PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

EKEBERGÅSEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

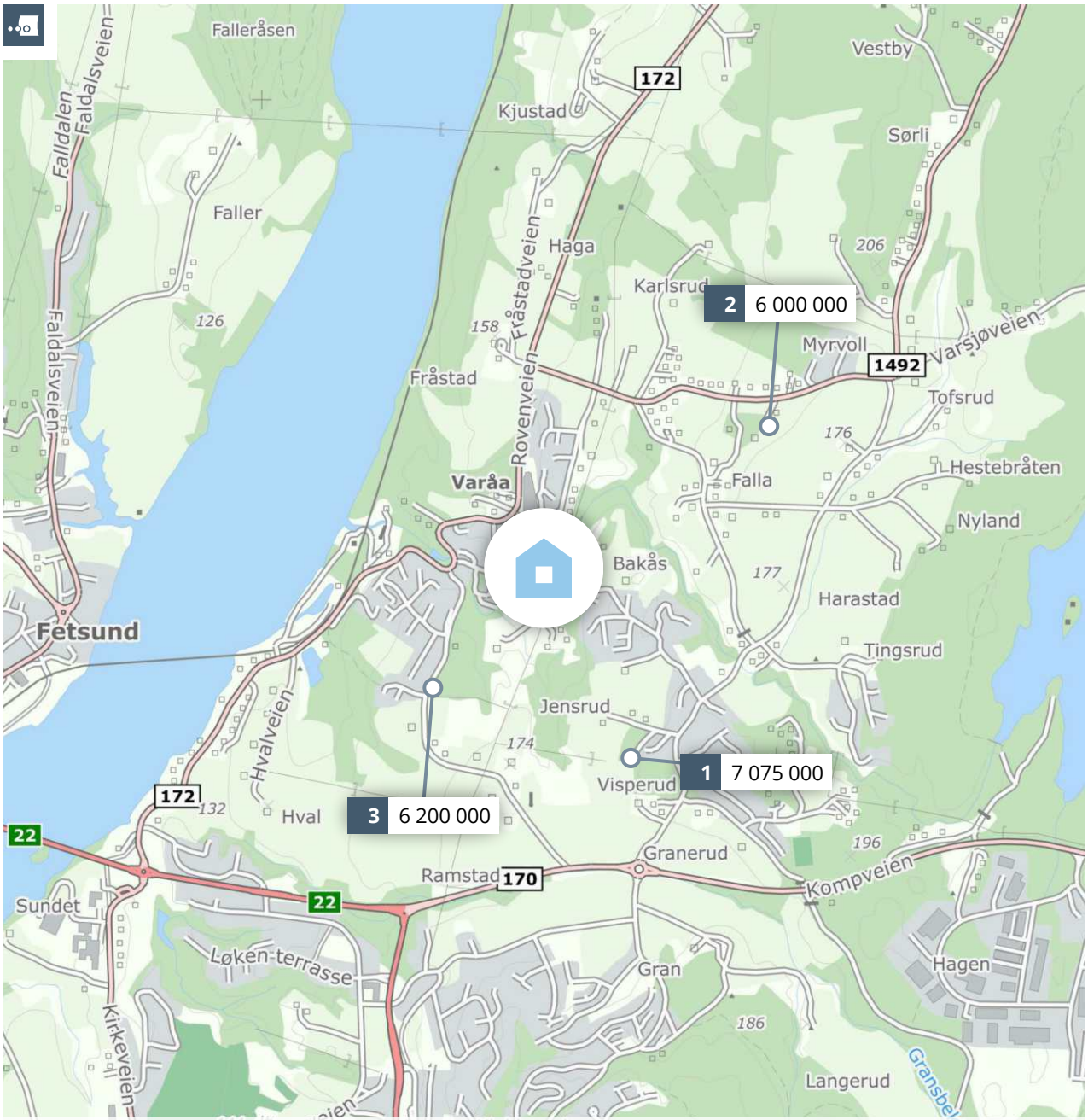
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EKEBERGÅSEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.08.2026

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

Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1946

GNR 431 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hval

Verdivurdert til

4 690 000

-	4 690 000	16 993
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	276 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1946

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramstadåsen 26				23.10.2025	6 700 000	**7 075 000**	0	7 075 000	**27 529**
	257 m²	1975	839 m²	4 sov						
2	Gamle Rovenvei 71				22.09.2025	5 450 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**34 091**
	176 m²	1972	1 584 m²	3 sov						
3	Ramstadveien 71				25.04.2025	5 950 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**33 514**
	185 m²	1962	874 m²	3 sov						

I Ekebergåsen 17 - En idyllisk og usjenert eiendom med svært gode solforhold og store muligheter. Se mulighetsstudie vedlagt i salgsoppgaven for muligheten for utvikling.

Her er det naturen som setter rammene for hverdagen. Dette er et sted hvor du virkelig kan senke skuldrene og nyte stillheten.

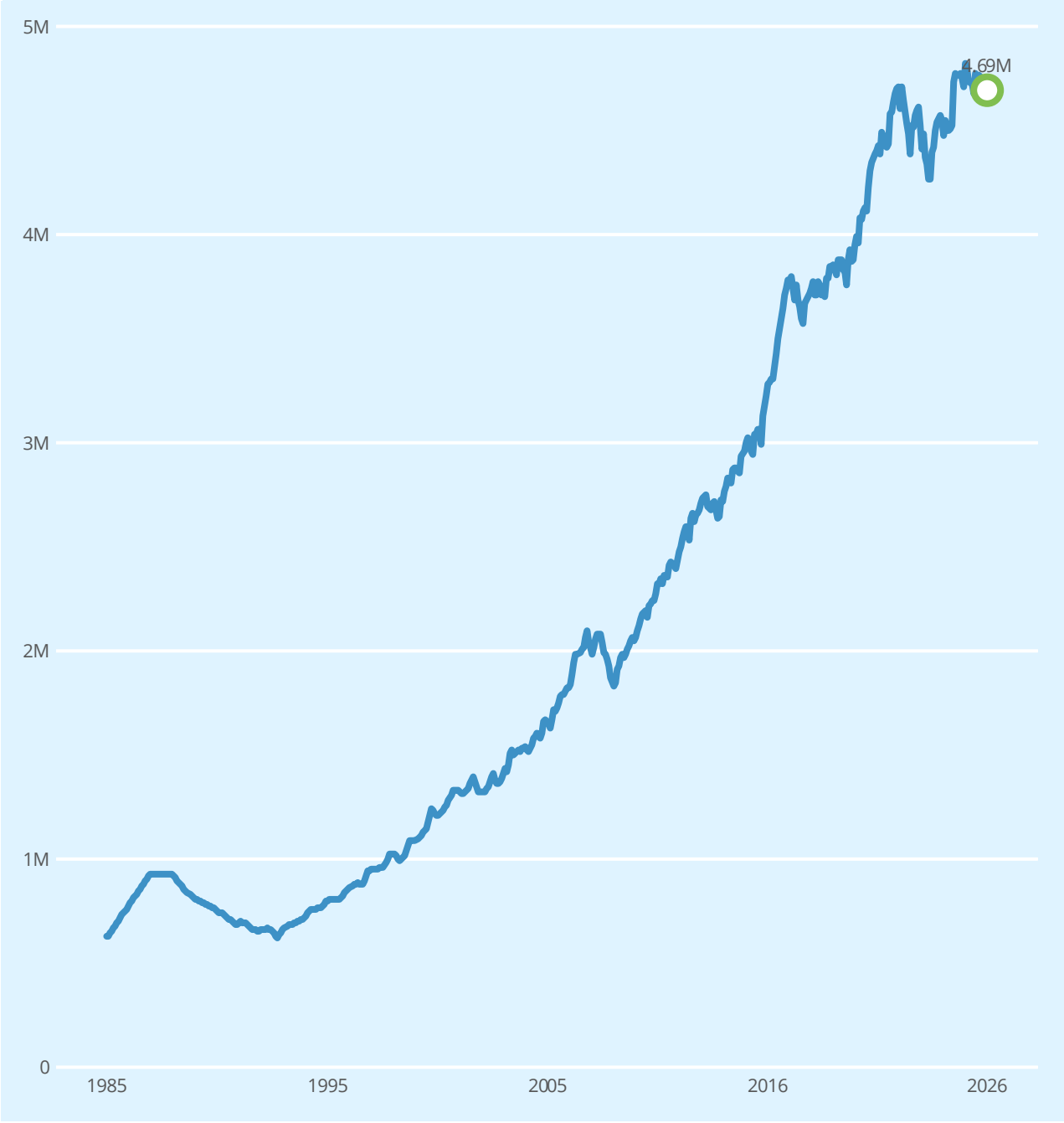
Boligen har svært gode lagringsmuligheter med full kjeller, garasje og et romslig lagringsloft. Dette gjør eiendommen spesielt attraktiv for deg som trenger lagerplass eller ønsker god plass til hobbyvirksomhet, verksted eller andre plasskrevende interesser. Stort potensiale.

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	
12.08.1985		12.08.1985	-	600 000	-	600 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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
78
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

38 808 LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd
35 608 Hval grunnkrets i snitt siste 6 mnd

16 993 Ekebergåsen 17 Totalpris 4 690 000

Ekebergåsen 17

Nabolaget Roven/Løken - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Riddersand skole (1-7 kl.) 416 elever, 24 klasser	5 min 2.8 km
Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	8 min 4.7 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	9 min 5.1 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	4 min 2.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	8 min 7.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 10.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fråstad Linje 326	7 min 0.6 km
Svingen stasjon Linje R14	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 2.3 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år... 146 barn	5 min 2.7 km
Fetsund barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Joker Løkenåsen	5 min
Spar Fetsund	5 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	9 min
Boots apotek Fetsund	6 min
Fetsund Vinmonopol	6 min

SPORT

Gamle Roven skole, ballplass	21 min
Eika Fet Arena	4 min
Spenst Fetsund	5 min
Trento Sørumsand	8 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



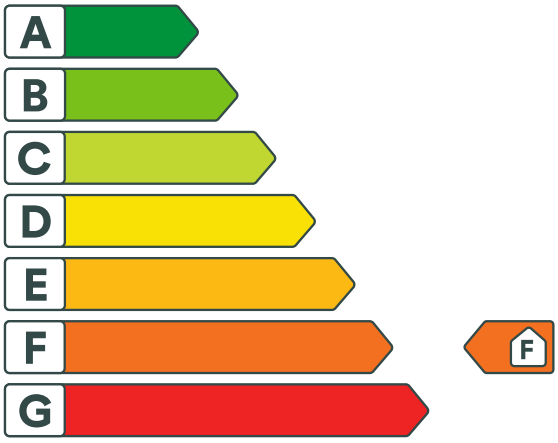
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316759**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150371163**
Gårdsnummer **431**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **370,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **419,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 252 kWh**



Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND

Detaljering

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

Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 26: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 28: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 29: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 30: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 31: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 32: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EKEBERGÅSEN 17, 1900 FETSUND

Gnr: 431 Bnr: 87 3205 Lillestrøm kommune.
Enebolig

Dato befaring:	17/06/2026
Utskriftsdato:	29/07/2026
Oppdragsnummer:	99732
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1. etasje og loft.
Biloppstillingsplasser på tomt.

