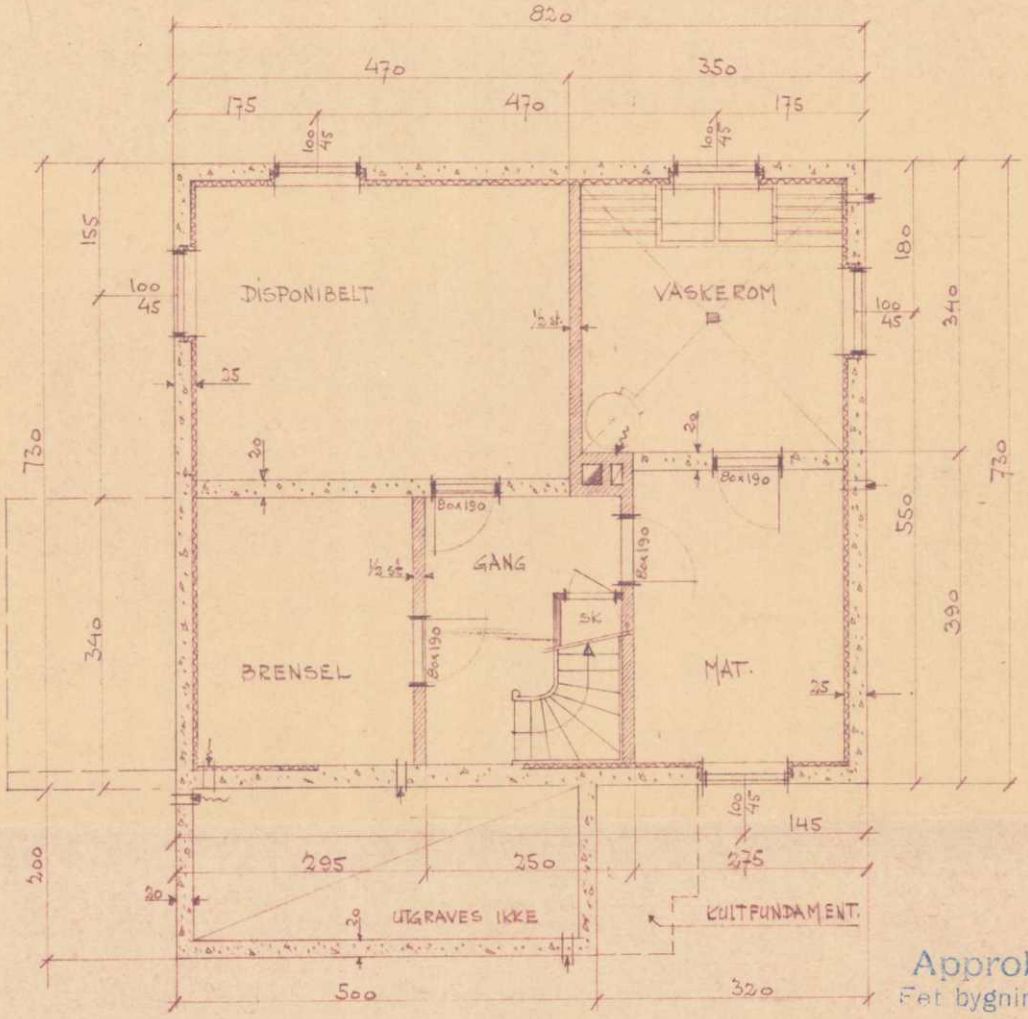
1. etasje

Våningshus for herr Knut Hagen, Fetsund

Mål 1:50



VEST




Approbert
Fet bygningsråd

KJELLER

Våningshus for herr Knut Hagen, Fetsund

Mål. 1:50

Fetsund, 7. mai 1969

Fet Bygningsråd

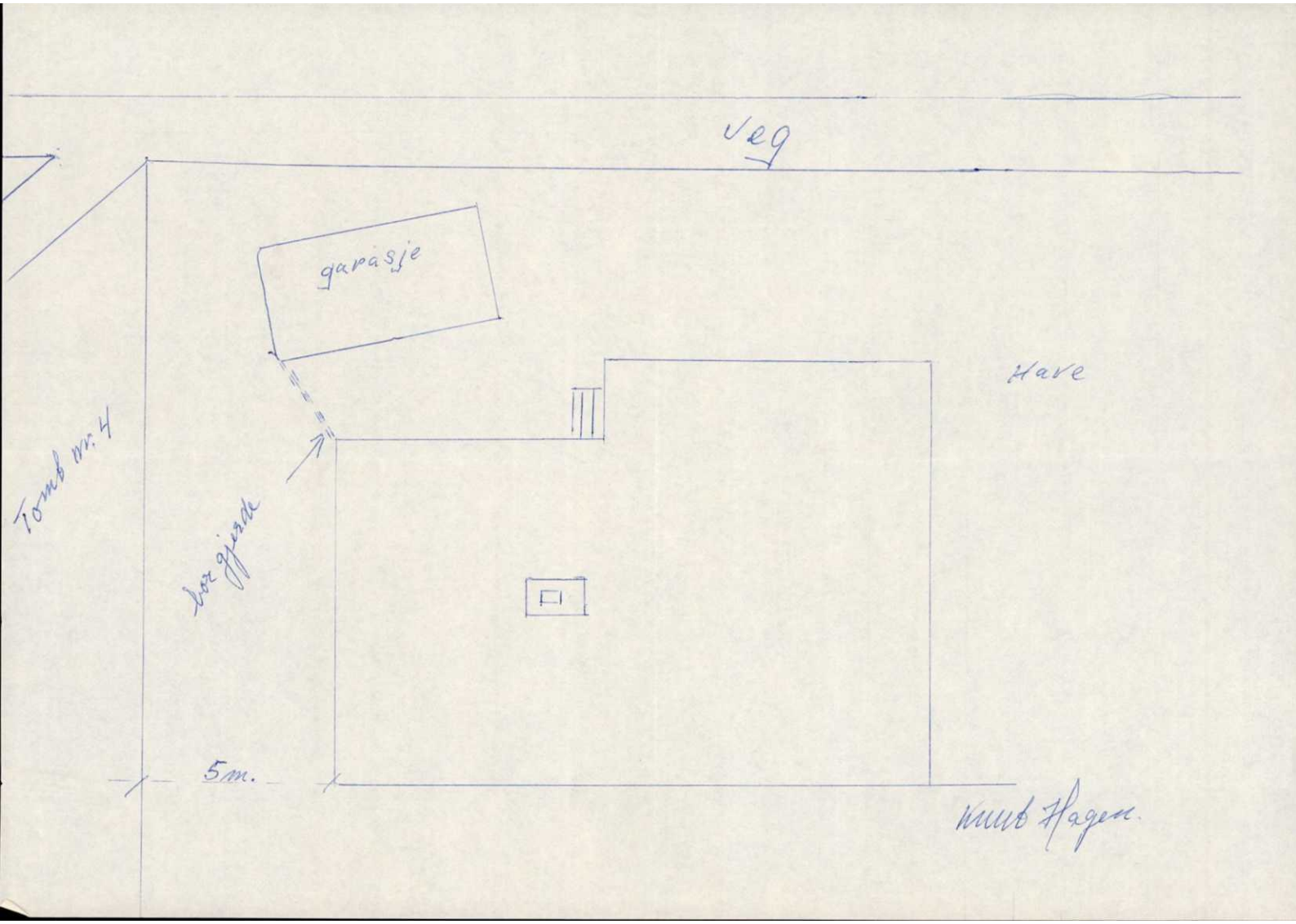
FETSUND

Da jeg ikke får kjöpt den tilleggsjord som jeg tidligere har fått beskjed om, söker jeg derfor om å gå utenom byggelinjen for oppförelse av garasje.

Sender med et grunnriss over planen.

Med hilsen

Knut Hagen.


Veg
garasje
Have
Tomb nr. 4
Dor gjerde
5m.
Mund Hagen.

Utskriftsdato: 18.06.2026

# 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.** | 437 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Sydoverveien 27A, 1900 FETSUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 4 739,17 kr |
| Feiing | 555,96 kr |
| Renovasjon | 4 920,00 kr |
| Vann | 3 468,33 kr |
| **Sum** | **13 683,46 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 | 2 189,40 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 625.00 | 1/1 | 0 % | 625,00 kr | 312,48 kr |
| Målt forbruk vann (25% mva) | 25% | 27 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | 1 068,86 kr | 1 068,86 kr |
| Målt forbruk avløp (25% mva) | 25% | 27 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | 1 541,70 kr | 1 541,70 kr |
| -Fradrag innbetalt vann (25% mva) | 25% | -29 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | -1 148,04 kr | -1 148,02 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp (25% mva) | 25% | -29 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | -1 655,90 kr | -1 655,92 kr |
| Fast gebyr vann bolig | 15% | 1 stk | 1183.00 | 1/1 | 0 % | 1 183,00 kr | 591,47 kr |
| Fast gebyr avløp bolig | 15% | 1 stk | 1665.00 | 1/1 | 0 % | 1 665,00 kr | 832,48 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-konto vanngebyr | 15% | 53 $m^3$ | 43.69 | 1/1 | 0 % | 2 315,49 kr | 1 157,75 kr |
| A-konto avløpsgebyr | 15% | 53 $m^3$ | 75.21 | 1/1 | 0 % | 3 986,13 kr | 1 993,06 kr |
| Målt forbruk vann | 15% | 27 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | 983,35 kr | 983,35 kr |
| Målt forbruk avløp | 15% | 27 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | 1 418,36 kr | 1 418,36 kr |
| -Fradrag innbetalt vann | 15% | -29 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | -1 056,19 kr | -1 056,18 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp | 15% | -29 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | -1 523,43 kr | -1 523,45 kr |
| | | | | | **Sum** | **13 782,08 kr** | **6 705,34 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.

Utskriftsdato: 18.06.2026

# 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.** | 437 | **Bruksnr.** | 74 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sydoverveien 27A, 1900 FETSUND | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **77569517** | 309 | 25.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 54 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**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.

Ordre: **93615**

Eiendom: **3205-437/74/0**
Sydoverveien 27A
1900 Fetsund

# K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 23.06.2026 08:58:

**Oppdateres**

.

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: 18.06.2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 437 | Bruksnr. | 74 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Sydoverveien 27A | | | | | | | | |

**Opplysning om tilknytning til vann**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

**Opplysning om tilknytning til avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

**Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold**

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

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: 18.06.2026

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

| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 437 | Bruksnr. | 74 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedadresse | Sydoververeien 27A | | | | | | | | |

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

---

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

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

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

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

---

Lillestrøm kommune

**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: 18.06.2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 437 | Bruksnr. | 74 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Sydoverveien 27A | | | | | | | | |

**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.

Ordre: **93615**

Eiendom: **3205-437/74/0**
Sydoverveien 27A
1900 Fetsund

# K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 19.06.2026 08:06:

**Mottatt fra leverandør**

Kommunale avgifter mnd faktura for juni står ubetalt, fakturaen forfaller 280626

23.06.2026

Eiendom
**3205-437/74/0**
Adresse
**Sydoververeien 27A 1900 Fetsund**

| **Dato siste feiing** |
| --- |
| 29.09.2025 |

| **Dato siste tilsyn:** |
| --- |
| |

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

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

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

Det skal være minst 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 Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

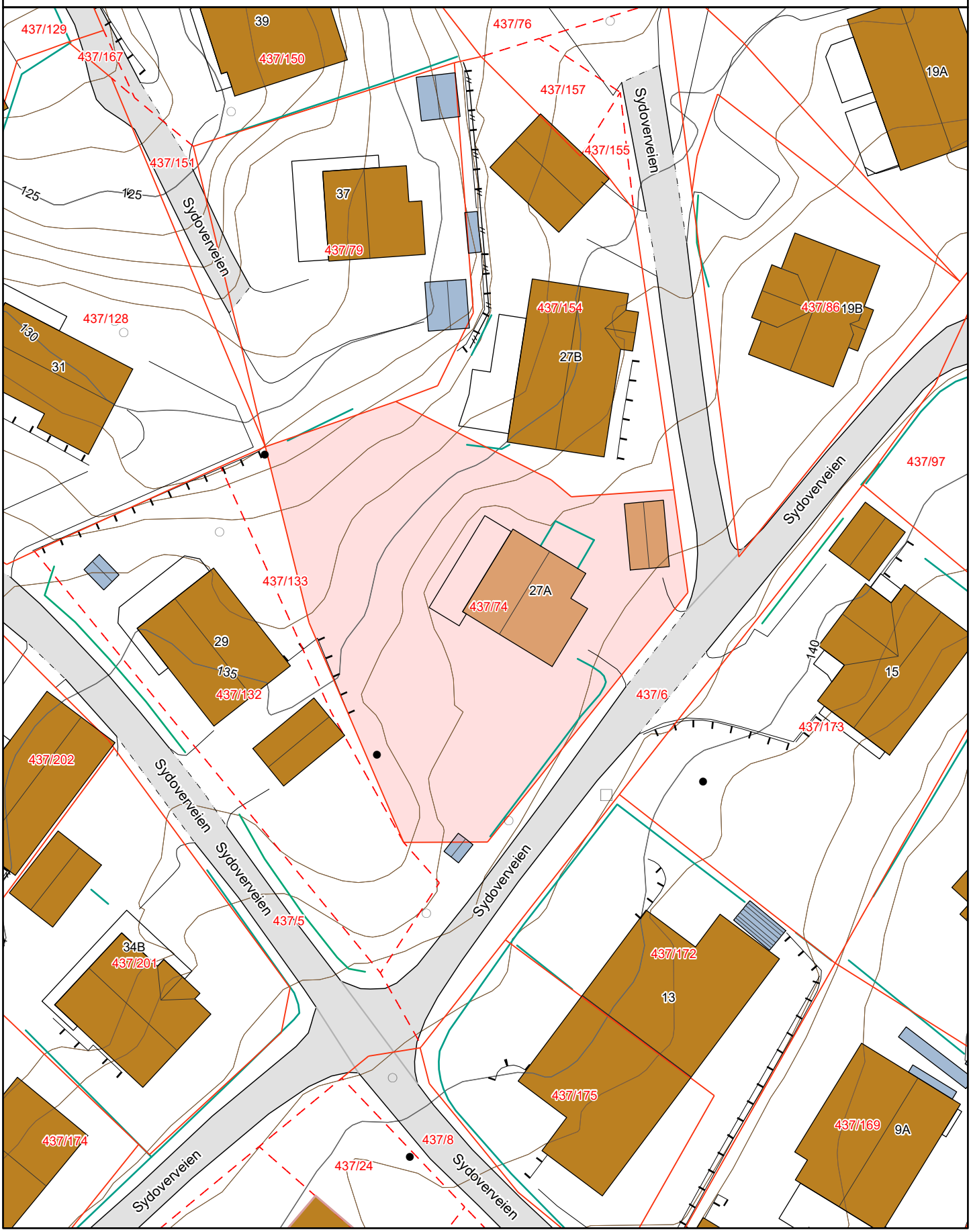
| | |
|---|---|
| Anita Holtet | Hege Halden |
| Seksjonsleder | konsulent |