Standard

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

Referansenivå

Boligen er oppført i 1946, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*
- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Varme generelt – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 090 000 – 1 790 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Liv Elisabeth Kjustad
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Liv Elisabeth Kjustad ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 431 Bnr: 87
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Liv Elisabeth Kjustad
Adresse:	Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/07/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Det finnes ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet på denne eiendommen. Det finnes ingen tegninger i byggesaksarkivet på denne eiendommen.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1946

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	137	0	0	0
1. etasje	127	0	0	32
Loft	12	0	0	0
Sum bolig:	276	0	0	32
Sum BRA:	276			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Vaskerom, To ganger, Seks boder, Fyrrom, Bod/garasjerom		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Peisestue, To soverom		
Loft	Loft		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde og mangel på gangbart gulv iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert(provisorisk gulv) trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.56 m².

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier informerer om at avløpet på kjøkkenet er koblet til privat septiktank. Det må påregnes tilkobling til kommunalt ledningsnett av avløpet fra kjøkkenet, samt utskifting av avløpsrøret.

Lovlighet

Beskrivelse: Det finnes ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet på denne eiendommen.
Det finnes ingen tegninger i byggesaksarkivet på denne eiendommen.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Samsvarserklæring signert og datert 17.12.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Rydde opp ledninger i fyrrom.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

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

Radonmåling

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

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

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

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på eventuell drenering er derfor ikke kjent. Boligen ligger i skrående terreng.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd forventet levetid. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i underetasjen. Saltutslag kanforekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. TG 3 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-500 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon. Eier opplyser om at ble etterisolert i 2003.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Trepanel er av eldre dato, og pærer preg av alder og slitasje. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er registrert stedvise råteskader i utvendig kledning og nærliggende bygningsdetaljer. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det må påregnes utskifting av berørte kledningsfelt og nærliggende bygningsdeler. Kostnadsestimat er basert på utskifting av råtten kledning og nærliggende bygningsdeler, ved funn av skjulte skader i ytterveggen kan kostnadsestimatet øke. Omfanget av eventuelle skader i bakomliggende konstruksjoner kan først avklares etter demontering av kledningen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 30 000-60 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Stedvis luftehull i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra områder med gangbart gulv. Det er registrert svai/nedbøying i takkonstruksjonen. Det er noe begrenset ventilasjon på loftet. Det er stedvis lufting i gesimser, samt at vinduer i gavlvegg benyttes som lufting. Det bør være lufting i gavlvegger samt i gesimskasser. Luftingen på loftet bør utbedres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om rundt år 1980.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, og snart forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 15 % i taktro/takbjelke på fuktmerker i tilknytning til pipegjennomføring, for øvrig har det stedvis blitt målt til ca 10% Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens, og eller utettheter i taktekking rundt pipegjennomføring. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og reparasjon av taktekking/takkonstruksjon. Det må påregnes lokal utbedring rundt pipegjennomføringen, for øvrig har taktekkingen snart oppnådd forventet levetid, ved behov for ytterligere tiltak/reparasjoner vil kostnadsestimatet øke. Kostnadsestimat er basert på lokal utbedring rundt pipegjennomføringen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-40 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Snøfangere er montert på taket.
Tilstandsvurdering:	Takrenner og nedløp bærer sterkt preg av alder og slitasje. Det registreres deformasjoner, omfattende overflateavskalling og generelt betydelig redusert funksjons- og vedlikeholdsmessig tilstand. Forholdet vurderes å ha nådd slutten av forventet levetid, og utskifting av nedløpene må påregnes. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for mangelfull bortledning av takvann, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-50 000,-

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: - Ytterdør med glassfelt. - Tofløyet dør til fyrrom. 1. etasje: - Ytterdør med glassfelt. - Ytterdør til takterrasse med tre lags isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Dører er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 (to soverom i 1.etasje)
Tilstandsvurdering:	Det er registrert råte nederst på karmer på nevnte vinduer. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Råten vil spre seg til nærliggende konstruksjoner. Vinduer med råteskader må erstattes med nye TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-40 000,-

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: - Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 1. etasje: - Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980. 2. etasje: -Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Vinduer har overgått forventet levetid. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Det bør påregnes utskifting av vinduer. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: - Profilerte innvendige dører. 1. etasje: - Dør med glassfelt mellom stue og entré. - Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Takterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue. ca 32 m². Terrassen ligger overliggende garasjerom (risikokonstruksjon) Terrassebord på tilfaregulv, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Det ble lagt ny membran og terrasse dekke i 2015/2016, ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Terrassebord og rekkverk bærer sterkt preg av alder og slitasje, og det er generelt slitte overflater. Det er også registrert slark i rekkverket, rekkverket bør festet bedre. Terrassen ligger over garasjerom, og er tekket med membran. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Det er registrert eksponert armeringsjern i konstruksjonen. Videre korrosjon av armeringsjernet kan føre til økt avskalling, redusert bæreevne og svekket konstruksjon over tid. Tiltak bør utføres for å hindre videre forringelse. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er registrert stedvis saltutslag på overflater. Forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenering" Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det er registrert stedvis sprekkdanneler i gulv på grunn. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. TG 2 er gitt på gurnn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspiper. Ett av pipeløpene er ikke tilknyttet ildsted.
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Pipeløp er tildekket med isolasjon, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten. Ved lokal kontroll etter å ha løftet isolasjonen ble det observert betydelige tjære-/kreosotavleiringer på pipeløpets overflate. Det anbefales at pipeløpet frilegges for nærmere kontroll og rengjøring ved behov. Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes rehabilitering av pipeløp. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke i trapperom. Hovedstoppekran er lokalisert i bod i kjeller.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid, det er også registrert korresjon på rør. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget. Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. Eier informerer om at det tidligere har avløpsrøret til kjøkkenet har vært tett, som er åpnet igjen av spylebil. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold medfører forhøey risiko for vannlekkasjer. Ledningsnettet er av eldre dato, det bør påregnes utskifting av ledningsnettet i forbindelse med eventuell oppussing. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 170 liter, produsert i 2016, montert i fyrrom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:

Underetasje
Vaskerom
- Manuell åpning/lukking av vinduer.
- Manglende luftespalte under dører.

Øvrige rom
- Friskluftsventil på yttervegger, en bod med oppdriftsvenntilasjon via sjakt.

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

Kjøkken
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom ytterveggen.

Øvrige rom:
- Friskluftsventil på yttervegger(i ett soverom og peisestue er det oppdriftsventilasjon via sjakt, for øvrig åpning/lukking av vinduer)

Tilstandsvurdering:

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom, i dette tilfellet mangler det avtrekk i vaskerommet.

Det mangler luftespalte under dører til våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

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

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

Radiatorer.
Luft-til-vann-varmepumpe.

Tilstandsvurdering:

Varmepumpen er defekt og ikke i funksjon. Oppvarming av det vannbårne radiatoranlegget skjer i dag via elektrisk kolbe ifølge eier. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Det anbefales feilsøking av kvalifisert fagperson for å avklare om anlegget kan repareres eller om utskifting er nødvendig. Endelig omfang for reprasjon/utskifting samt kostnadsestimat kan først avklares etter feilsøking. Kostnadsestimat kan avvike.
Dersom reparasjon ikke er økonomisk forsvarlig, må det påregnes utskifting av varmepumpen.

Kostnadsestimatet er kun basert på selve varmepumpen, ikke tilhørende røropplegg og radiatorer.
Radiatorene og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Kjøkken, stue, gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 i oppmålte rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapper og rekkverk i tre.

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

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere trapp til loft. Forholdet medfører forhøyet risiko for eventuelle fallskader.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Frittstående hvitevarer. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Laminat i kjøkken, for øvrig parkett og gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller:
- Pusset og malte overflater.

1. etasje:
- Malt panel.
- Malte plater.
- Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
- Pusset og malte overflater.
- Trepanel.

1. etasje:
- Malte plater og trepanel.
- Takessplater i to soverom.

Himlingshøyder
- ca. 1,95 m målt i underetasjen.
- ca. 2,40 m målt i stue i 1.etasje.

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet som er nyere enn fem år. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 12.08.2015. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater. Samsvarserklæring signert og datert 17.12.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Rydde opp ledninger i fyrrom. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Nytt sikringsskap i 2014, for øvrig eldre/ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes en håndskreven kursfortelse. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2015.
Tilstandsvurdering:	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 nytt sikringskap eller eventuelle øvrige oppgraderinger. 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. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for slitasje og feil, og det anbefales jevnlig kontroll og oppgradering ved behov. Anlegget må kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - vaskerom

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

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Våtrom av eldre dato. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre dato. Betong overflater. Sluk i støpejern.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Våtrommet av eldre dato, og ett eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Sluket er rustent, eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer. Gulvet har varierende fall mot sluk. Det er registrert ujevnheter i gulvoverflaten samt områder med mangelfullt fall. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det bemerkes at kostnadsestimat er et anslag, det må innhentes tilbud fra kvalifiserte håndverkere, kostnadsestimatet kan avvike. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-400 000,-

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

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

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Våtrom av eldre dato. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulv. Plater på vegger. Oppvarming via stråleovn og radiator. Baderomsinnredning med glatte fronter. Sanitærinnstallasjoner bestående av servant og dusjkabinett.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder Våtrommet av eldre dato, og eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Rommet har ikke sluk som er ett krav i våtrom, avløpsrøret er ført direkte gjennom etasjeskilleren. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det bemerkes at kostnadsestimat er et anslag, det må innhentes tilbud fra kvalifiserte håndverkere, kostnadsestimatet kan avvike. Hulltaking er ikke utført da det er vurdert at rommet må totalrenoveres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-400 000,-

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260228
Addresse	Ekebergåsen 17		
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
Selgers navn	Liv Kjustad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF bank og forsikring

Polise/avtalenr.:

116060603

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til lekkasje , sopp eller råte , men badet er enkel standard , kun benyttet dusjkabinett.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett rør fra kjøkkenvask medførte lekkasje kjellergulv, åpnet med spylebil

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært tett avløp fra kjøkken avløp medførte lekkasje på kjellergulv, avløpet er åpnet og det er nå ingen lekkasje, men sannsynlig brudd på røret ut mot septikkum.

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

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

Kjøkkenavløp var tett av fett , spylebil for å åpne. Et annet avløpsrør kjeller også skiftet.

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:

Santitær-Varme Rørlegger A/S Fetsund

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:

Avløp fra kjøkken går i privat septikkum . Øvrig kloakk er lagt til i kommunalt nettverk. Privat vannrør inne på tomten ned til kommunal vannkum, men offentlig vann

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det må skiftes takrenner fremsiden av huset , det er lekkasje på avløp fra takrenner fremsiden av husetb. Nyere takrenner på baksiden av huset .

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 faglært, og av hvem:

Skiftet takstein , tak

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny takstein

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumenter , utført ca slutten av 1990 tallet , men husker ikke nøyaktig årstall.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Branntilsyn i 2025 påpekte at det måtte settes ned innvendig stålpipe i skorstein i lopet av de første årene, men ikke fått fyringsforbud . Rapport fra nov 2024

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

Beskrivelse:

Ja , enkelte vinduer må skiftes , men ingen kjent lekkasje eller uttettheter.

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 faglært, og av hvem:

Lagt ny terrasse over garasje 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Claus Olsen , firmaet Salke , men ingen dokumenter utover kvitteringer fra matrialinnkjøp

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er fukt i mur i kjeller , det må påberegnes drenering rundt huset og nye avløp fra takrenner

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

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:

Kjenner ikke til om det kan ha blitt utført ufaglært arbeid av håndverker da huset var bortleid i 2013-2025 . Men mitt kjennskap er at det kun er utført faglært arbeid av Hafslund i 2015 omlegging til 3 fase og nytt el. skap i 2014

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:

Vedlegger faktura fra Hafslund i utført arbeid i 2014 omlegging til 3 fase strøm . . Det ble skiftet sikringsskap samme år , men finner ikke fakturaen , men sannsynlig utført av El fag , Fetsund Elektro . Finner et tilbud fra dem

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?:

Delvis elfag kontroll av Fetsund Elektro i 2024 , hvem som har utført kontroll av El anlegg i 2015 er ukjent, men i tilsynsrapport fra Elvia 2015 står det at alt ser bra ut .

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke påvist avvik som er meg bekjent

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er lagt opp for luft til vann varmepumpe med radiatorer , men varmepumpe må skiftes , den er defekt . Nå går varmtvann til radiatorer og varmtvann på elektrisk strøm

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

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

og
ufaglært

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

Utført av Kald og Varm Fetsund . Utskifting av termostater og vannkolbe

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:

Luft i systemet , defekt termostat , defekt varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kald og Varm installasjon Fetsund

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja , men varmepumpe må skiftes

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank er fjernet juni 2018.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen pålegg , oljetanken er fjernet , kan dokumenteres

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

Beskrivelse:

Jeg kjenner ikke til råte med unntak av noen vinduskarmer , men det er fukt i kjeller, spesielt ved takrenne utløp . Det er tegn til tidligere fuktskade i et hjørne i stue , men synes for meg ubetydlig nå etter at huset og kjeller er luftet og tørk

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:

Ikke registert mus eller råtter, men edderkopper i kjeller

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

Beskrivelse:

Garasjedør er gammel , ingen kjent lekasje , men utett.

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

Beskrivelse:

Vi er blitt kjent med at en mindre del av tomten sannsynlig er omregulert til LNF de siste årene

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

Beskrivelse:

Privat veilag

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Viser til tilstandsrapport ad 170626

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.06.2026

Signert av *Liv Kjustad*

Initialer selger:
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.06.2026 14:23

Eiendom 3205-431/87 Trollhøi

Bruksnavn	Trollhøi				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.12.1942	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	431	Beregnet areal	2917,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	87	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ekebergåsen 17	1900 Fetsund	Hval	Fetsund Øst	Fet

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.12.1942	Skylddeling	3205-431/87	Mottaker	0
		3205-431/1	Avgiver	0
19.12.2005	Jordskifte	3205-431/107	Berørt	0
		3205-431/129	Berørt	0
		3205-431/1	Berørt	0
		3205-431/87	Berørt	0
		3205-431/74	Berørt	0
06.02.2006	Sammenslåing	3205-431/87	Mottaker	266,4
		0227-31/113	Avgiver	-266,4
		3205-431/87	Mottaker	0
		0227-31/103	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-431/87	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-431/87	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	150371163			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	264/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	264/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

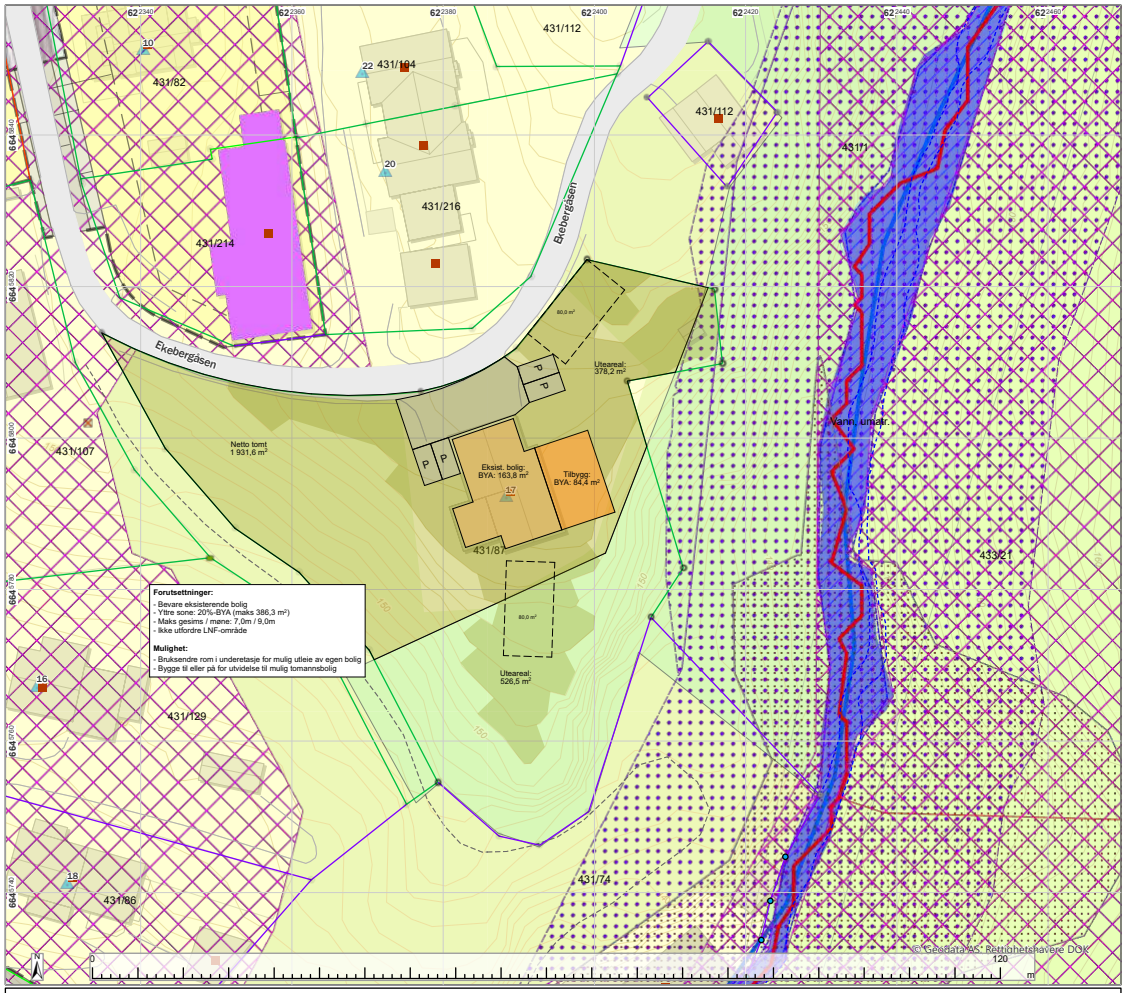
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	264	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	127/0	0/0	127/0
U01	Underetasje	0	137/0	0/0	137/0

Lillestrøm

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

17.11.2025

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tegnforklaring

grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket
- 65 - Grensetre
- 86 - Midt bekk/elv

51 - Offentlig
52 - Bolt
56 - Umerket
65 - Grensetre
86 - Midt bekk/elv

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Hjelpelinjetype, Tvist

- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsteig

Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF -
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.
- Adressepunkt Matrikkel

Vernekategori

- Vernekategori 2-3
- Vernekategori 3

- Jord- og flomskred aktsomhetsområde
- Aktsomhetsområde kvikkleireskred

Dreneringsintervaller (m2)

- 10 000 - 20 000
- over 1 000 000

Maks vannstandstigning

- 3,00 - 4,50 m
- Potensielt flomfareområde

Sonetype, gjentaksintervall

- 200-års lavpunkt
- 1000-års lavpunkt
- 200-års lavpunkt 2100-klima
- Innsjøer og elver