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

# Oversiktskart

Adresse: **Sydoverveien 27A, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/437/74/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1115 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.06.2026



# Matrikkelkart

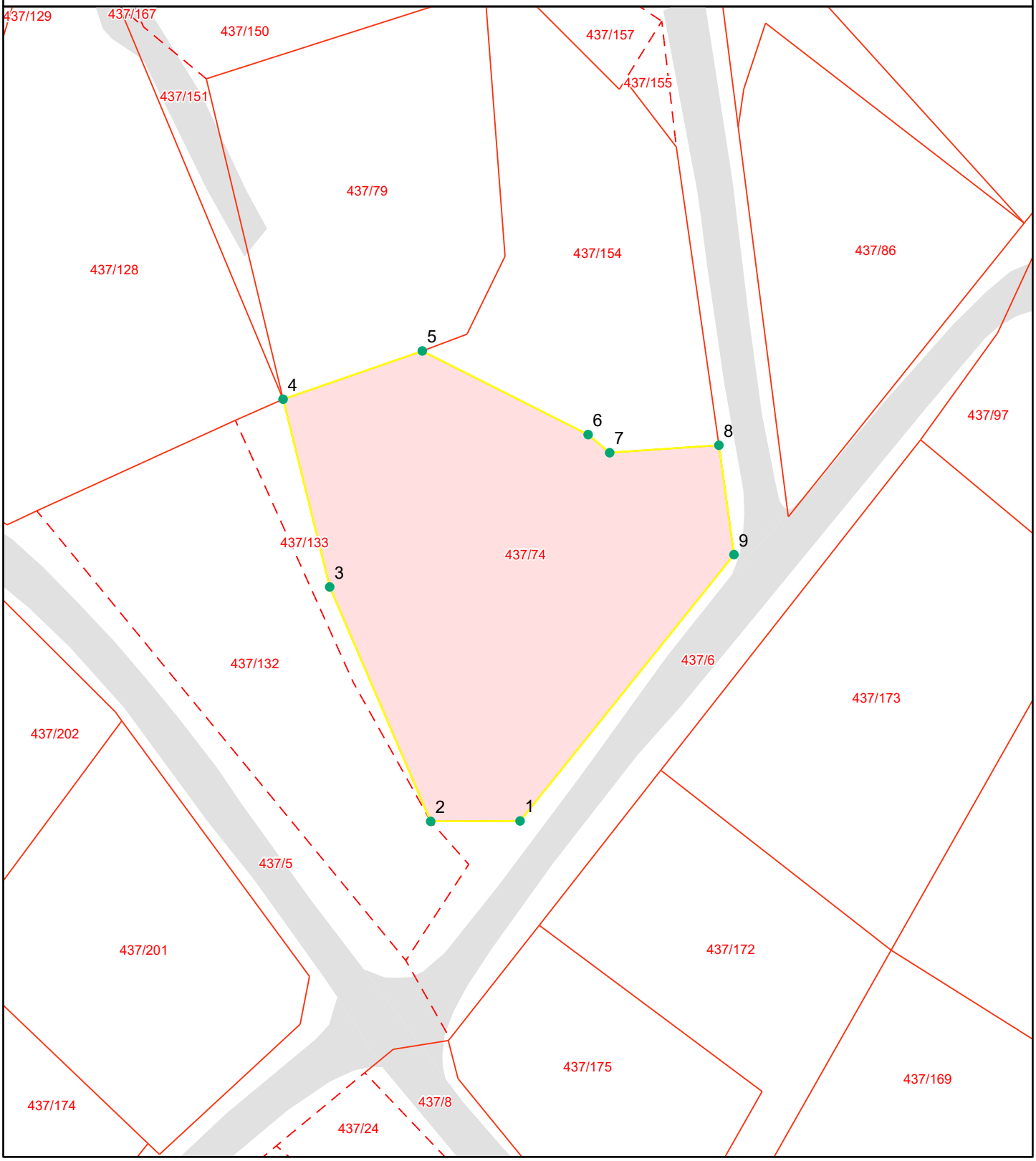
Adresse: **Sydoverveien 27A, 1900 Fetsund**
Gnr/bnr: **3205/437/74/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1115 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.06.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1115 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6645670.98 | 622017.86 | Jord | Rør | Terrengmålt | 13 | 8.25 | 0 |
| 2 | 6645670.94 | 622009.61 | Jord | Rør | Terrengmålt | 13 | 23.53 | 0 |
| 3 | 6645692.54 | 622000.29 | Jord | Rør | Terrengmålt | 13 | 17.83 | 0 |
| 4 | 6645709.84 | 621995.99 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 13.6 | 0 |
| 5 | 6645714.29 | 622008.84 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 17.14 | 0 |
| 6 | 6645706.58 | 622024.14 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.6 | 0 |
| 7 | 6645704.91 | 622026.13 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 10.11 | 0 |
| 8 | 6645705.6 | 622036.21 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 10.18 | 0 |
| 9 | 6645695.52 | 622037.6 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 31.51 | 0 |

Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

437/74/0/0

**Tegnforklaring:**

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone

- Kp Faresone

KpJuridiskLinje

- Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdselLinje

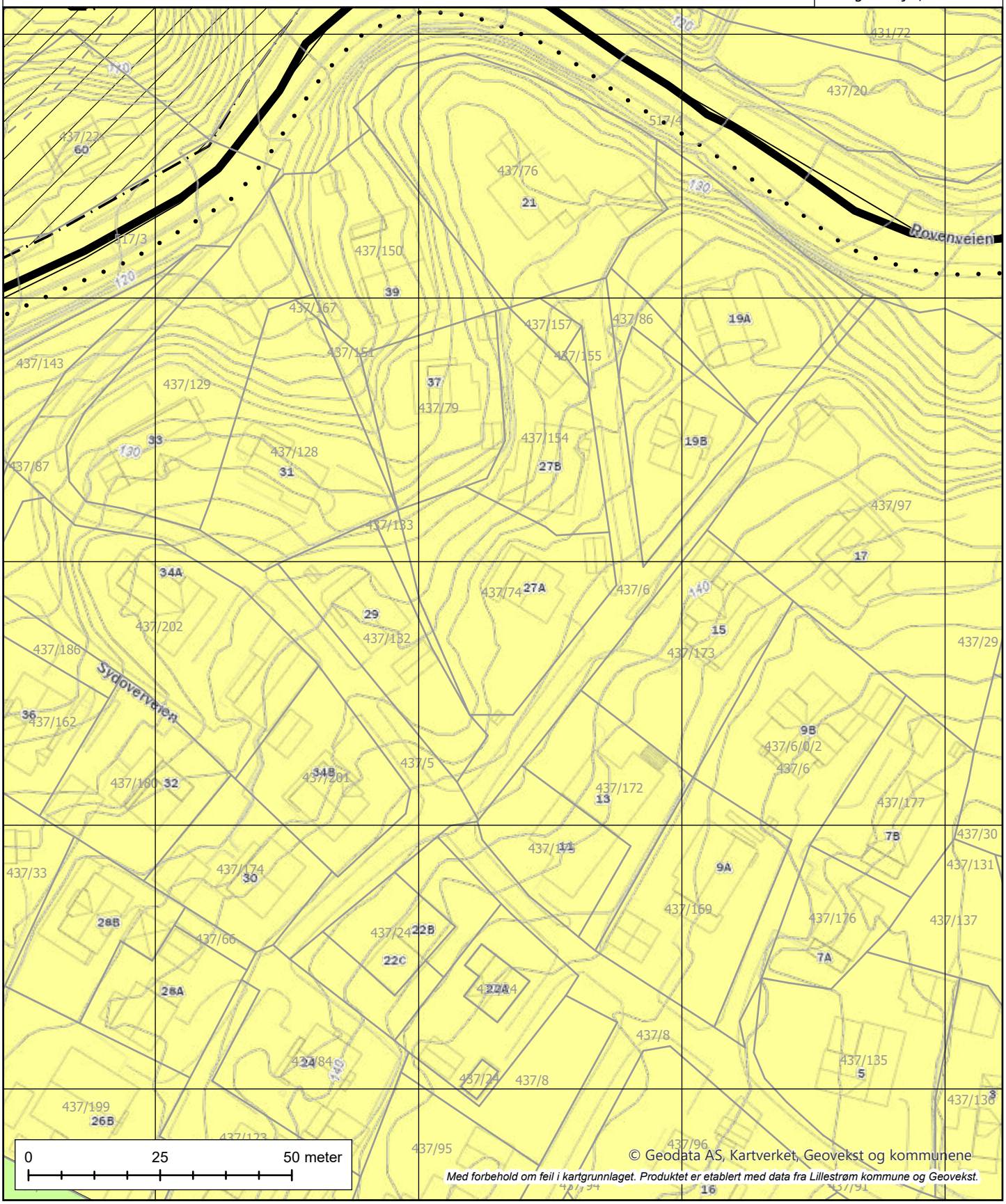
- 1122 - Hovedvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Adkomst til eiendom