Sonetype, gjentaksintervall

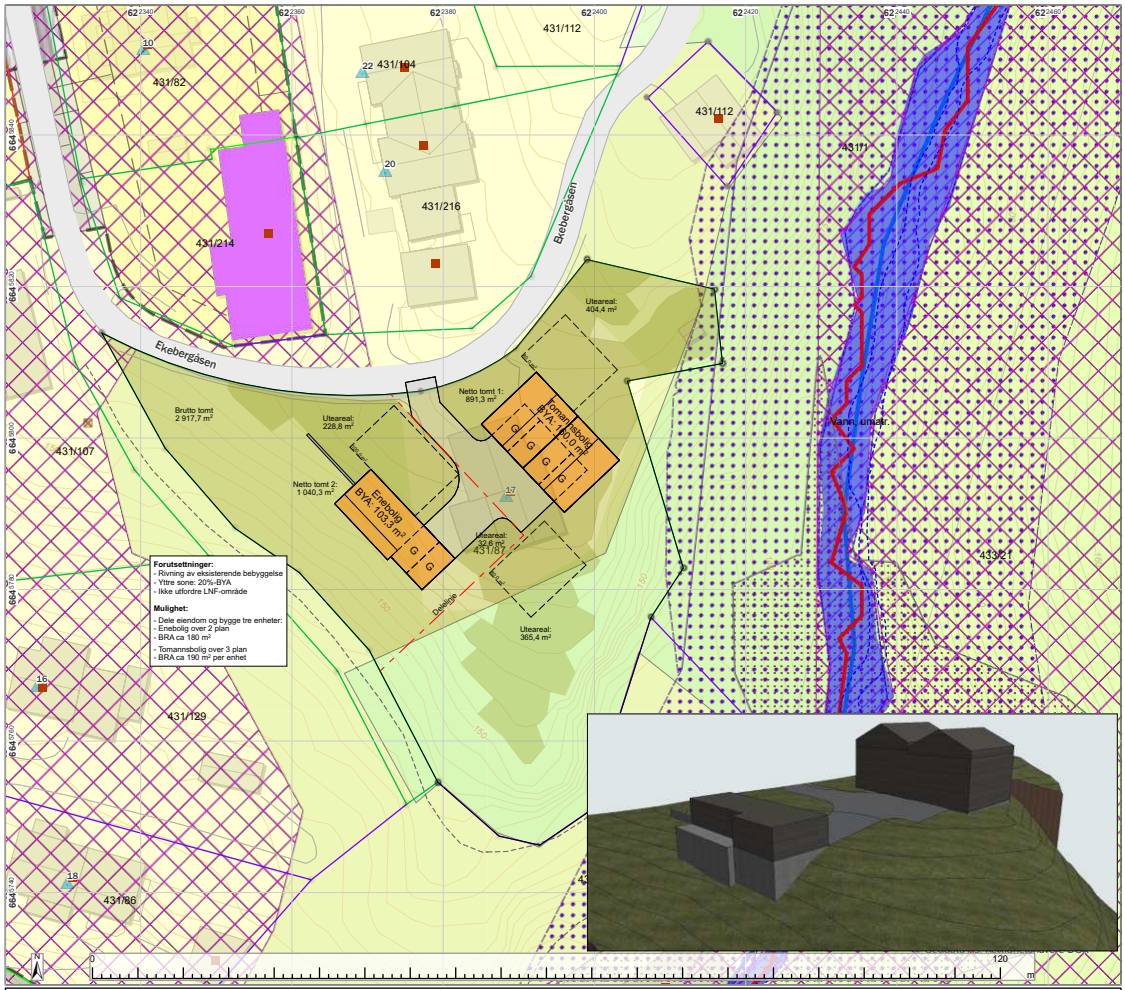
- 200-års lavpunkt

Sonetype, gjentaksintervall

Produsert av:
Steil Arkitektur AS
Welhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 924 13 030
www.steilark.no

Lillestrøm

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

17.11.2025

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tegnforklaring

grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke / 51 - Offentlig
- 52 - Bolt / 52 - Bolt
- 56 - Umerket / 56 - Umerket
- 65 - Grensetre / 65 - Grensetre
- 86 - Midt bekk/elv / 86 - Midt bekk/elv

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Hjelpelinjetype, Tvist

- Hjelpelinje vannkant / Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsteig

Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF -
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.
- Adressepunkt Matrikkel

Vernekategori

- Vernekategori 2-3
- Vernekategori 3

- Jord- og flomskred aktsomhetsområde
- Aktsomhetsområde kvikkleireskred

Dreneringsintervaller (m2)

- 10 000 - 20 000
- over 1 000 000

Maks vannstandstigning

- 3,00 - 4,50 m
- Potensielt flomfareområde

Sonetype, gjentaksintervall

- 200-års lavpunkt
- 1000-års lavpunkt
- 200-års lavpunkt 2100-klima
- Innsjøer og elver

Sonetype, gjentaksintervall

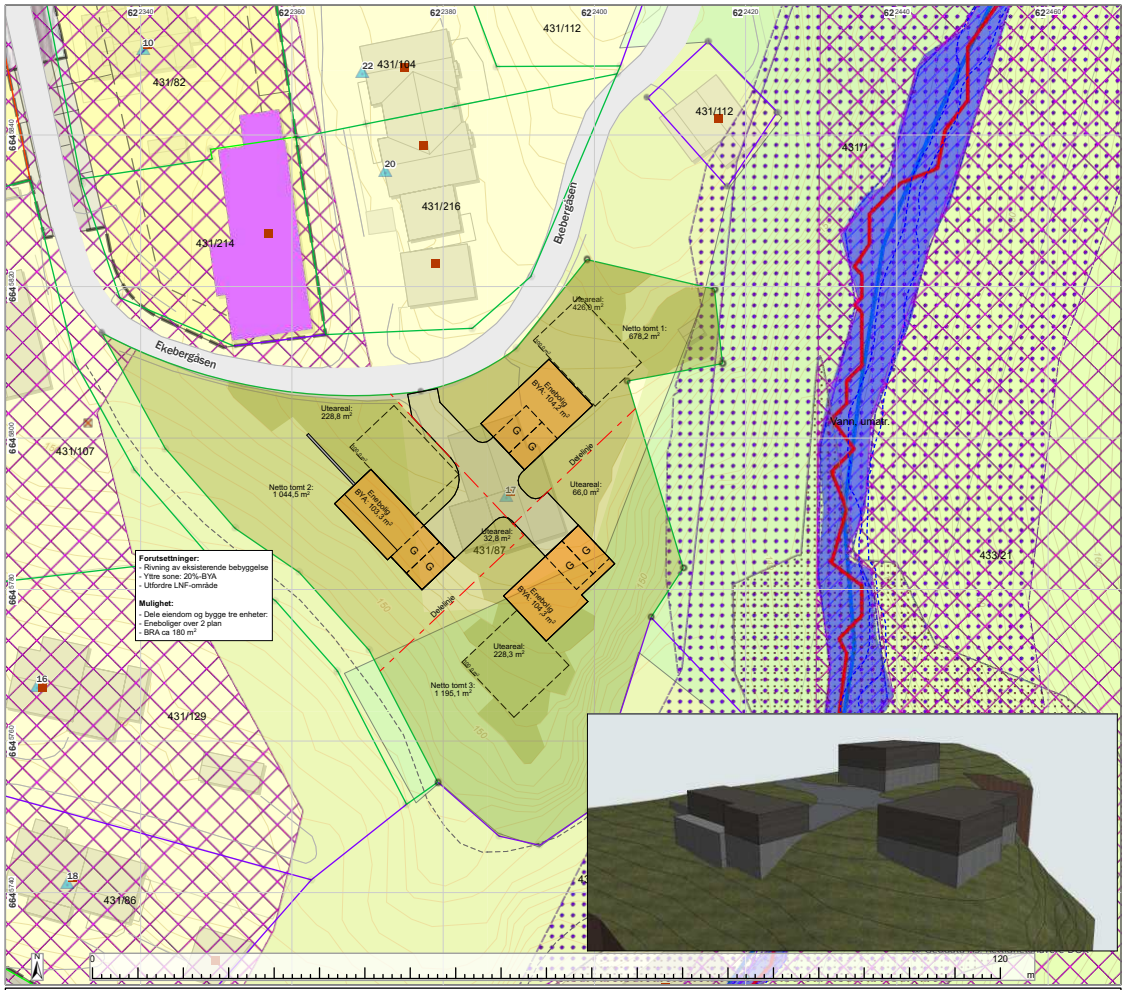
- 200-års lavpunkt

Sonetype, gjentaksintervall

Produsert av:
Steil Arkitektur AS
Welhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 924 13 030
www.steilark.no

Lillestrøm

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

17.11.2025

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tegnforklaring

grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke / 51 - Offentlig
- 52 - Bolt / 52 - Bolt
- 56 - Umerket / 56 - Umerket
- 65 - Grensetre / 65 - Grensetre
- 86 - Midt bekk/elv / 86 - Midt bekk/elv

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Hjelpelinjetype, Tvist

- Hjelpelinje vannkant / Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsteig

Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF -
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.
- Adressepunkt Matrikkel

Vernekategori

- Vernekategori 2-3
- Vernekategori 3

- Jord- og flomskred aktsomhetsområde
- Aktsomhetsområde kvikkleireskred

Dreneringsintervaller (m2)

- 10 000 - 20 000
- over 1 000 000

Maks vannstandstigning

- 3,00 - 4,50 m
- Potensielt flomfareområde

Sonetype, gjentaksintervall

- 200-års lavpunkt
- 1000-års lavpunkt
- 200-års lavpunkt 2100-klima
- Innsjøer og elver

Sonetype, gjentaksintervall

- 200-års lavpunkt

Sonetype, gjentaksintervall

Produsert av:
Steil Arkitektur AS
Welhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 924 13 030
www.steilark.no

Ordre: **92740**

Eiendom: **3205-431/87/0**
Ekebergåsen 17
1900 Fetsund

K32050900 Godkjente bygningstegninger

TOVEMARGRETHE.KJOS@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.06.2026 11:38:

Mottatt fra leverandør

Det finnes ingen tegninger i byggesaksarkivet på denne eiendommen.

Ordre: **92740**

Eiendom: **3205-431/87/0**
Ekebergåsen 17
1900 Fetsund

K32051000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

TOVEMARGRETHE.KJOS@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.06.2026 11:41:

Mottatt fra leverandør

Det finnes ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet på denne eiendommen.

Ordre: **92740**

Eiendom: **3205-431/87/0**
Ekebergåsen 17
1900 Fetsund

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.06.2026 08:37:

Oppdateres

.