## 437/74/0/0

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

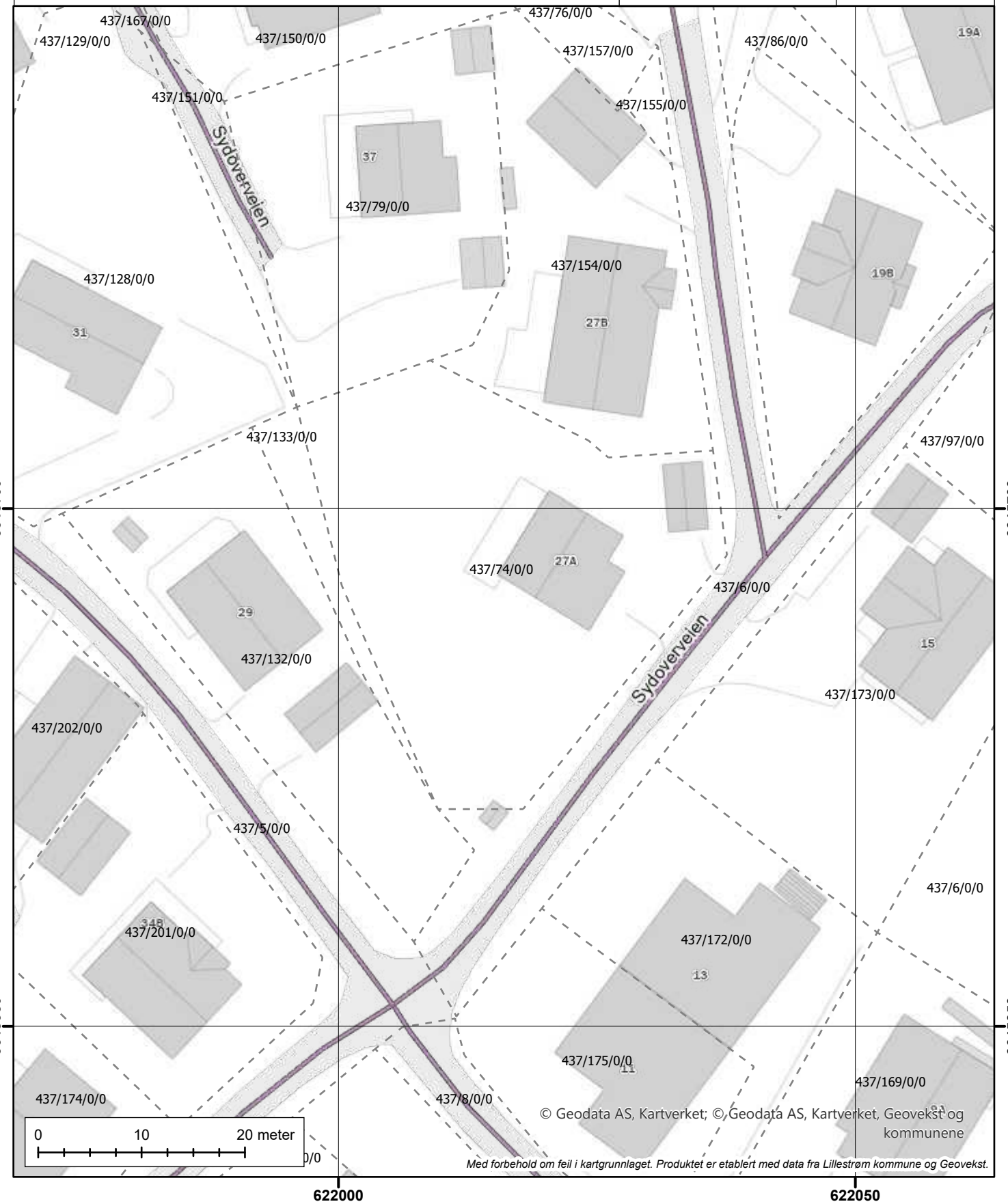
**Tegnforklaring**

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026




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

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

Lillestrøm kommune

# Ledningskart
## 437/74/0/0

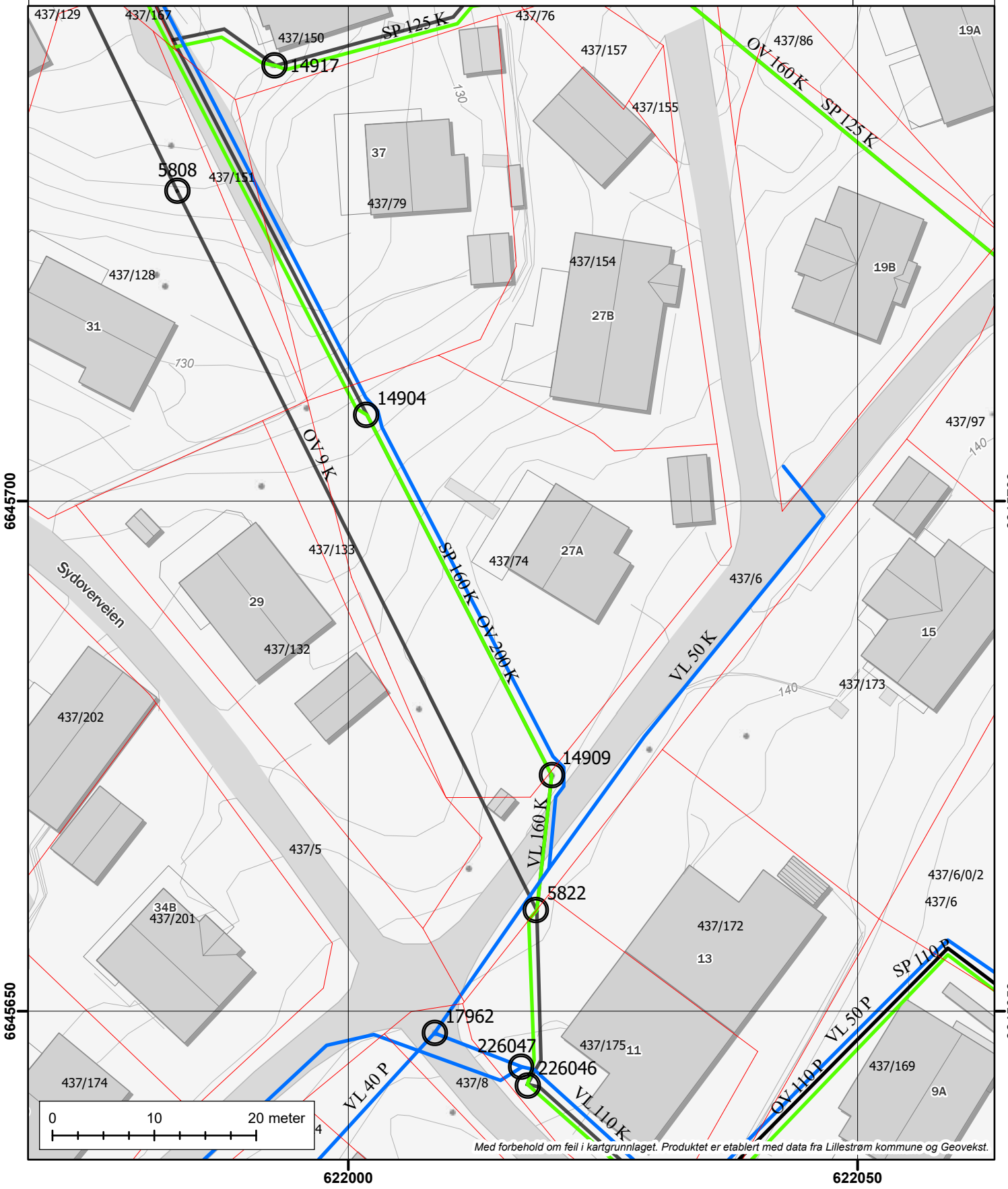
**Tegnforklaring**

- Eiendomsgrense
- Kum
- 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: 18.06.2026




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

# DOK-analyse for eiendom 3205-437/74

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 18.06.2026 kl.15:33 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 207 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 21 | Ikke berørte datasett | 186 |
| Kommunens valgte | 98 | Utelatte datasett | 29 |

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

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

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

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig | Kartverket | 14.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell | Norges geologiske | | 13.09.2025 | |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mulighet for marin leire | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | 03.06.2026 | |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.11.2025 | 28.11.2025 | |
| Natur: Kart over grå arealer | Miljødirektoratet | 10.04.2026 | 20.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: REGINE enhet | Norges vassdrags- og | | 08.06.2026 | |
| Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse | Statistisk sentralbyrå | 25.03.2026 | 01.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.06.2026 | 11.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Oslo og Viken | Kartverket | 16.03.2022 | | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Basis geodata: Dreneringslinjer med stikkrenner Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Basis geodata: Dreneringslinjer uten stikkrenner Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Basis geodata: FKB-Vann | | Geovekst | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Basis geodata: Forsenkninger Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Basis geodata: Spredt avløp Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Befolkning: Barnetråkk - aggregert | | Universitetet i Bergen | | 18.05.2026 | |
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Fjernvarme-konsesjon avgrensning Stjørdal kommune | | Stjørdal kommune | | 28.11.2025 | |
| Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Energi: Konsesjonsområde for fjernvarme Vestby kommune | | Vestby kommune | | 28.11.2025 | |
| Energi: Konsesjonsområder for fjernvarme Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Energi: Nettanlegg utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.06.2026 | 08.06.2026 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Vindkraftverk | | Norges vassdrags- og energidirektorat | | 21.11.2019 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Forurensning: Byjord i Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Deponier i Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Forurenset grunn | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | |
| Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Fremmede arter i Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Miljøtilstand i vann | | Miljødirektoratet | | 03.06.2026 | |
| Forurensning: Nedgravde oljetanker Lier kommune | | Lier kommune | | 04.06.2026 | |
| Forurensning: Nedgravde oljetanker Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Forurensning: Punktforurensninger i Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Slamspredning, Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Stille områder T-1442, Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | | |
| Forurensning: Støy fra flere støykilder (T-1442), Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | | |
| Forurensning: Støy Jondalen skytebane | | Kongsberg kommune | | 16.12.2025 | |
| Forurensning: Støy motorbane Kongsberg | | Kongsberg kommune | | 15.12.2025 | |
| Forurensning: Støykart - strategisk støykartlegging (Støydirektivet) | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | | Statens vegvesen | 26.05.2026 | 01.06.2026 | |
| Forurensning: Støysone vindturbin Innlandet | | Temadata innlandet | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner | | Avinor | 17.01.2025 | 07.04.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 | |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser | | Forsvarsbygg | 06.05.2026 | 11.05.2026 | |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt | | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Tungmetaller i jord, Fredrikstad kommune | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - vernede | | Miljødirektoratet | | 17.06.2024 | |
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Bergrettigheter | | Direktoratet for mineralforvaltning | 15.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Geologisk arv | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | | Norges geologiske undersøkelse | | 06.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Ravinedaler Lier | | Lier kommune | | 04.06.2026 | |
| Kulturminner: Historiske veier Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Kulturminner: Kulturminneplan Fredrikstad - utvalgte kulturminner | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminneplan Vestby | | Vestby kommune | | 28.11.2025 | |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder | | Riksantikvaren | 20.02.2026 | 23.02.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannvern | | Riksantikvaren | 05.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | | Riksantikvaren | 11.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 16.04.2026 | 13.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | | Riksantikvaren | 18.06.2026 | 13.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 04.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer | | Riksantikvaren | 15.02.2026 | 19.01.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |
| Kulturminner: Løkkelandskap verdivurdering Kongsberg | | Kongsberg kommune | | 15.12.2025 | |
| Kulturminner: Rødlistede bygninger Fredrikstad | | Fredrikstad kommune | | | |
| Kulturminner: SEFRAK-bygninger Kongsberg kommune | | Kongsberg kommune | | 16.12.2025 | |
| Kulturminner: Steingjerder Kongsberg kommune | | Kongsberg kommune | | 12.06.2026 | |
| Kulturminner: Temaplan bevaring Kongsberg kommune | | Kongsberg kommune | | 12.12.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter | | Fiskeridirektoratet | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kyst og fiskeri: Fiskeplasser - redskap | | Fiskeridirektoratet | 31.05.2026 | 08.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Kyst og fiskeri: Fiskerihavner | | Kystverket | | 24.11.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Kyst og fiskeri: Gyteområder | | Fiskeridirektoratet | 28.05.2026 | 01.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Kyst og fiskeri: Korallrev | | Havforskningsinstituttet | 17.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser | | Fiskeridirektoratet | 28.05.2026 | 01.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Kyst og fiskeri: Nasjonale laksefjorder | | Fiskeridirektoratet | 24.05.2026 | 25.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Kyst og fiskeri: Tare - høstefelt | | Fiskeridirektoratet | 12.06.2026 | 18.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Digitalt markslagskart (DMK) - Historisk datasett | | Norsk institutt for bioøkonomi | | | |
| Landbruk: Dyrkbar jord | | Geovekst | 12.09.2025 | 26.09.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landbruk: Jordkvalitet | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 | |
| Landbruk: Jordsmonn - Erosjonsrisiko | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 06.06.2023 | |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Avtaleområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Beitehage | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Flyttlei | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Samebyavtale | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Siidaområde | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: Reindrift - Trekklei | | Landbruksdirektoratet | | 13.05.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter - Vektor | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 03.06.2026 | |
| Landbruk: Vegetasjon | | Norsk institutt for bioøkonomi | | | |
| Landbruk: Vernskog | | Landbruksdirektoratet | | 18.05.2026 | |
| Natur: Amfibiedammer med randsone - Frogn kommune | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |
| Natur: Anadrome laksefisk - Strekninger | | Miljødirektoratet | | 29.10.2024 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | | Miljødirektoratet | | 11.06.2026 | |
| Natur: Inngrepsfri natur i Norge | | Miljødirektoratet | | | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Karbonrike arealer | | Malvik kommune | | | |
| Natur: KDP Naturmangfold 2022 Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | 06.05.2025 | |
| Natur: Kulturlandskap - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 09.06.2026 | |
| Natur: Kulturlandskap - verdifulle | | Miljødirektoratet | | 10.06.2026 | |
| Natur: Lokalt viktig natur (utenfor MI) - Nesodden kommune | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Natur: Marine naturtyper (HB19) | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | |
| Natur: Myrdata Innlandet | | Temadata innlandet | | 28.11.2025 | |
| Natur: Naturskog (v1) | | Miljødirektoratet | | 17.09.2025 | |
| Natur: Naturtyper - Elvedelta | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 11.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper - verdsatte | | Miljødirektoratet | | 09.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land (NiN) | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Nesodden, blomsterenger | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Natur: Ramsarområder | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Restaurerte amfibiedammer med randsone - Nesodden kommune | | Nesodden kommune | | 01.12.2025 | |
| Natur: Vannforekomster | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Verneplan for vassdrag | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.06.2026 | 02.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Vestby lokale viltdata | | Vestby kommune | | 28.11.2025 | |
| Natur: Villreinområder | | Miljødirektoratet | | 02.09.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Natur: Vilttrekk Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Plan: Byggegrense Jernbane Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Byggegrense vassdrag (Elver, bekker og flombekker) Nesodden | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Byggegrense vassdrag (Myr, tjern og dammer) Nesodden | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 abc Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Byggegrense vassdrag KPLAN § 6.2 d Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Flom aktsomhet Enebakk | | Enebakk kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Flom forsenkning Enebakk | | Enebakk kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Historiske bekker og elver Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | 16.03.2026 | |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 02.06.2026 | 02.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Nesodden kommune - Forbudssone i sjø | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Plan: Overordnet vurdering av områder i tråd med unntak fra reguleringskrav - Frogn kommune | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | | Kommunal- og distriktsdepartementet | 11.03.2025 | 05.05.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Ankringsområder | | Kystverket | 14.06.2026 | 12.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Barmarksløyper i Finnmark | | Statsforvalteren | 20.08.2020 | 12.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Forenklet Elveg 2.0 | | Kartverket | 05.03.2026 | 07.03.2026 | |
| Samferdsel: Hovedled og Biled | | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning | | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Jernbane - Banenettverk | | Bane NOR SF | 06.03.2025 | 14.05.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samferdsel: Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner | | Avinor | | 26.01.2021 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samferdsel: Navigasjonsinstallasjon | | Kystverket | | 12.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Snøscooterløyper | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samferdsel: Trafikkmengde | | Statens vegvesen | 01.01.2026 | 11.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samferdsel: Trafikkulykker | | Statens vegvesen | 21.10.2025 | 11.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.06.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.02.2026 | 23.02.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetsområder kvikkleireskred Fredrikstad 2023 | | Fredrikstad kommune | | 12.06.2026 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer | | Kartverket | 17.06.2026 | | |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer Frogn kommune | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhet Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder - Nesodden | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Flom Aktsomhetsoner Drøbak | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Flommen i 1995 | | Kartverket | | | |
| Samfunnssikkerhet: Flomsonekartlegging Nordre Follo | | Nordre Follo kommune | | | |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flomveier Enebakk kommune | | Enebakk kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø | | Forsvarsbygg | 30.01.2025 | 30.06.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land | | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Midlertidige flomsoner for Mjøsa for Hamar, Stange og Ringsaker | | Stange kommune | | | |
| Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret | | Forsvarsbygg | 12.11.2024 | 31.03.2025 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (20 årsflom) | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (200 årsflom) | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Overvannsanalyse (50 årsflom) | | Nesodden kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Store fjellskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | | 10.06.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå | | Kartverket | 07.06.2026 | 08.06.2026 | Fenomenet er ikke relevant i området. |
| Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – avrenningslinjer med nedbørfelt med størrelse mellom 0,5 og 5,0 ha | | Kongsberg kommune | | 12.12.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Temaplan overvann Kongsberg kommune – lavpunkt | | Kongsberg kommune | | 09.12.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Veier med for stor stigning for utrykningskjøretøy - Frogn kommune | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Veier med utilstrekkelig bredde for utrykningskjøretøy - Frogn kommune | | Frogn kommune | | 28.11.2025 | |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak | Dekning |
|---|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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 |
|---|---|
| 93682737 | Sydoverveien 27A |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

...

| NR | STATUS | TYPE |
|---|---|---|
| 150370833 | TB - Tatt i bruk | 111 - Enebolig |
| 150370841 | TB - Tatt i bruk | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig |

## Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 14.06.2026 |
| Antall treff | 8 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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 | 437 | 79 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 133 | 0 | 0 |

## Flater

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 151 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 6 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 74 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 128 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 132 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3205 | 437 | 154 | 0 | 0 |

## Geologi: Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 13.09.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 13.09.2025 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Aktsomhetskart svakhetssoner i fjell viser områder hvor det er sannsynlig eller mindre sannsynlig at det forekommer svakhetssoner i fjellet, som er forårsaket av leiromvandling. Kartet er et hjelpemiddel ved planlegging av tunneler, fjellhaller og lignende anlegg i fjell. Kartet viser fire klasser basert på sannsynlighet for at det skal forekomme svakhetssoner i fjell.
Kartet er utarbeidet ved å samtolke (korrelere) magnetiske data målt fra fly og helikopter og digital terrengmodell. Der begge disse datasettene viser lave verdier, kan det indikere dypforvitrede soner som kan forårsake problemer under anleggsfase og etter ferdigstilling av et utbyggingstiltak. Datasettet er ikke landsdekkende. Det nye aktsomhetskartet dekker kystområdene i Sør-Norge og store deler av Midt-Norge.

...

### Flater

| SANNSFORSVAKHET_FJELL |
|---|
| Ikke påvist svakhetssoner i fjell |

## Geologi: Løsmasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

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

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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 | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

...

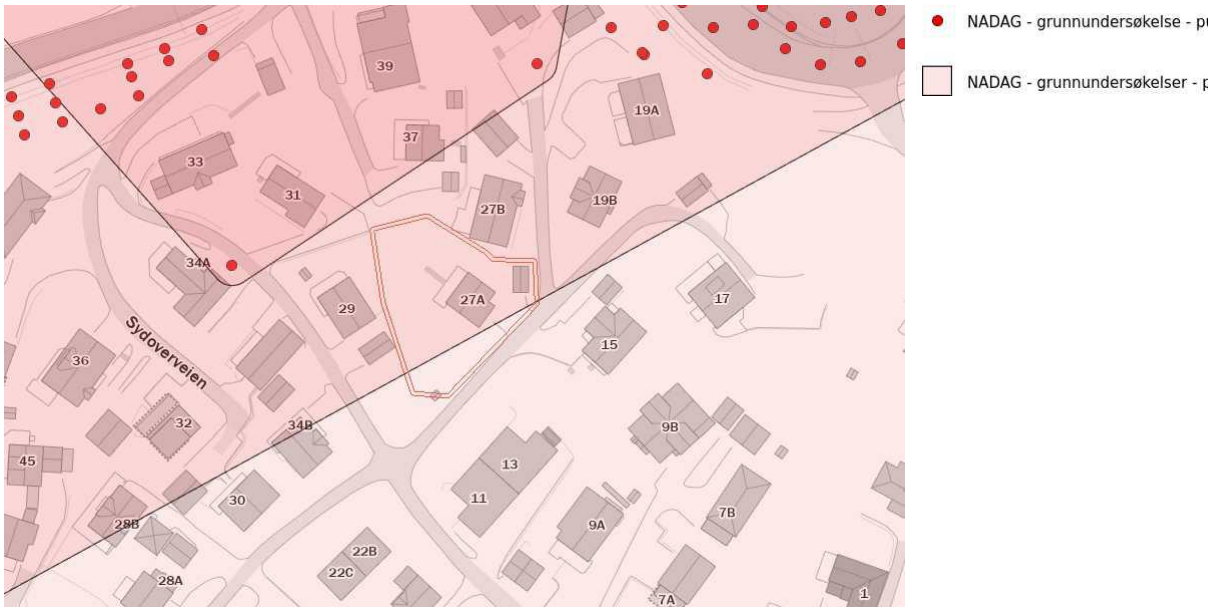
### Flater

## Flater

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

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

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

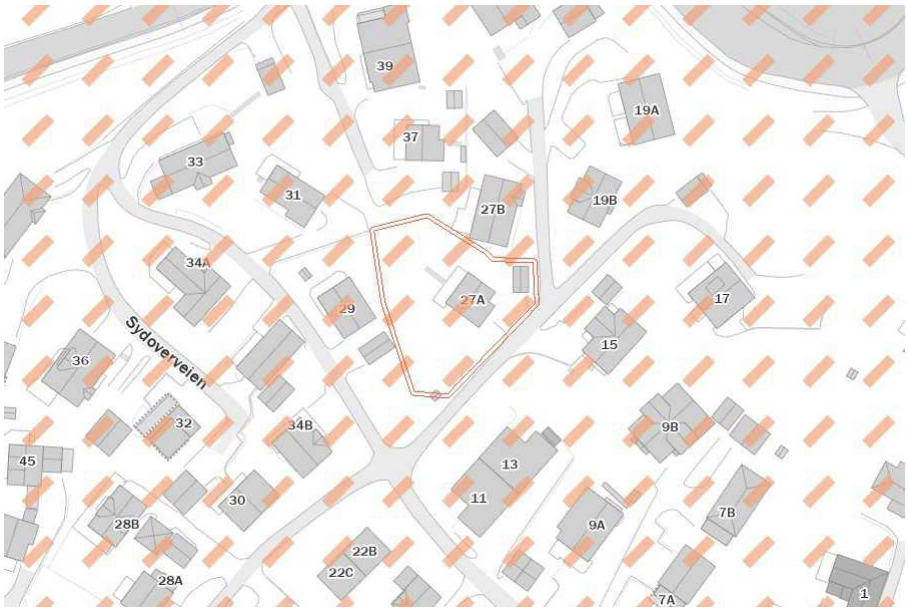
...

## Flater

| PROSJEKTNR | PROSJEKTNAVN | EKSTERNID |
|---|---|---|
| cd607 | Cd607 | 287be913-12dd-4e98-a97f-bbd91564252d |
| 2010279 | Norge, Kvikkleiresoner | 2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300 |

## Geologi: Radon aktsomhet

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|---|---|---|---|
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Moderat til lav aktsomhet |

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 03.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 03.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

### Flater

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 13.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|---|
| Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

## Natur: Kart over grå arealer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | 10.04.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 20.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

### Flater

| ANDELBYGG | ANDELGRØNN | ANDELGRÅ | AREALBRUKHOVEDKLASSE | AREALBRUKUNDERKLASSE | AREALDEKKE | GRUNNKARTKILDE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 83 | 17 | - | - | - | - |
| 0 | 100 | 0 | - | - | - | - |
| 0 | 3 | 97 | - | - | - | - |

## Flater

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 74 | 26 | - | - | - | - |

## Natur: REGINE enhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Nedbørfeltdatabasen REGINE (REGIster over NEdbørfelt i Norge) definerer den hydrografiske inndelingen av Norge og dekker landsarealet og kystarealet så langt ut det finnes øyer. Egenskapsdata i REGINE er bl.a. vassdragsnr., navn, hierarki, årsavrenning, areal og årstilsig.

...

### Flater

| DETALJNAVN | HOVEDNAVN | VASSDRAGNR |
|---|---|---|
| - | - | - |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

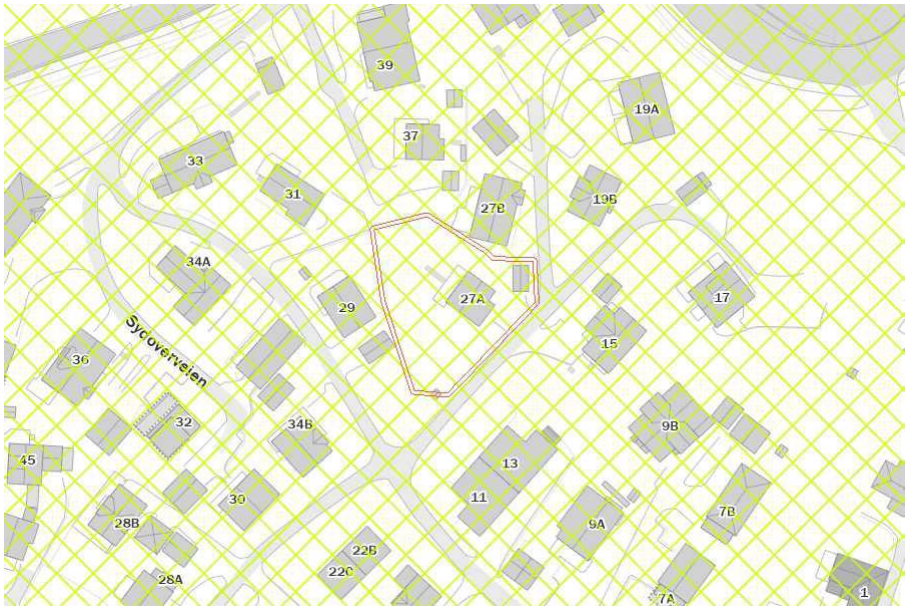
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

| BESKRIVELSE |
|---|
| Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




D

### 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

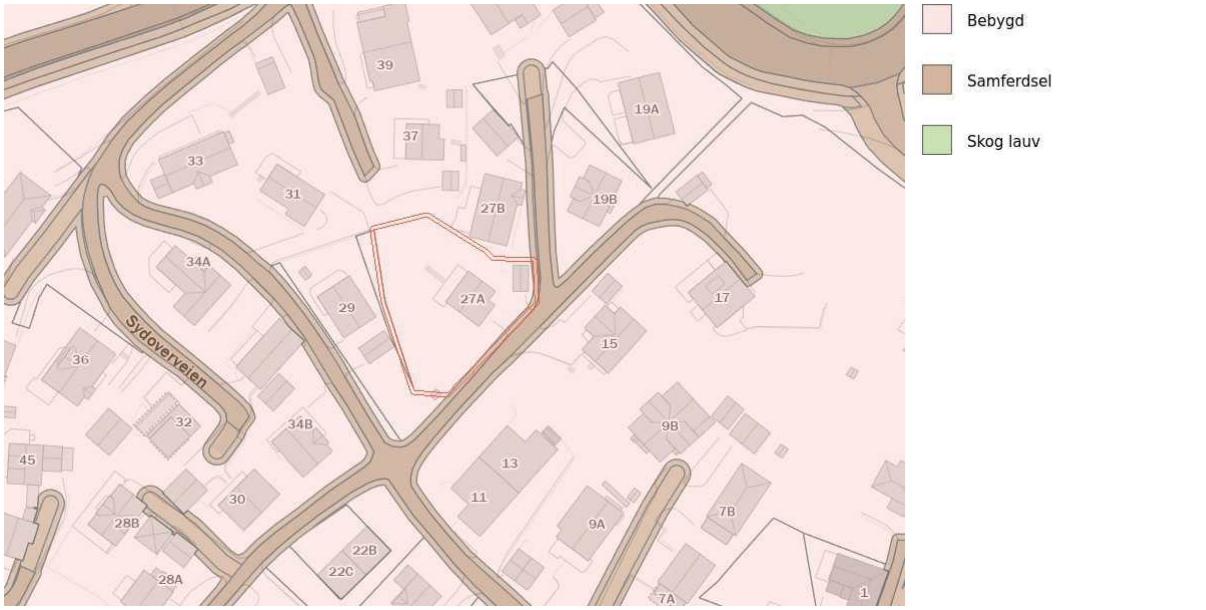
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

## Plan: Nasjonalt grunnkart for arealanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Oppdatert | 25.03.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 01.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

Grunnkartet er utviklet i samarbeid mellom NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet, og er ment som et felles datagrunnlag for ulike typer arealanalyser.

Datasettet bygger på eksisterende data fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK), som viser arealressurs- og arealbruksdata, og innebærer ingen nykartlegging.  Kildedata som er brukt i denne versjonen var oppdatert per 01.01.2025. I tillegg til arealressurs- og arealbruksdata er det lagt inn økosysteminformasjon i henhold til Eurostats klassifikasjonssystem. Grunnkartet kan kobles med andre datakilder, som for eksempel arealplaner, og benyttes som grunnlag for ulike typer arealanalyser og arealregnskap. Les mer om datainnhold og metode under Prosesshistorie.

**Rapporter**

Utviklingen av Grunnkartet er dokumentert i flere rapporter, som beskriver metode, tilbakemeldinger og gjennomførte endringer.

* Alle endringer som er implementert i Årsversjon 2025 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse - Årsversjon 2025](https://doi.org/10.21350/4m2k-7z04)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 2 er samlet i rapporten [Nasjonalt grunnkart for arealanalyse, Testversjon 2 - Tilbakemeldinger og vurderinger](https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/nasjonalt-grunnkart-for-arealanalyse-testversjon-2-tilbakemeldinger-og-vurderinger.pdf).

* Alle endringer som er implementert i Testversjon 2 er samlet i rapporten [Testversjon 2 - Nasjonalt grunnkart for bruk i arealregnskap](https://hdl.handle.net/11250/3185743)

* Alle tilbakemeldinger til Testversjon 1 er samlet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap - Tilbakemeldinger, vurderinger og anbefalinger](https://www.kartverket.no/globalassets/forskning-og-utvikling/rapporter/rapport-grunnkart-for-bruk-i-arealregnskap-tilbakemeldinger-vurderinger-og-anbefalinger-2.pdf).

* Les mer om metode og bruk av Grunnkartet i rapporten [Grunnkart for bruk i arealregnskap](https://hdl.handle.net/11250/3120510)

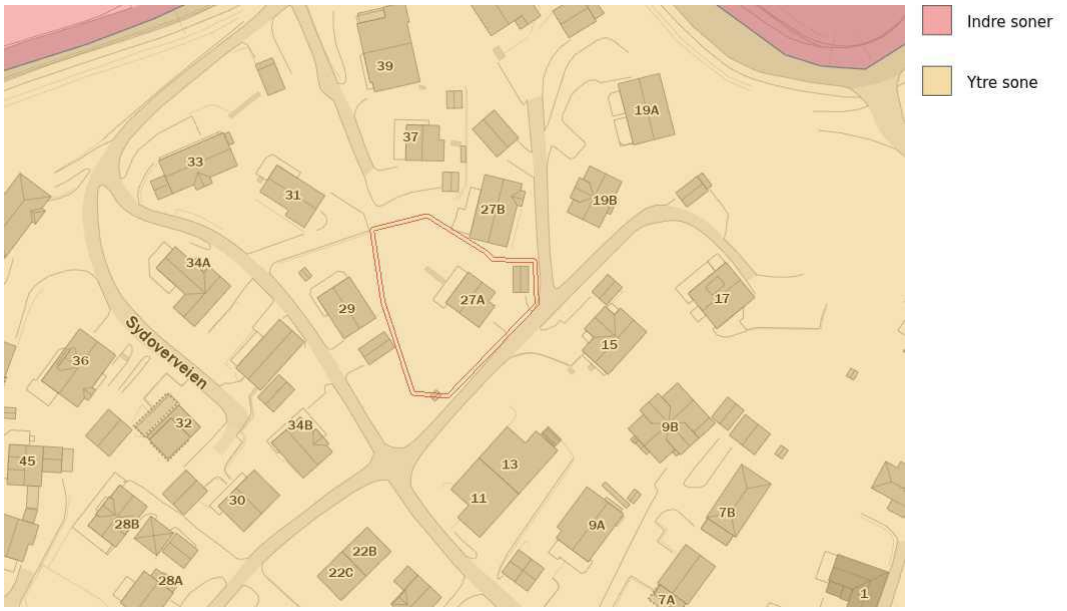
...