Utskriftsdato: 04.06.2026

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.**	431	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekebergåsen 17, 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	12 817,22 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	9 068,80 kr
Sum	**27 361,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 824,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	260,40 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	67 m^3	39.59	1/1	0 %	2 652,36 kr	2 652,36 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	67 m^3	57.10	1/1	0 %	3 825,70 kr	3 825,70 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-90 m^3	39.59	1/1	0 %	-3 562,88 kr	-3 562,88 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-90 m^3	57.10	1/1	0 %	-5 139,00 kr	-5 139,00 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	492,89 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	693,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	137 m^3	43.69	1/1	0 %	5 985,32 kr	2 493,89 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	137 m^3	75.21	1/1	0 %	10 303,77 kr	4 293,24 kr
Målt forbruk vann	15%	67 m^3	36.42	1/1	0 %	2 440,17 kr	2 440,17 kr
Målt forbruk avløp	15%	67 m^3	52.53	1/1	0 %	3 519,64 kr	3 519,64 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-90 m^3	36.42	1/1	0 %	-3 277,84 kr	-3 277,84 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-90 m^3	52.53	1/1	0 %	-4 727,88 kr	-4 727,88 kr
					Sum	**19 871,11 kr**	**5 788,93 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: 04.06.2026

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.**	431	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekebergåsen 17, 1900 FETSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
53418808	151	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134

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.

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: 04.06.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	87	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Ekebergåsen 17								

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

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 04.06.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	87	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Ekebergåsen 17								

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.

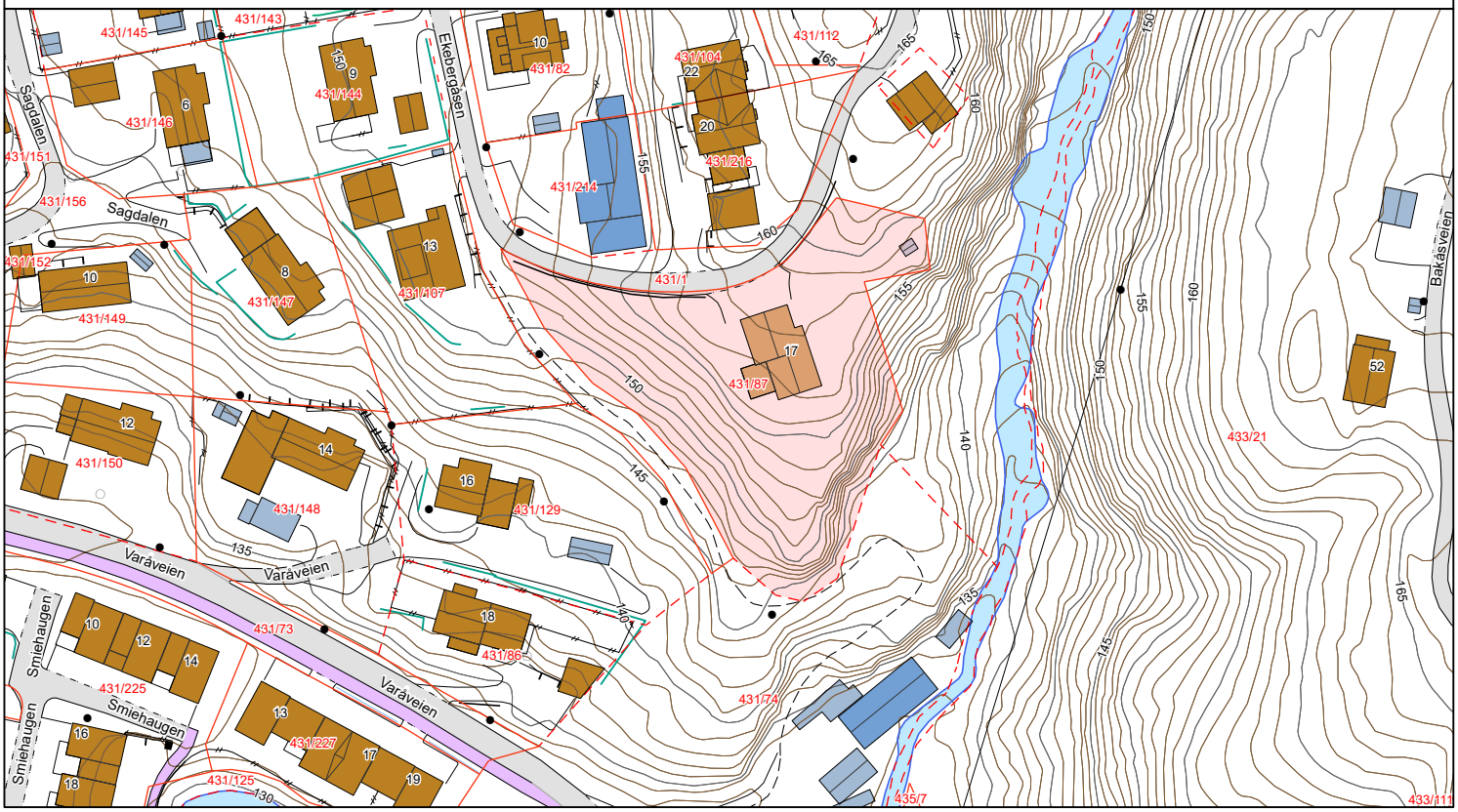
Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Oversiktskart

Adresse: **Ekebergåsen 17, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/431/87/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2918 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.06.2026

N



Matrikkelkart

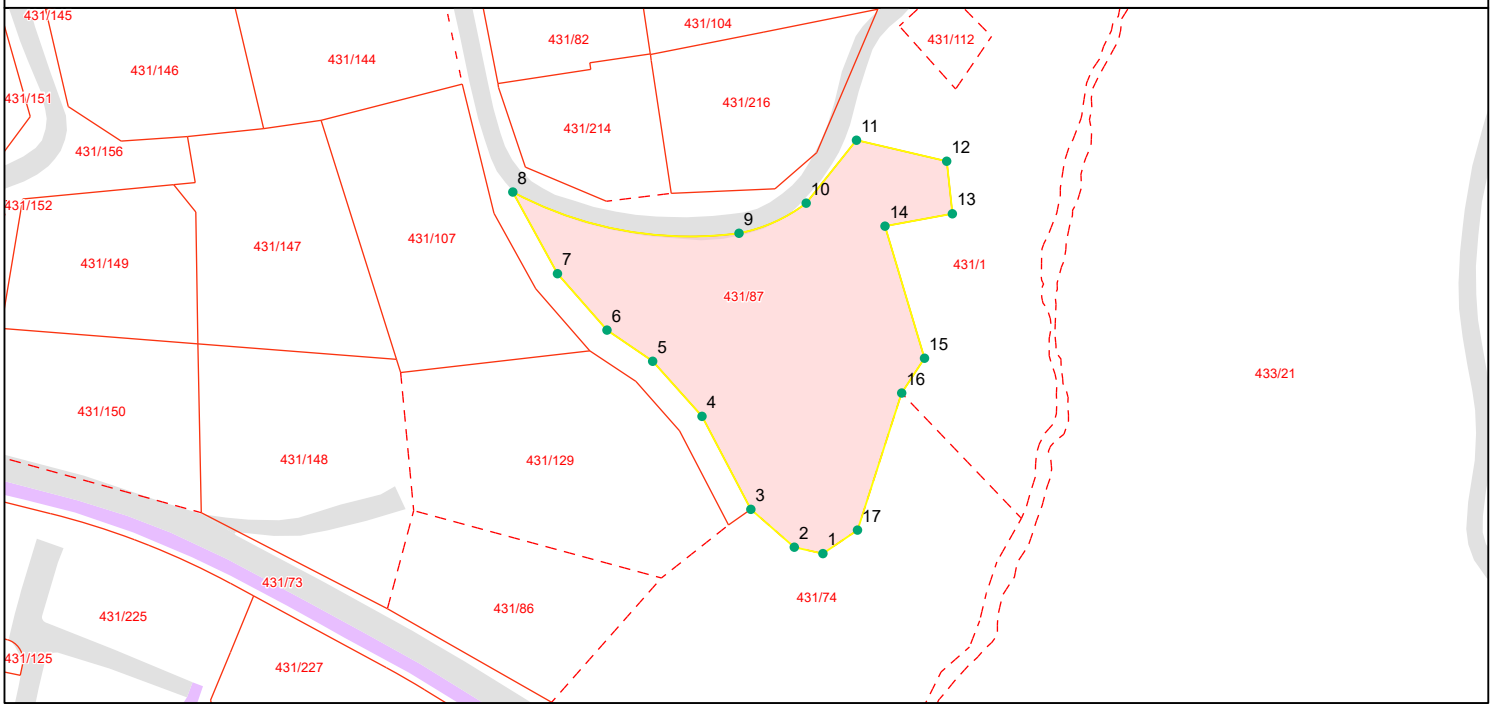
Adresse: **Ekebergåsen 17, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/431/87/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2918 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.06.2026

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: 2918 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645746.28	622392.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	5.48	0
2	6645747.48	622387.42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	10.77	0
3	6645754.56	622379.31	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	19.64	0
4	6645771.95	622370.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	13.82	0
5	6645782.25	622360.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	10.34	0
6	6645788.08	622352.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	14.03	0
7	6645798.63	622343.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	17.41	0
8	6645813.9	622334.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	43.65	70.023
9	6645806.19	622377.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	13.87	30.007
10	6645811.82	622389.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	15.06	0
11	6645823.59	622399.03	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	17.3	0
12	6645819.66	622415.87	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	9.89	0
13	6645809.83	622416.93	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	12.8	0
14	6645807.52	622404.35	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	25.79	0
15	6645782.82	622411.73	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	7.78	0
16	6645776.31	622407.47	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	13	26.94	0
17	6645750.68	622399.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	7.82	0

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

431/87/0/0

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.