## Flater

| AREALDEKKEØKOSYSTEMNIVÅ2 | ØKOSYSTEMTYPENIVÅ3 | AREALBRUKLANDUNDERKLASSE | AREALBRUKHAV | GRUNNKARTKILDE | AREALBRUKKILDE |
|---|---|---|---|---|---|
| bebygd | ikkeRegistrert | UklassifisertBeb | ikkeRelevant | fkbAr5 | Ar5 |
| bebygd | spredtBoligbebyggelse | FrittliggSmaahus | ikkeRelevant | ssbArealbruk | ArealMedBygg |
| samferdsel | veiJernbane | AnnenBilveg | ikkeRelevant | ssbArealbruk | Vegkant |
| samferdsel | veiJernbane | AnnenBilveg | ikkeRelevant | ssbArealbruk | FkbVeg |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

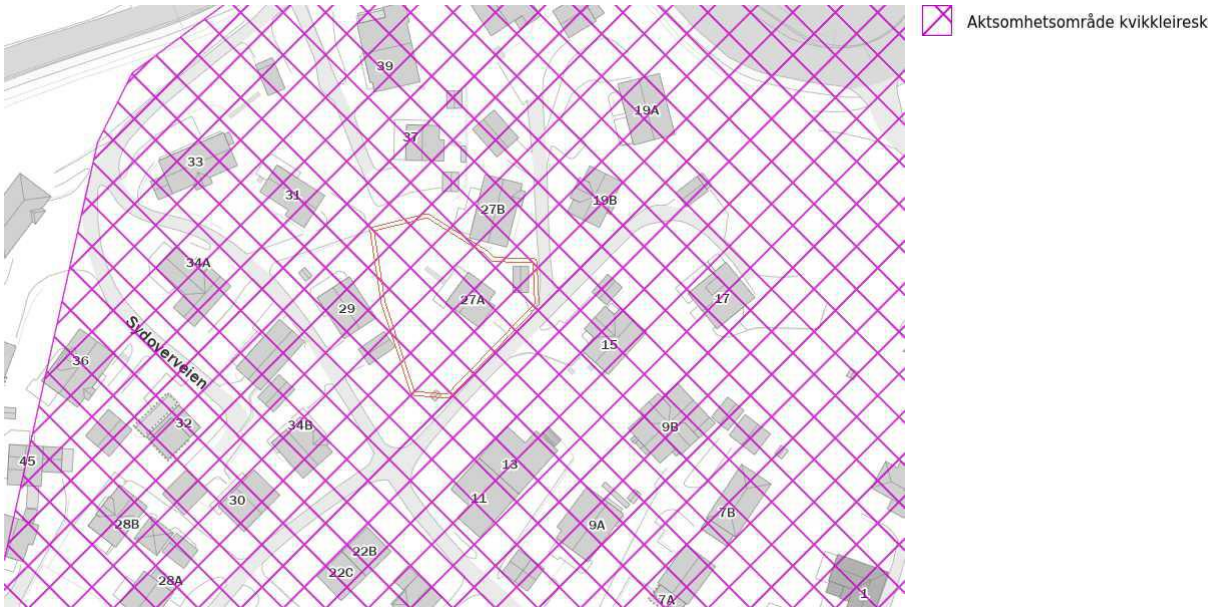
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

| KATEGORI |
|---|
| ytre |

## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.06.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 11.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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.

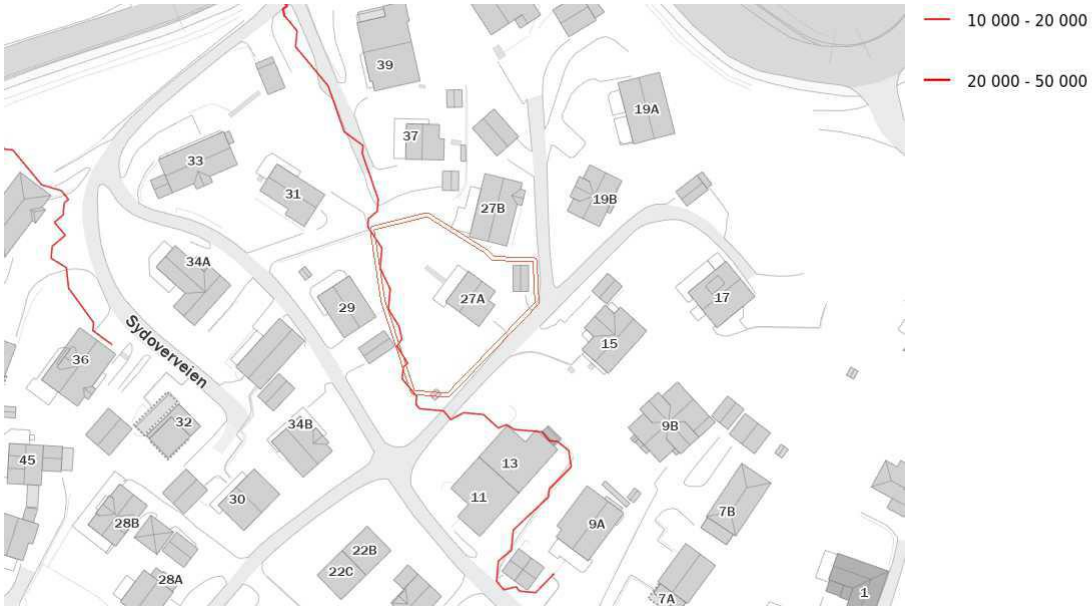
...

## Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV |
|---|---|---|
| 141 | 03/18/2026 | NVE |

## Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

| DRENERINGSINTERVALLER | DRENERINGSAREAL |
|---|---|
| 10 000 - 20 000 | 10 000 |

## Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Oslo og Viken

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 16.03.2022 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 11.11.2024 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Dreneringslinjer i Oslo og Viken er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2.
Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene.

...

| DRENERINGSINTERVALLER |
|---|
| 10 000 - 20 000 |

# DOK-analyse for eiendom 3205-437/74

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 18.06.2026 kl.16:22 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 69 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 15 | Ikke berørte datasett | 54 |
| Kommunens valgte | 98 | Utelatte datasett | 29 |

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

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

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

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mulighet for marin leire | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske | | 08.06.2026 | |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.11.2025 | 28.11.2025 | |
| Natur: Kart over grå arealer | Miljødirektoratet | 10.04.2026 | 20.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.06.2026 | 11.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Basis geodata: FKB-Vann | | Geovekst | 17.06.2026 | 18.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Befolkning: Barnetråkk - aggregert | | Universitetet i Bergen | | 18.05.2026 | |
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Energi: Nettanlegg utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Forurensning: Forurenset grunn | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | |
| Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | | Statens vegvesen | 26.05.2026 | 01.06.2026 | |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 | |
| Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |
| Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 18.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Geologisk arv | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | | Norges geologiske undersøkelse | | 06.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | | Riksantikvaren | 11.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 16.04.2026 | 13.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | | Riksantikvaren | 18.06.2026 | 13.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 04.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 12.06.2026 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Landbruk: Dyrkbar jord | | Geovekst | 12.09.2025 | 26.09.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landbruk: Jordkvalitet | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 | |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | | Miljødirektoratet | | 11.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper - Elvedelta | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 11.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper - verdsatte | | Miljødirektoratet | | 09.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land (NiN) | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | |
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Ramsarområder | | Miljødirektoratet | | 12.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Vannforekomster | | Miljødirektoratet | | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Verneplan for vassdrag | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.06.2026 | 02.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 02.06.2026 | 02.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samferdsel: Trafikkmengde | | Statens vegvesen | 01.01.2026 | 11.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Samferdsel: Trafikkulykker | | Statens vegvesen | 21.10.2025 | 11.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.06.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.02.2026 | 23.02.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.06.2026 | 08.06.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak | Dekning |
|---|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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 |
|---|---|
| 93682737 | Sydoverveien 27A |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

...

| NR | STATUS | TYPE |
|---|---|---|
| 150370833 | TB - Tatt i bruk | 111 - Enebolig |
| 150370841 | TB - Tatt i bruk | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig |

## Geologi: Løsmasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

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

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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 | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

...

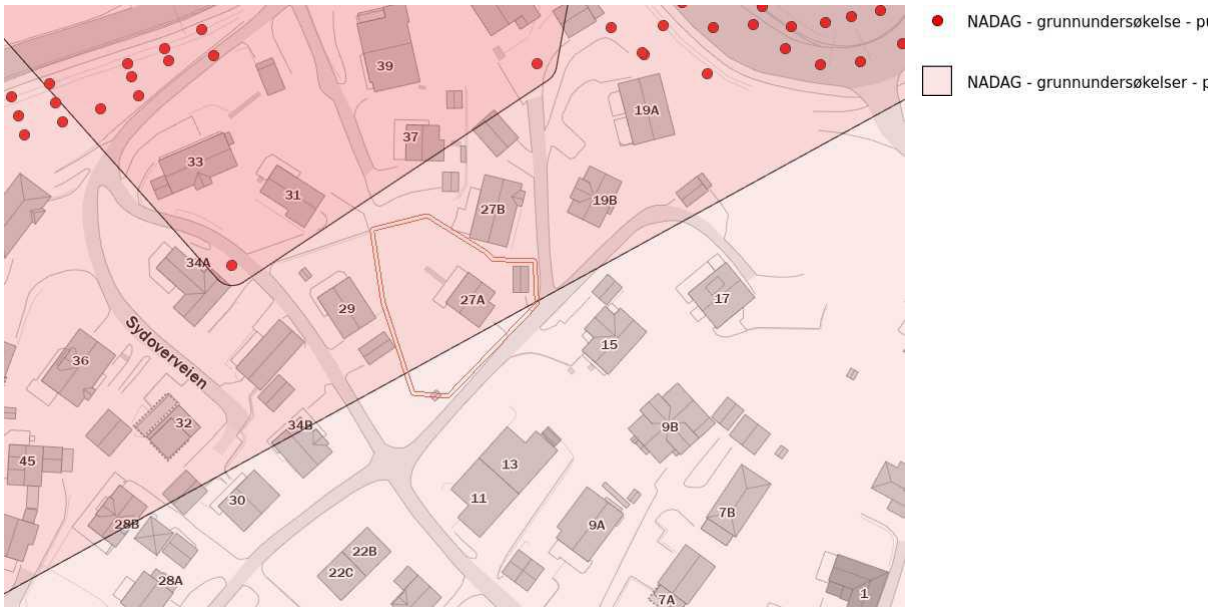
### Flater

## Flater

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

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

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

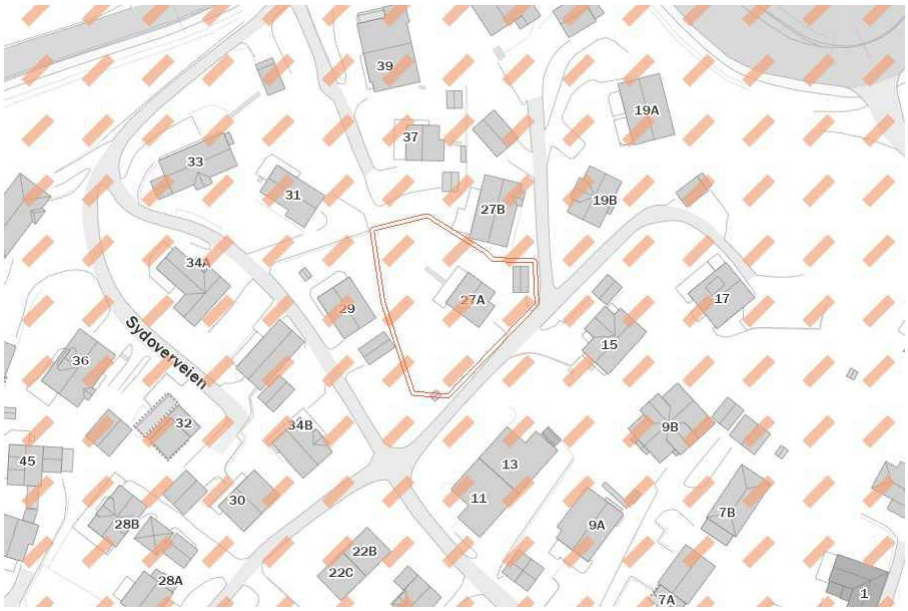
...

## Flater

| PROSJEKTNR | PROSJEKTNAVN | EKSTERNID |
|---|---|---|
| cd607 | Cd607 | 287be913-12dd-4e98-a97f-bbd91564252d |
| 2010279 | Norge, Kvikkleiresoner | 2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300 |

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 08.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Moderat til lav aktsomhet |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 17.06.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 18.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

### Flater

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 13.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|---|
| Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

## Natur: Kart over grå arealer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | 10.04.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 20.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

### Flater

| ANDELBYGG | ANDELGRØNN | ANDELGRÅ | AREALBRUKHOVEDKLASSE | AREALBRUKUNDERKLASSE | AREALDEKKE | GRUNNKARTKILDE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 83 | 17 | - | - | - | - |
| 0 | 100 | 0 | - | - | - | - |
| 0 | 3 | 97 | - | - | - | - |

## Flater

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 74 | 26 | - | - | - | - |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

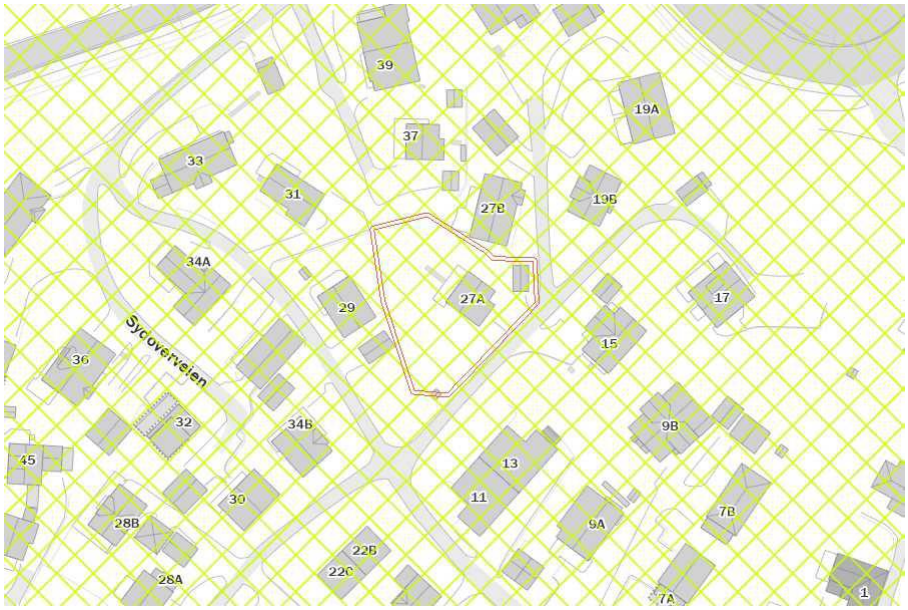
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

| BESKRIVELSE |
|---|
| Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### 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

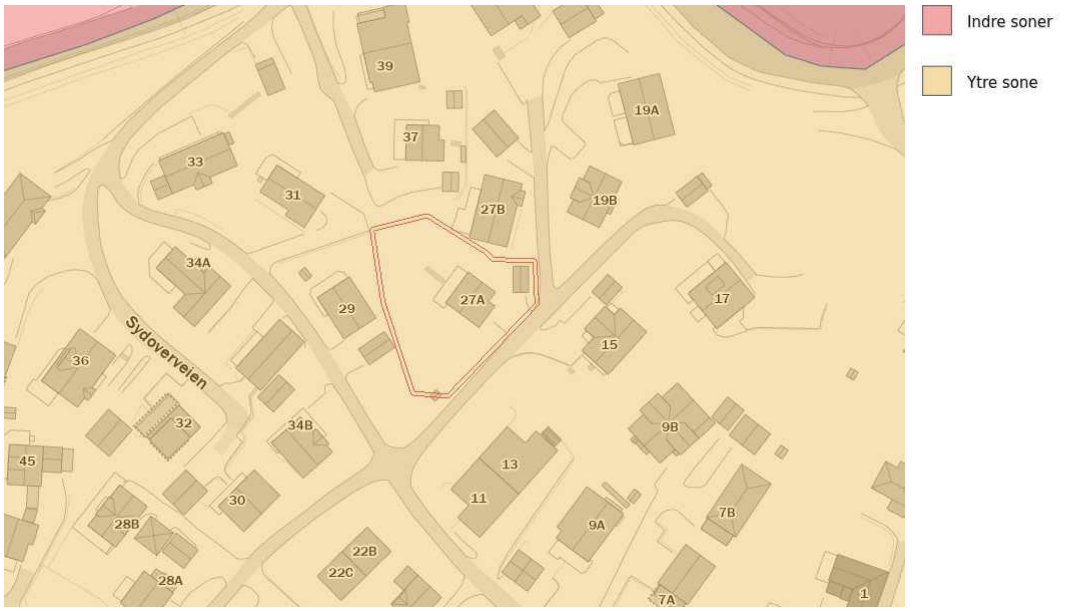
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

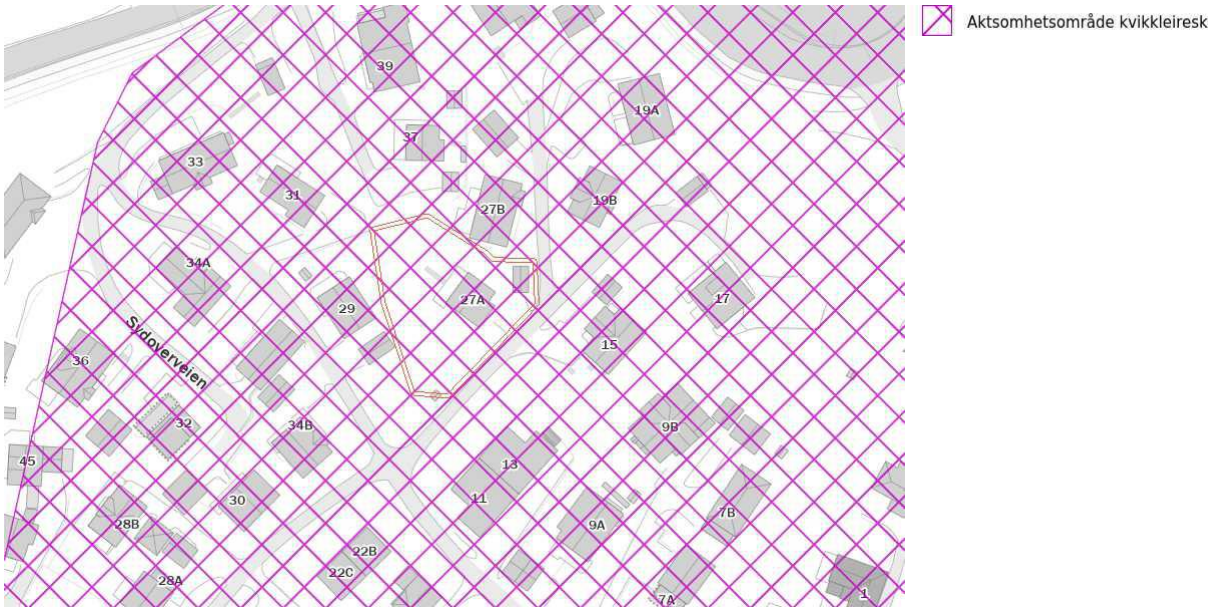
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

| KATEGORI |
|---|
| ytre |

## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.06.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 11.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.06.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### 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.

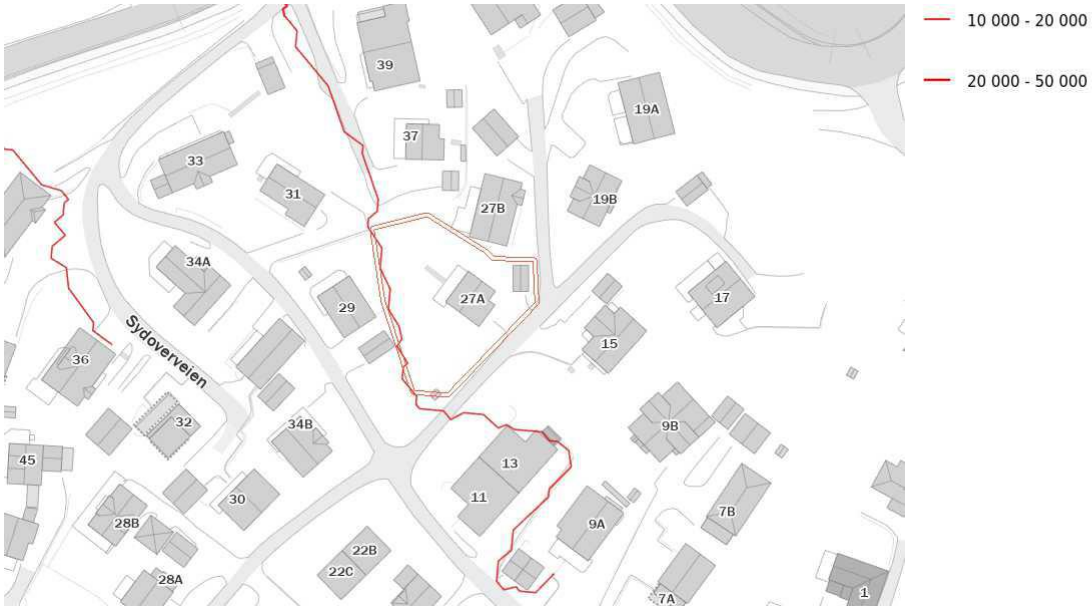
...

## Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV |
|---|---|---|
| 141 | 03/18/2026 | NVE |

## Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 12.06.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

| DRENERINGSINTERVALLER | DRENERINGSAREAL |
|---|---|
| 10 000 - 20 000 | 10 000 |

Lillestrøm kommune

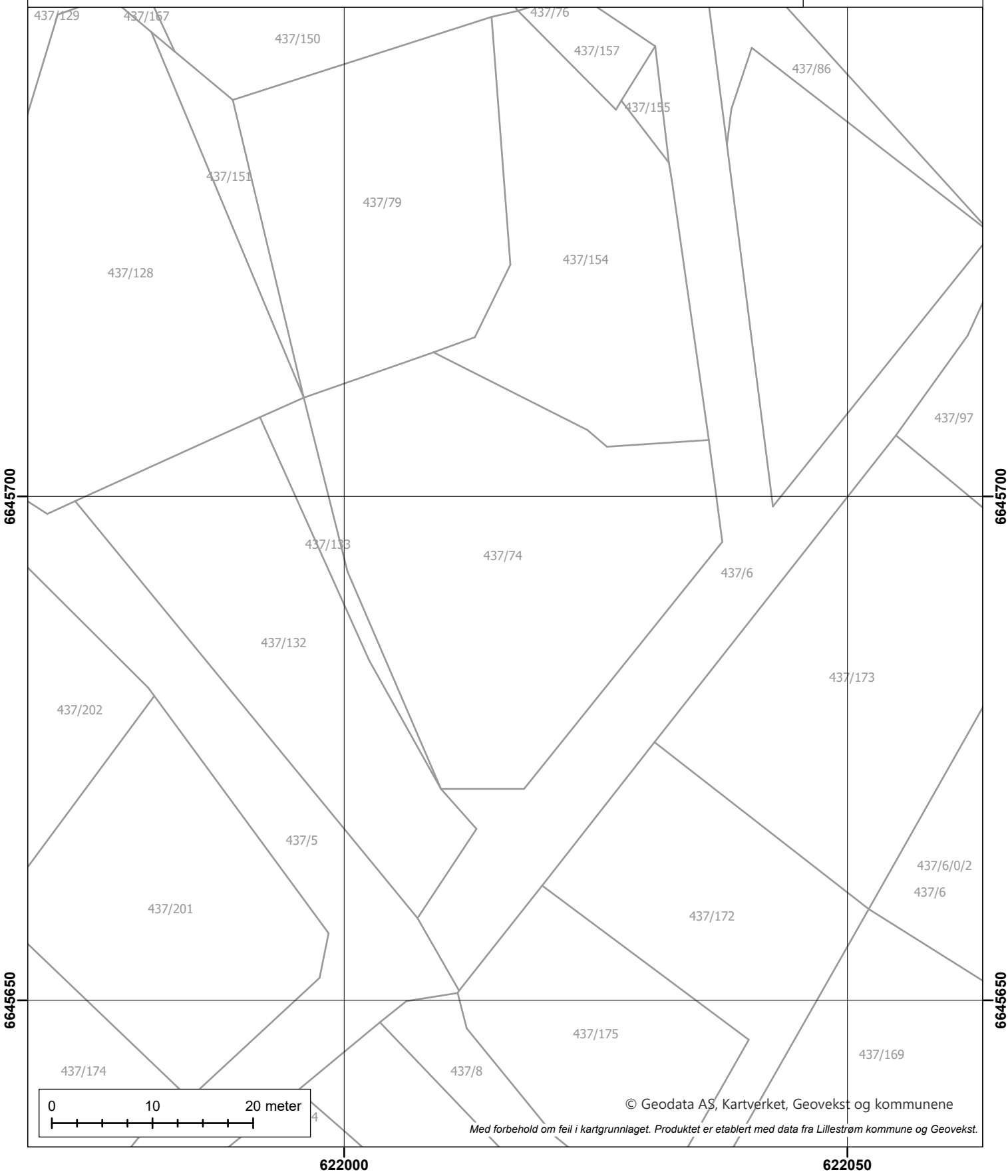
# Reguleringsplanforslag over bakken 437/74/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

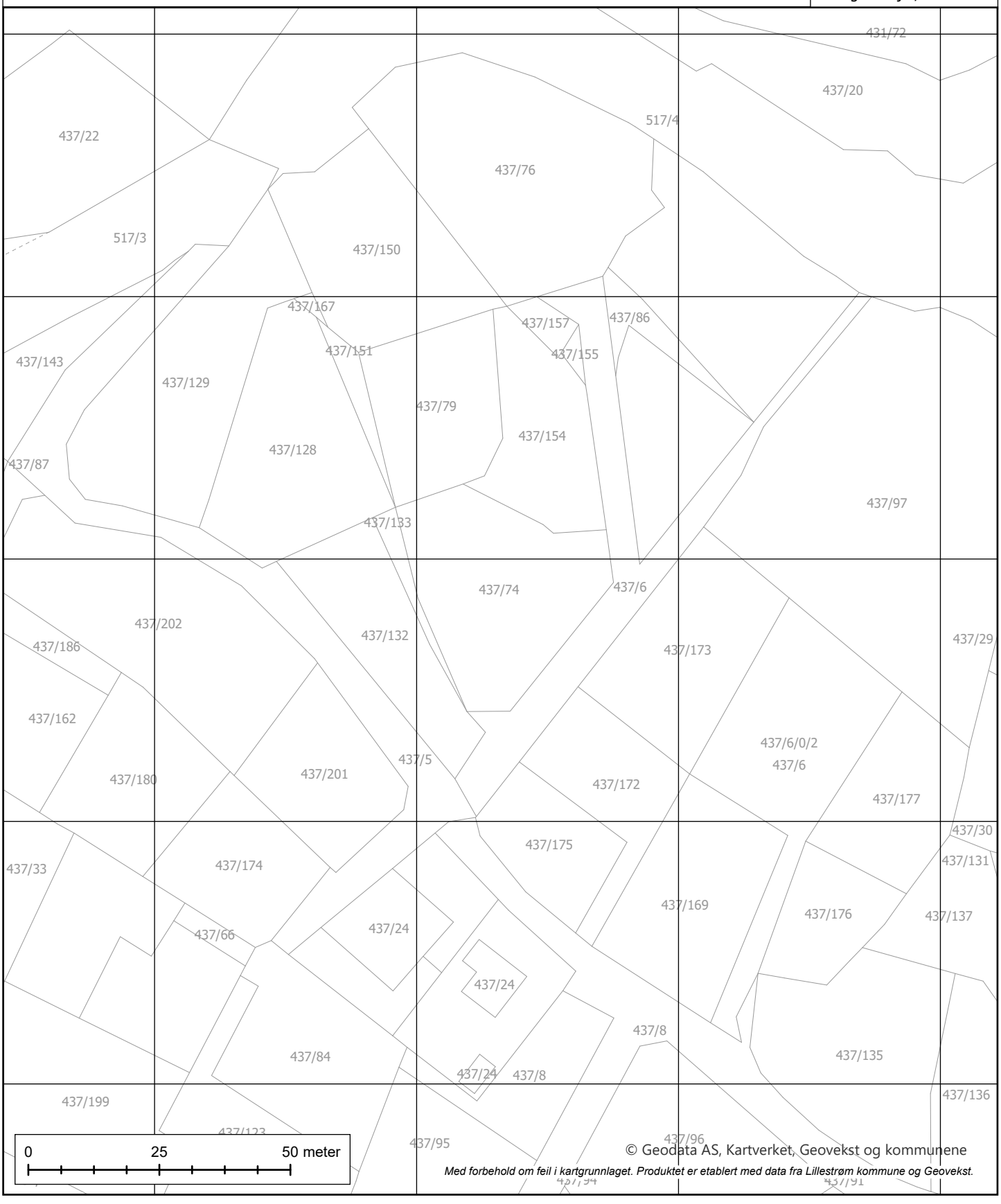
# Kommunedelplan 437/74/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