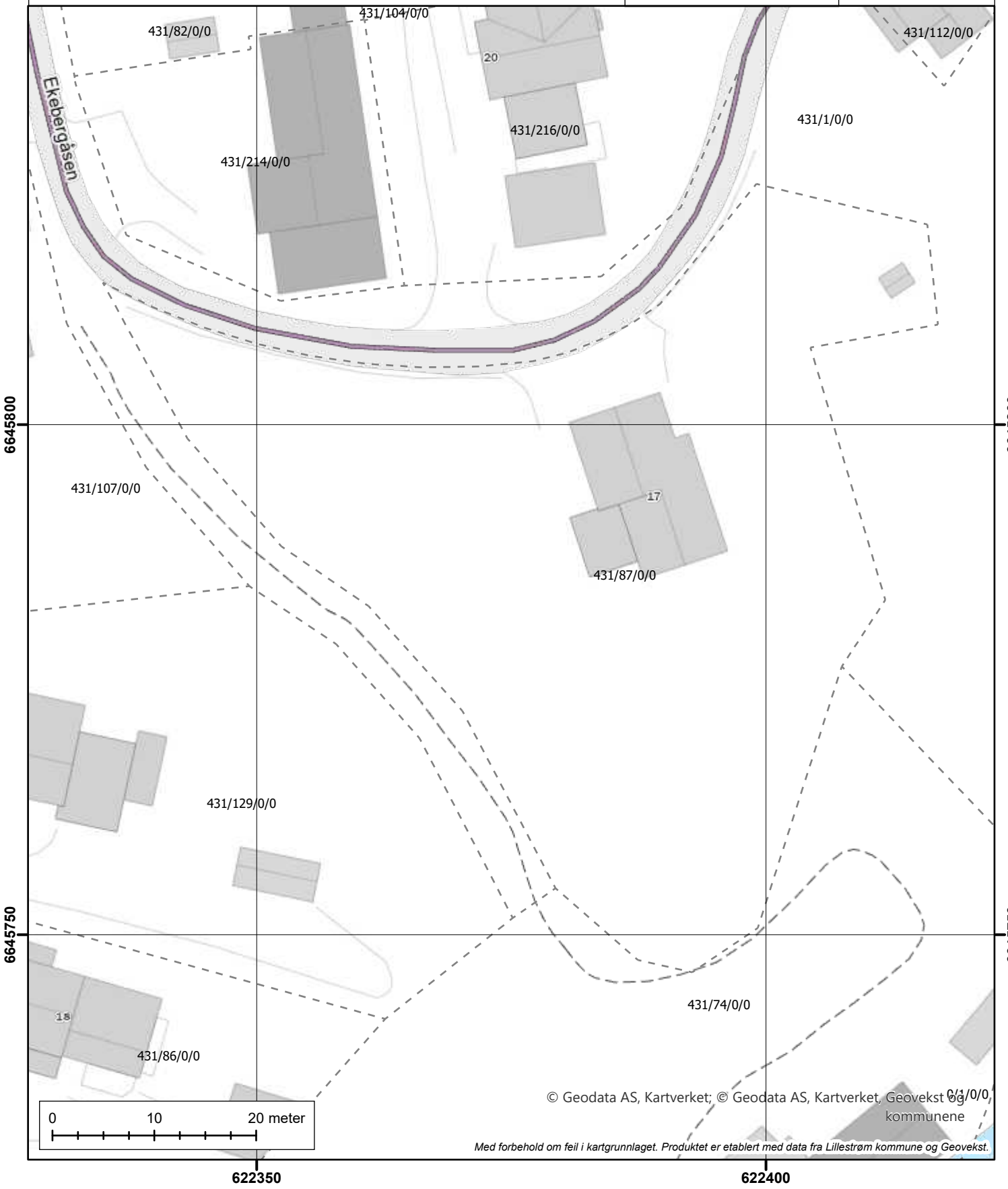
Tegnforklaring

- 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: 04.06.2026



© 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
431/87/0/0

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: 04.06.2026



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

431/87/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

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

KpSamferdselLinje

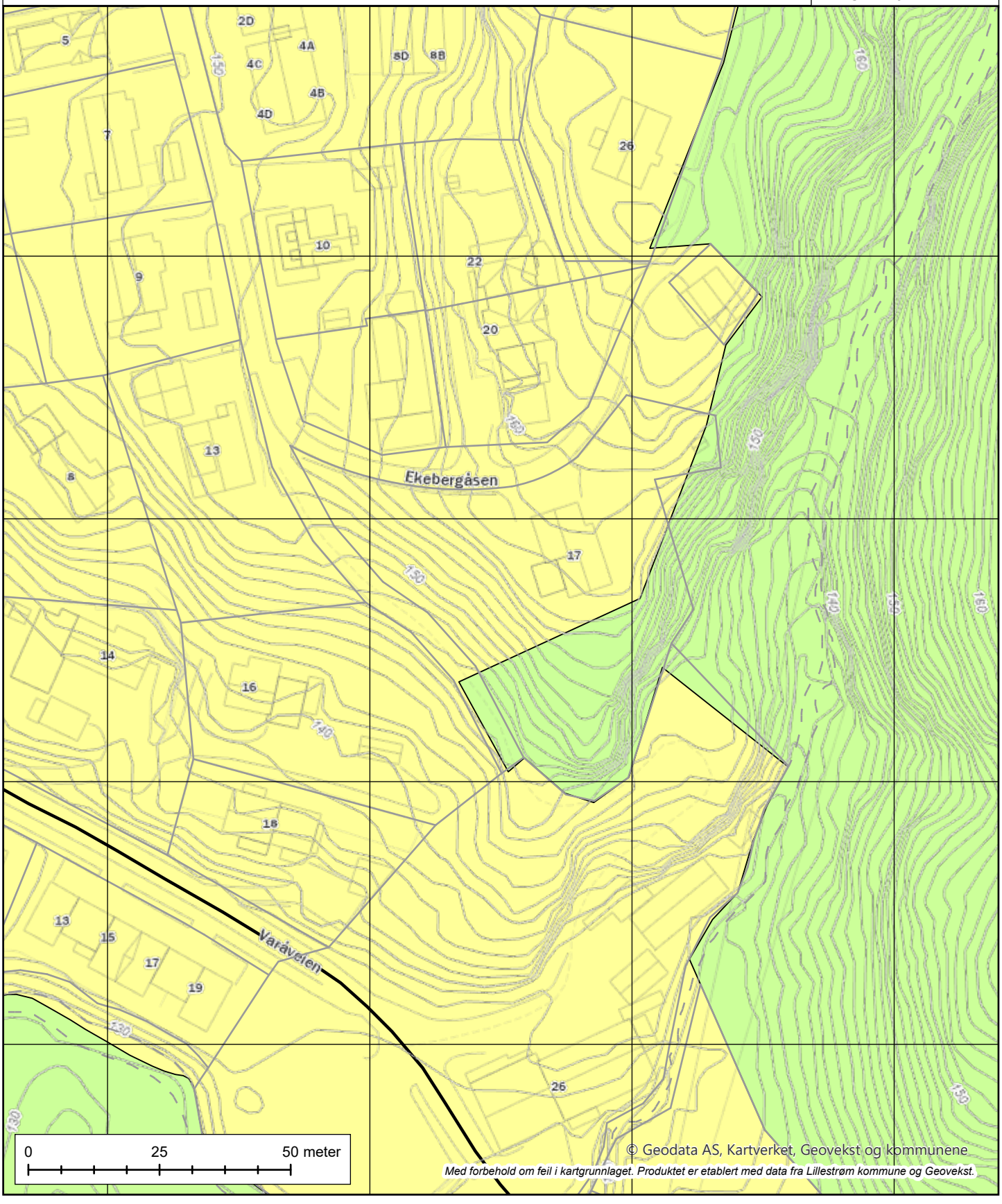
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6645850
6645800
6645750
6645700

622300
622350
622400
622450

© 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

431/87/0/0

Tegnforklaring:

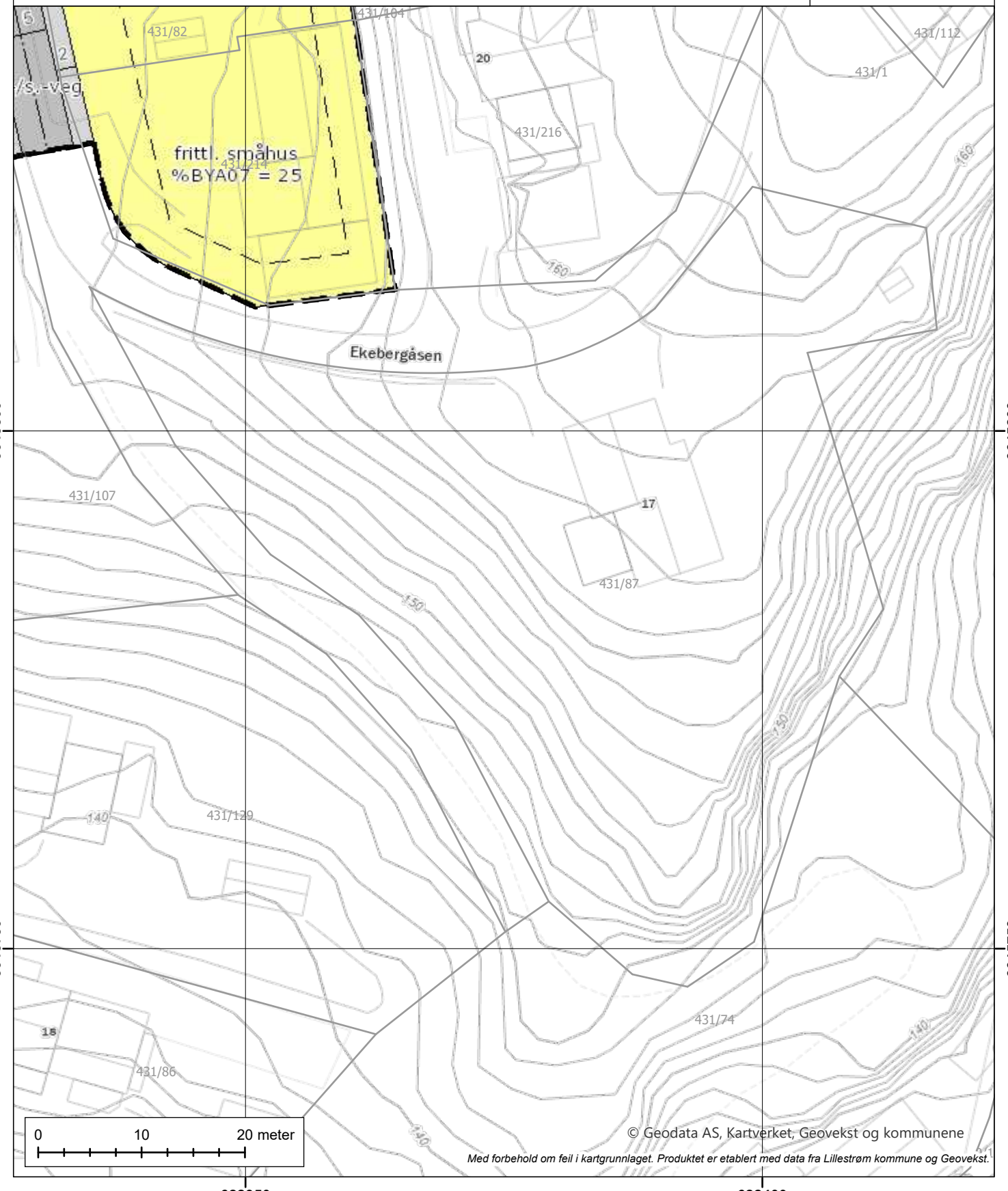
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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.