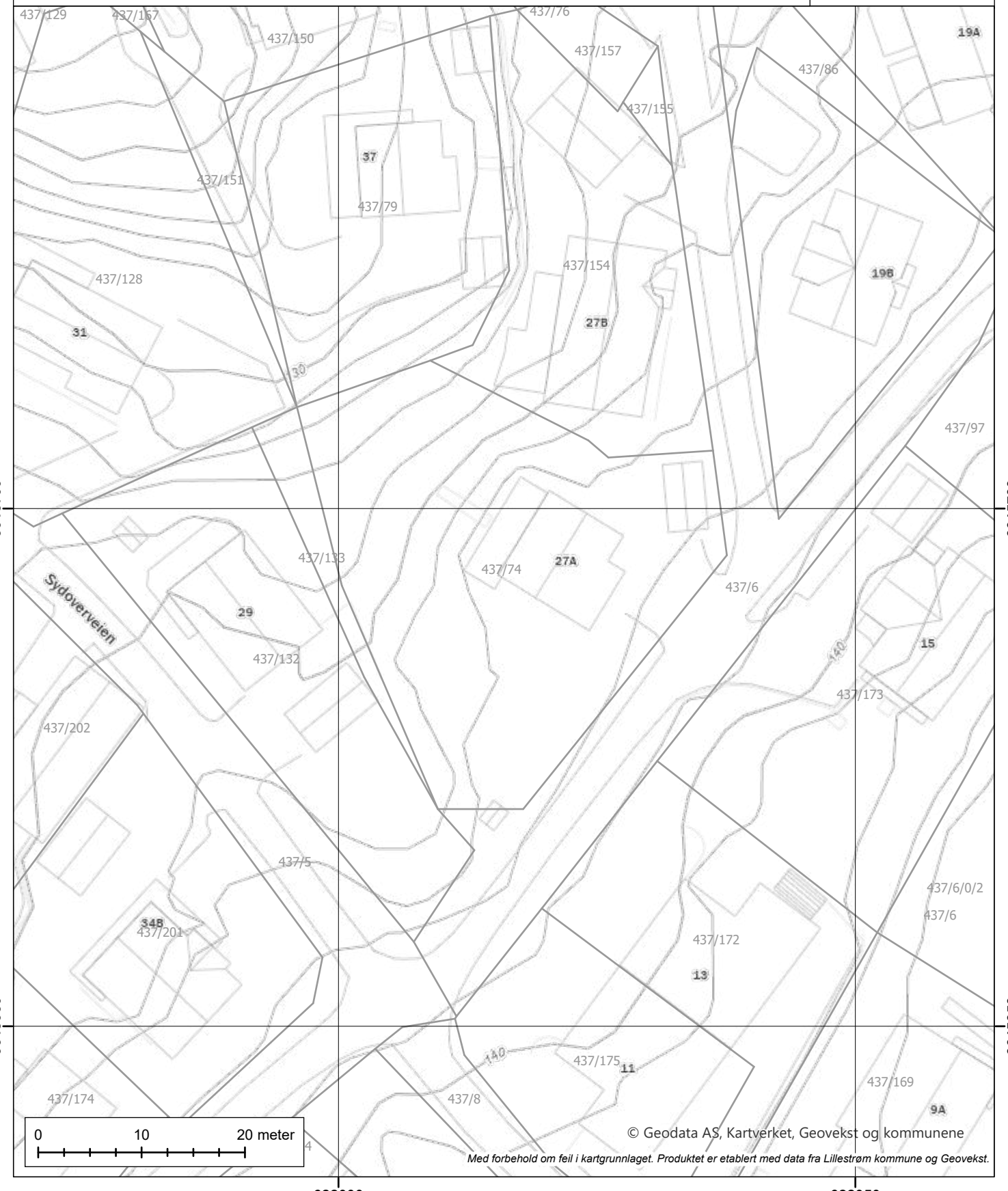
# Reguleringsplanforslag på bakken 437/74/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplanforslag under bakken 437/74/0/0

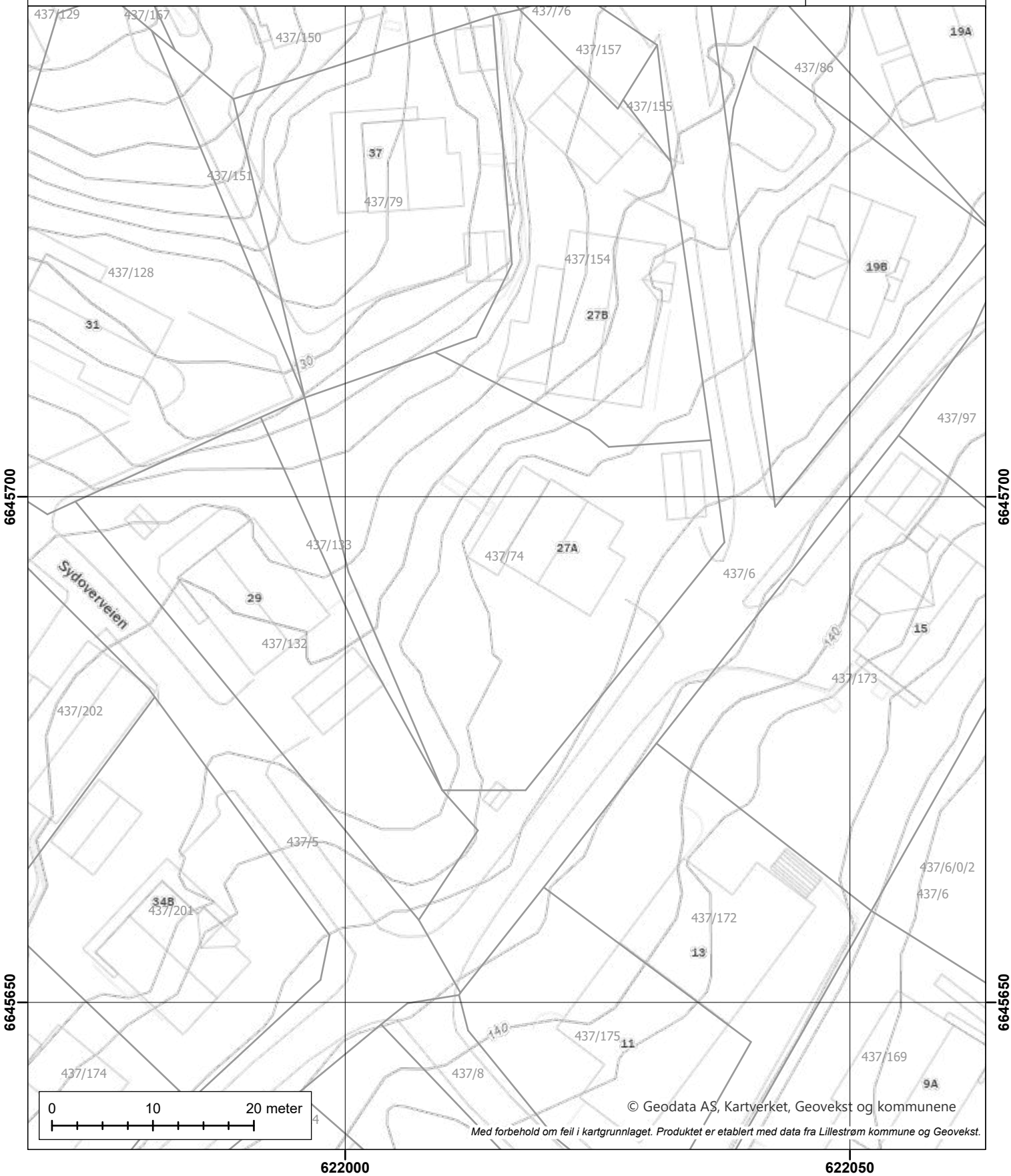
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

437/74/0/0

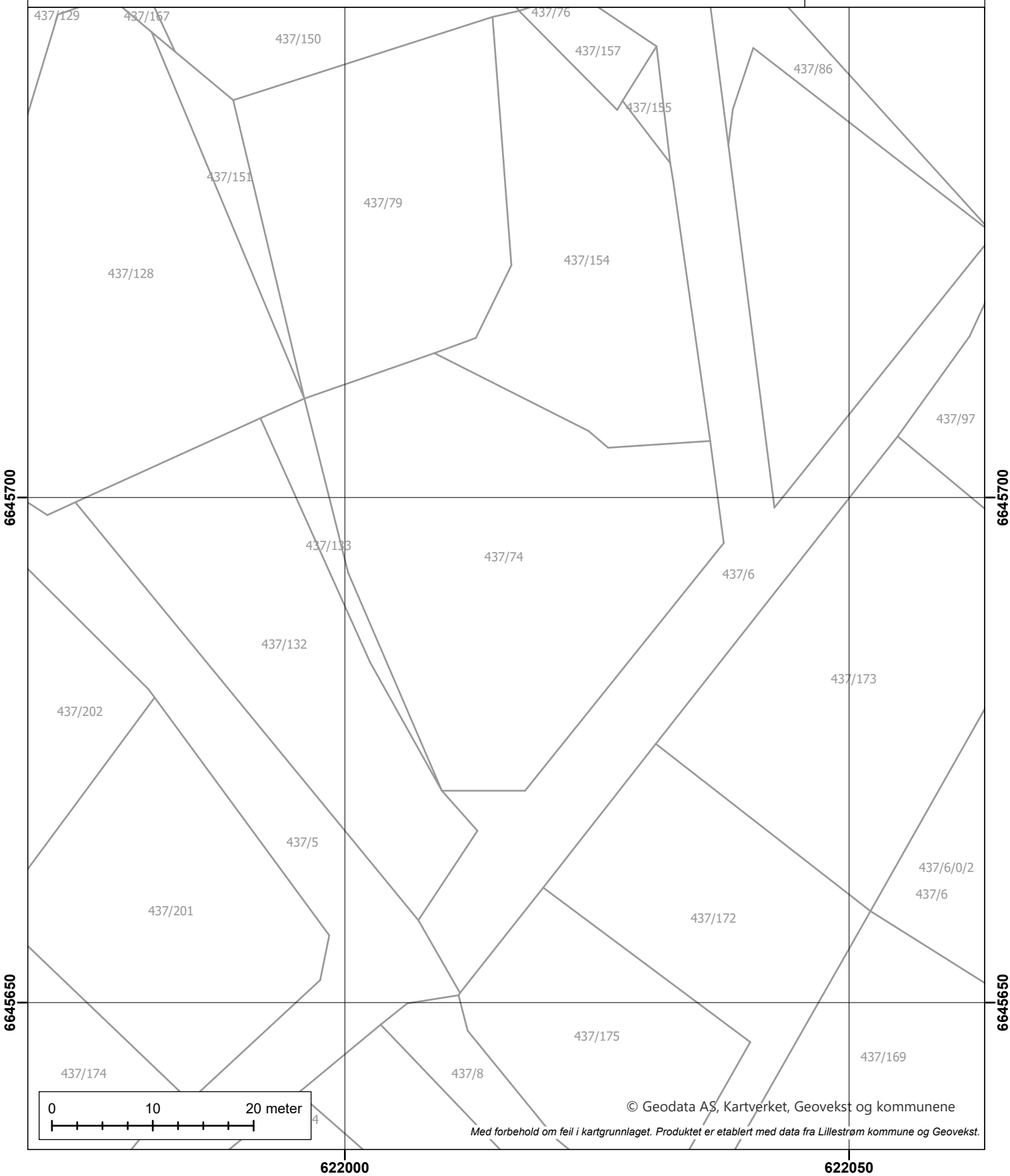
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan under bakken 437/74/0/0

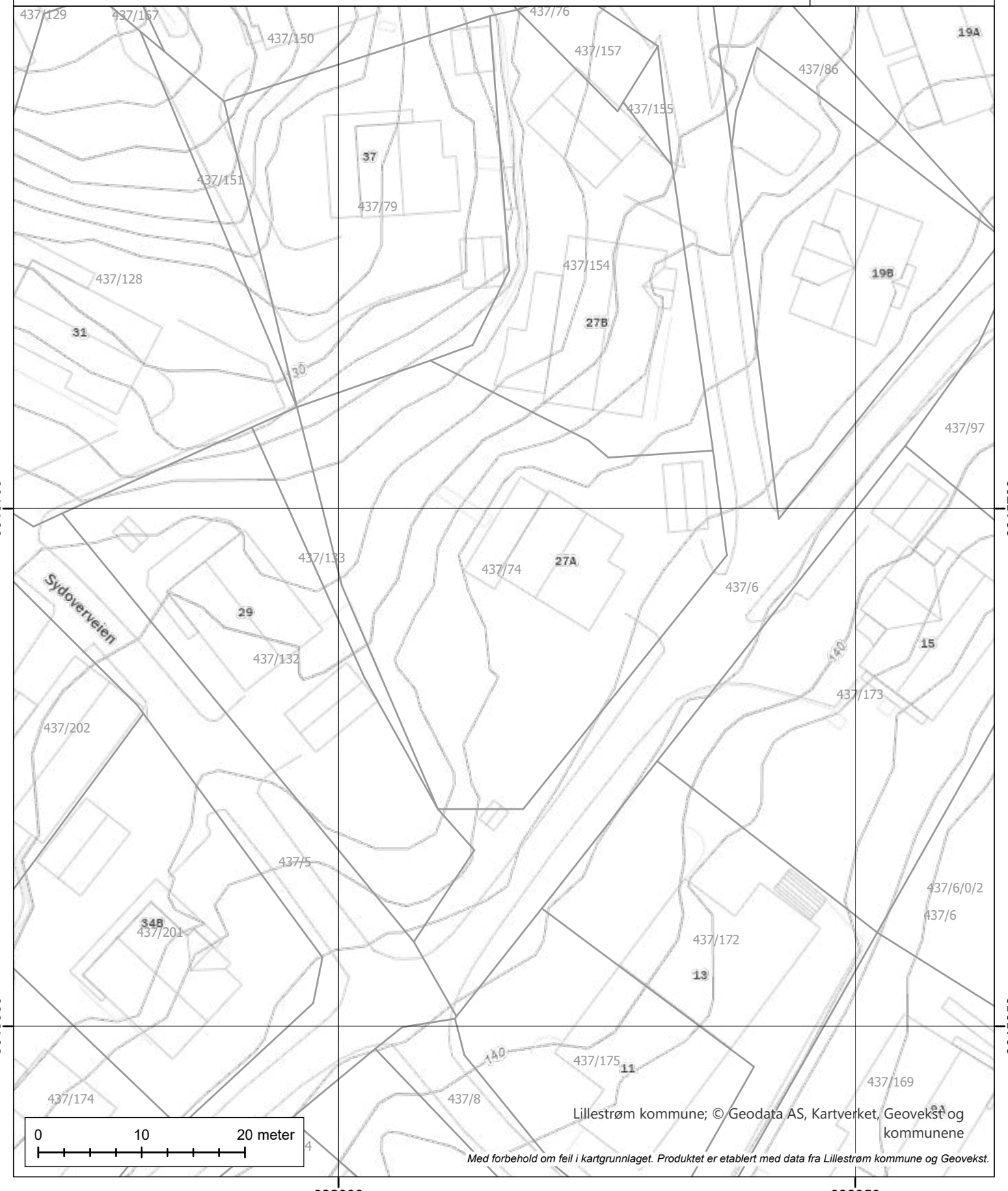
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*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