DOK-analyse for eiendom 3205-431/87

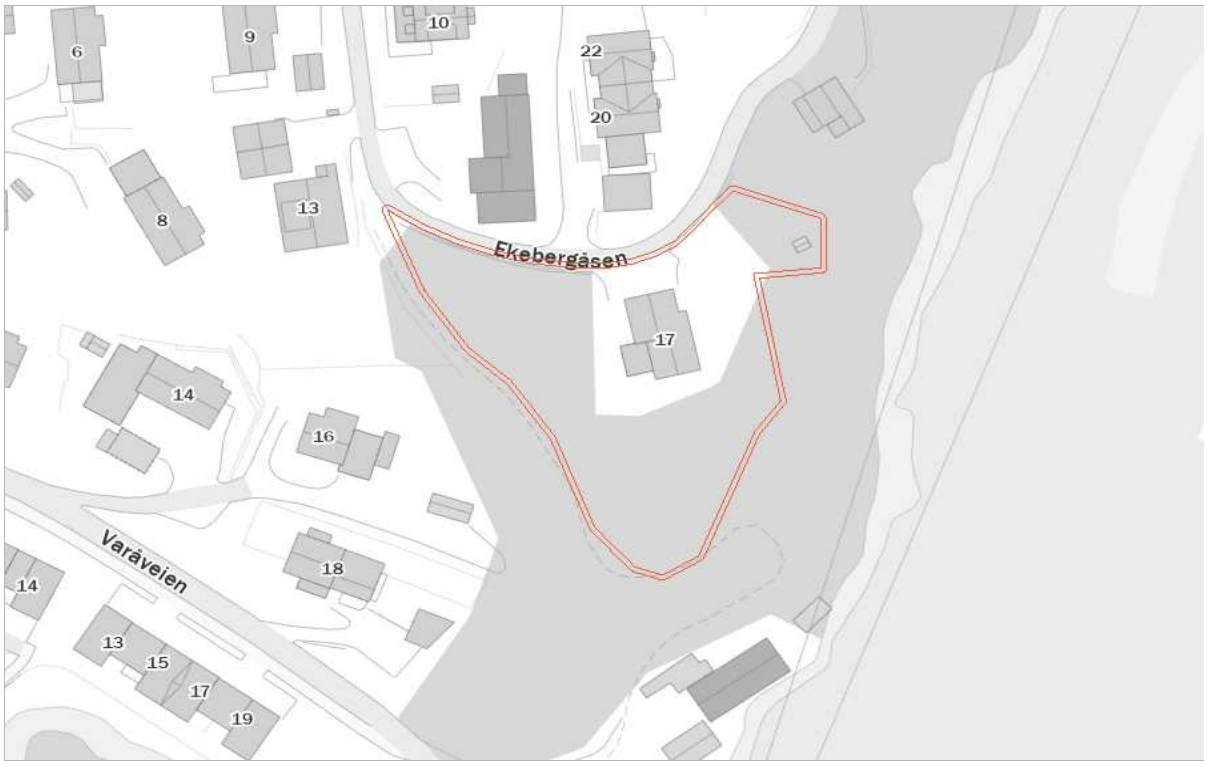
Dato for analyse	04.06.2026 kl.16:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	54
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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	03.06.2026	04.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.06.2026	04.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		25.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	03.06.2026	04.06.2026	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	10.05.2026	11.05.2026	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.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	03.06.2026	04.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	04.06.2026	25.05.2026	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	25.05.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		25.05.2026	
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	08.05.2026	
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		29.05.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	03.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	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	28.05.2026	25.05.2026	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	03.06.2026	30.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	

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		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		25.05.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.05.2026	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	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

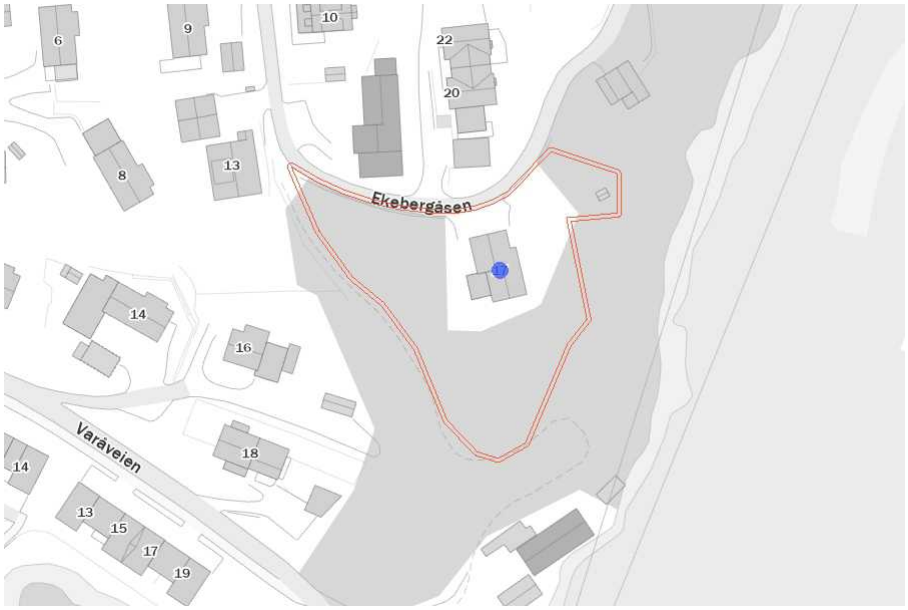
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	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: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2026	25.05.2026	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	04.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.06.2026	25.05.2026	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	03.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	04.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.06.2026
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.

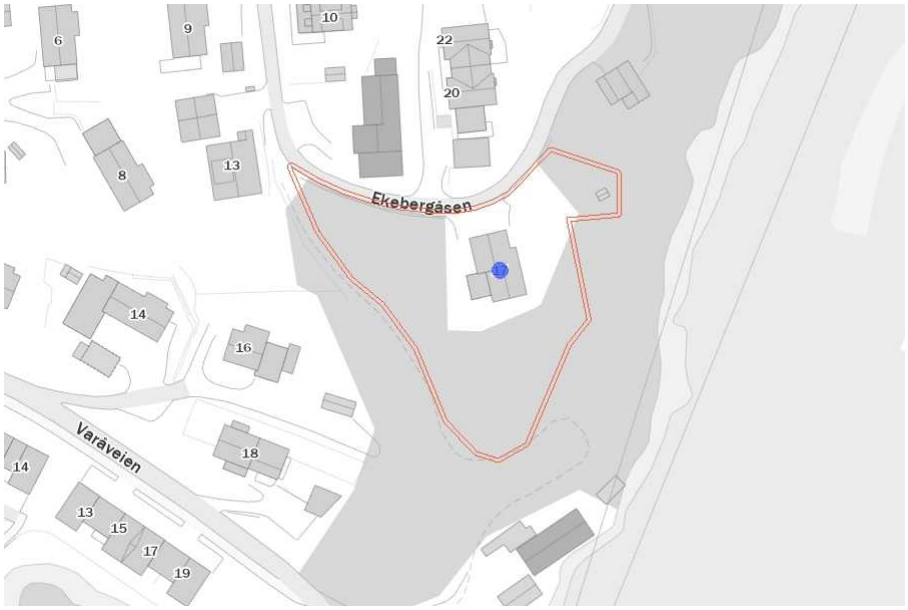
...

Punkter

ID	ADRESSE
93680890	Ekebergåsen 17

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	04.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.06.2026
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
150371163	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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	2	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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.

...

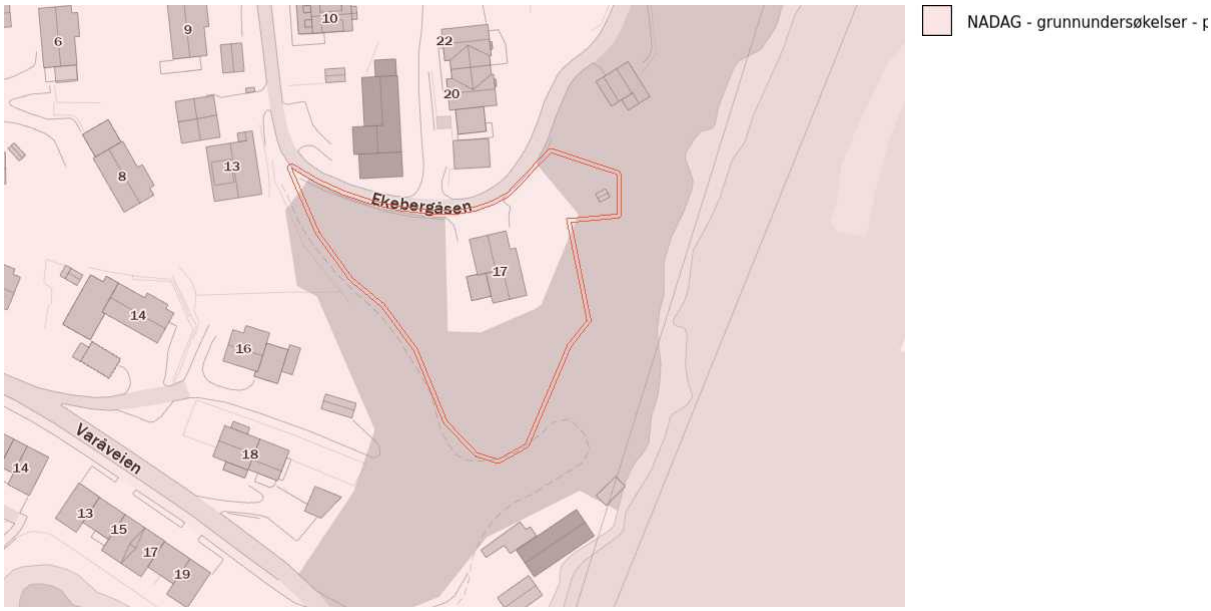
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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	2	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
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