# Reguleringsplan over bakken 437/74/0/0

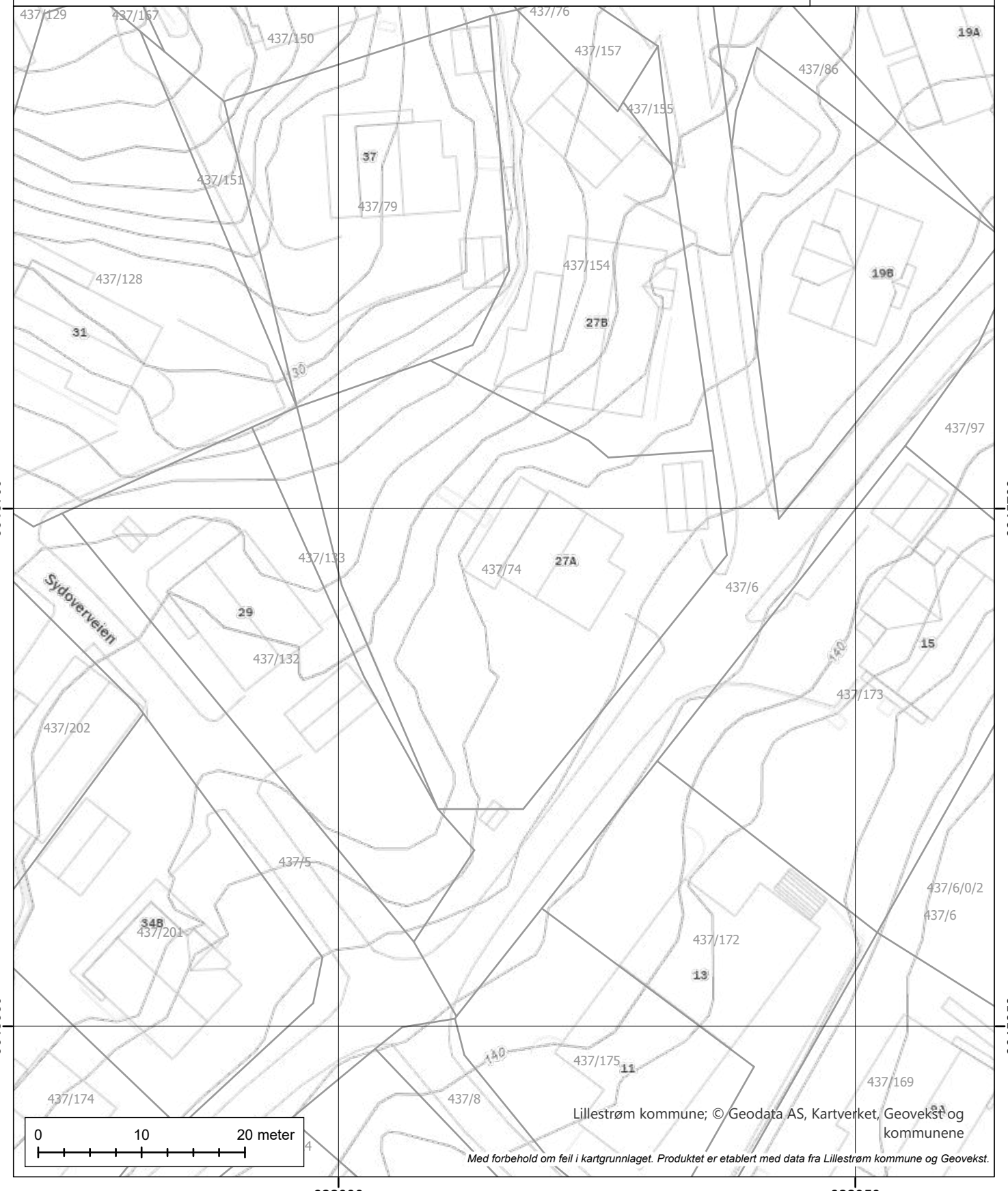
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

*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.*

TINGLYST
23 NOV 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 20621

# AVTALE

Doknr: 20621 Tinglyst: 23.11.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede Ragnhild Hagen, personnr. 2/0223 [redacted]
eier av gnr. 37, bnr. 74 i Fet kommune, gir herved Fet kommune rett til å anlegge vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer som vist på tegn.nr./datert 01.06.01

Fet kommune skal ha fri og uhindret framkomst til traseen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Eventuelle skader på eiendommen som følge av anlegget eller framtidig vedlikehold utbedres av kommunen for kommunens regning.

Dersom det oppstår uenighet om utbedringens omfang, kan det kreves erstatning etter skjønn.

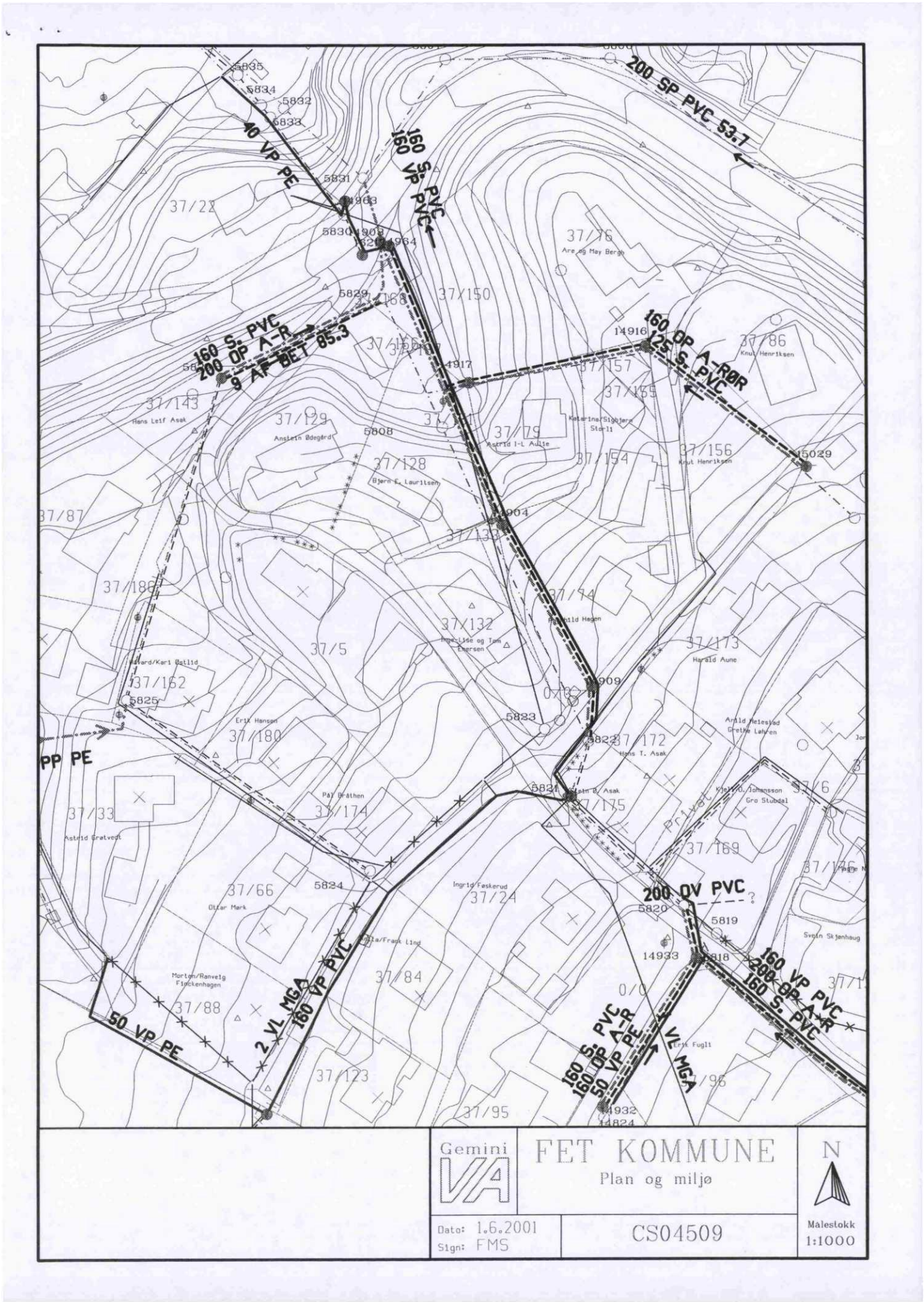
Ved eventuell tilkobling av eiendommen til kommunens ledningsanlegg, skal betales avgifter og refusjoner etter gjeldende regler når tilkoblingen skjer.

Ovennevnte vilkår godtas som bindende for meg og senere eiere av eiendommen og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Fetsund den 11. 6. 2001

Ragnhild Hagen
Eier av gnr. 37 bnr. 74

Frank Sverre Finnset
FET KOMMUNE, Bo og miljø


200 SP PVC 53.7
40 VP PE
160 S. VP PVC
160 S. PVC
200 OP A-R
9 AP BET 85.3
160 OP A-RØR
125 S. PVC
200 OV PVC
PP PE
50 VP PE
2 VL MGA
160 VP PVC
160 VP PVC
200 OP A-R
160 S. PVC
160 S. OP PVC A-R
50 VP PE
VL MGA
Gemini VA
FET KOMMUNE
Plan og miljø
Dato: 1.6.2001
Sign: FMS
CS04509
N
Målestokk 1:1000

# MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: Fet

J.nr.: 12/88

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 37 | 74 | |
| | Bruksnavn/adresse: Sydovervegen 27 A | | |
| Areal | 1116 | | |

Dagbokstempel:
TINGLYST
18 SEPT. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 11294

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 25.04.89 |
| Rekvirent | Knut Hagen - Sidsel Smedsberg |
| Bestyrer | Odd-H. Nilsen |
| Forretning | Kart-og delingsforretning over gnr. 37/74.<br>Grensejustering mellom gnr. 37/54 og 37/154.<br>Målebrev av 16.11.1958 utgår. |

**Underskrift**

FET KOMMUNE
Teknisk etat

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Fetsund, | 9. 2.90 | Knut Sletner | Odd-H. Nilsen |

**Tinglysing**

Dagbokstempel:
Doknr: 11294 Tinglyst: 18.09.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsstempel:
TINGLYST
Gebyr betalt med kr:
Dok. avgift betalt med kr:
Merknad etter tgll. § 11:

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 37 | 74 | |

Representasjonspunkt
X 215036 Y 26010 Z

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CS045-1-09 | | |

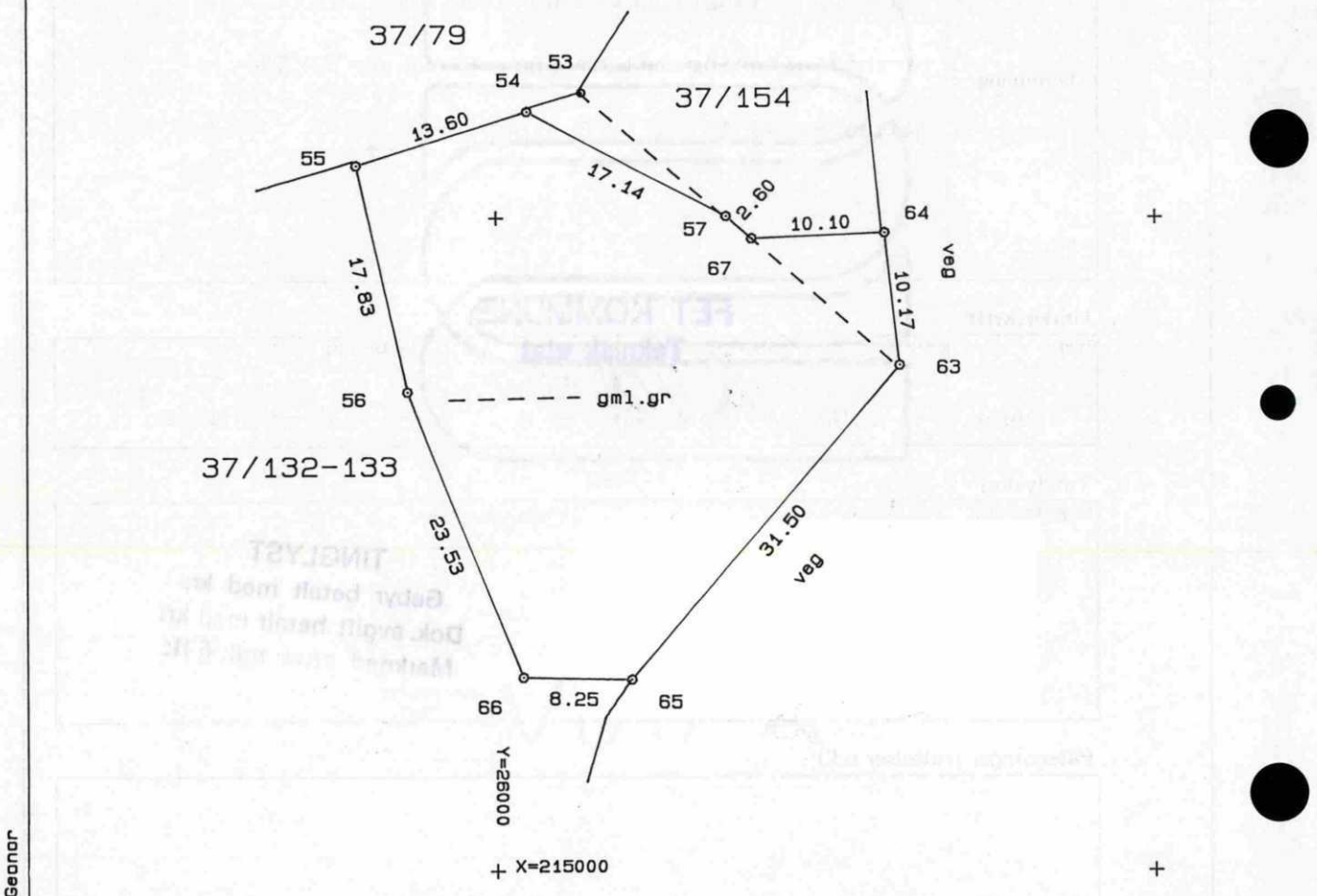
| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1: 500 | 1116 M² |

# MÅLEBREVKART

Jnr
12/88

Målebrev nr

| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 64 | Godkj. pel i jord | 215048.83 | 26029.50 | | |
| 63 | Godkj. pel i jord | 215038.72 | 26030.63 | 10.17 | |
| 65 | Bolt i jord | 215014.70 | 26010.25 | 31.50 | |
| 66 | Bolt i jord | 215014.87 | 26002.00 | 8.25 | |
| 56 | Bolt i jord | 215036.71 | 25993.25 | 23.53 | |
| 55 | Bolt i jord | 215054.12 | 25989.40 | 17.83 | |
| 54 | Godkj. pel i jord | 215058.24 | 26002.36 | 13.60 | |
| 57 | Godkj. pel i jord | 215050.13 | 26017.46 | 17.14 | |
| 67 | Godkj. pel i jord | 215048.41 | 26019.41 | 2.60 | |
| | | | | 10.10 | |




Vesla/Geonor

# 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:**
Sydoverveien 27 A, 1900 Fetsund
Gnr. 437, Bnr. 74, Lillestrøm kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260241


**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.

---