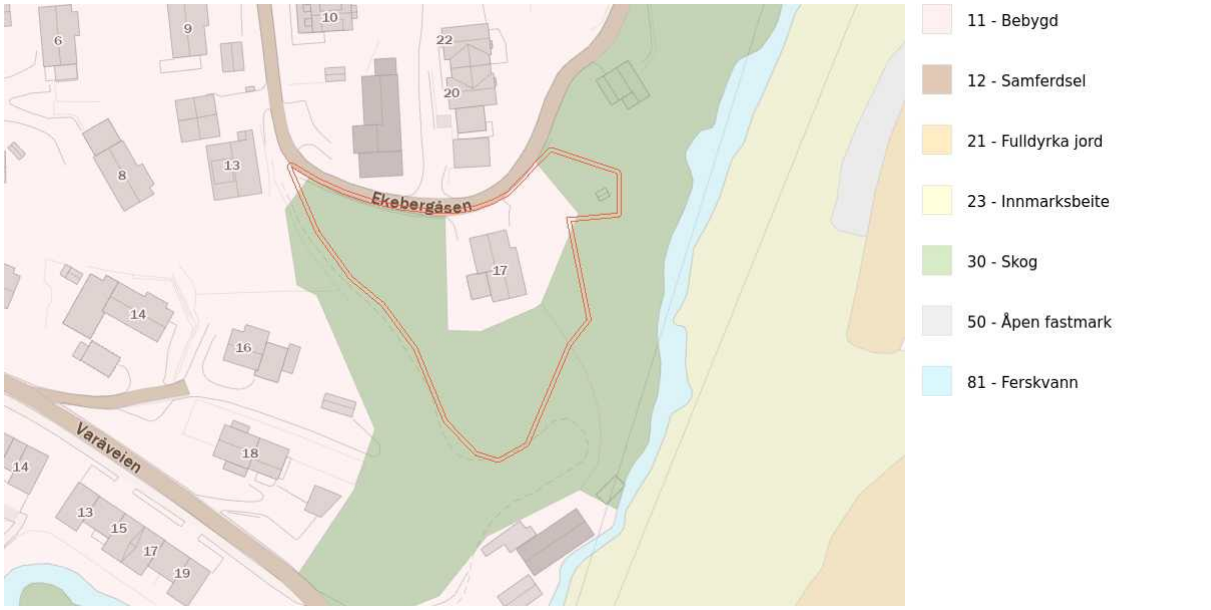
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
20	25	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	03.06.2026
Antall treff	5	Nedlastet	04.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.06.2026
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

...

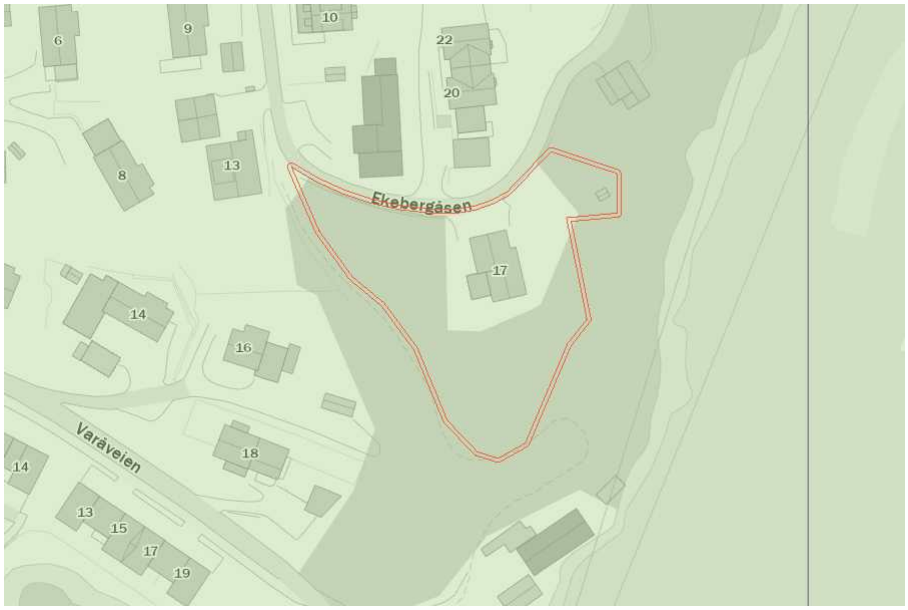
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Barskog	Lav	Grunnlendt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2026
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	25.05.2026
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	77	23	-	-	-	-
17	74	26	-	-	-	-
0	3	97	-	-	-	-

Flater

22	77	23	-	-	-	-

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	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

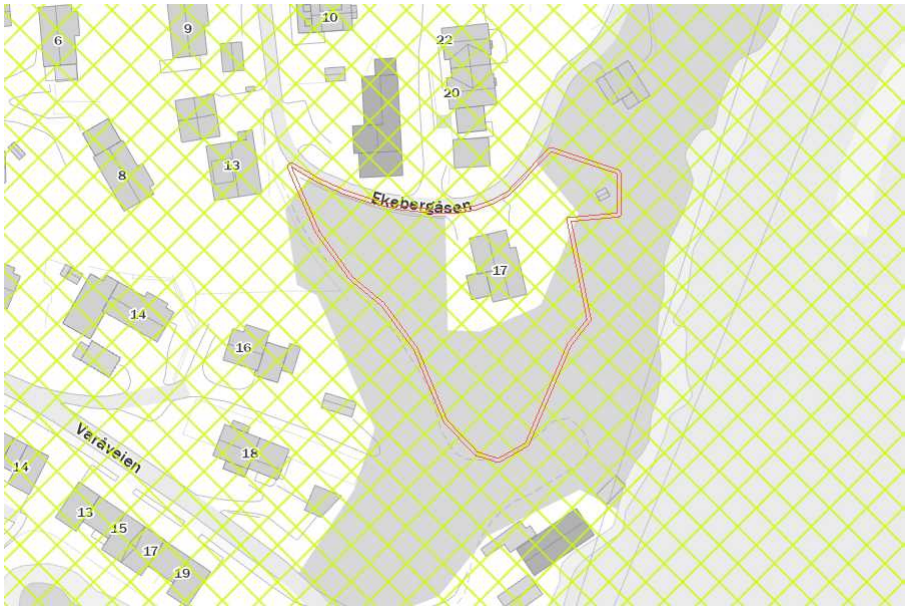
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	29.05.2026
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 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

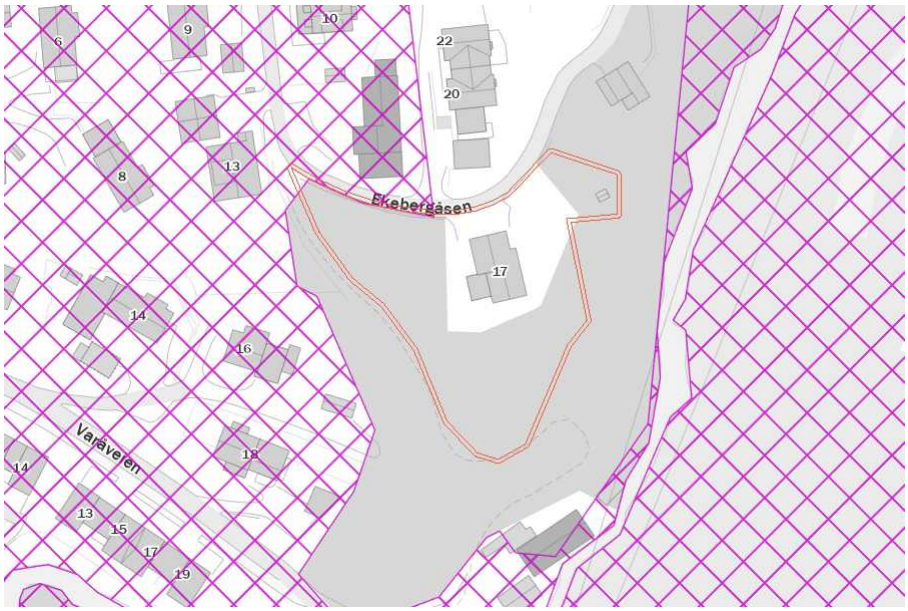
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
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.

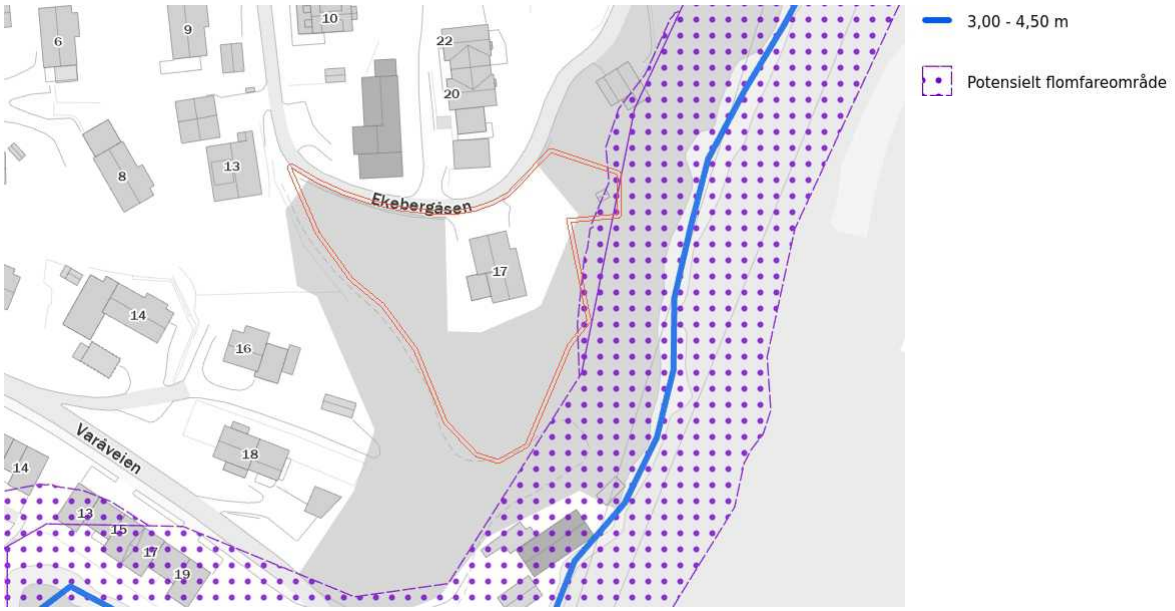
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså God	002	-	12/16/2024
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 431/87/0/0

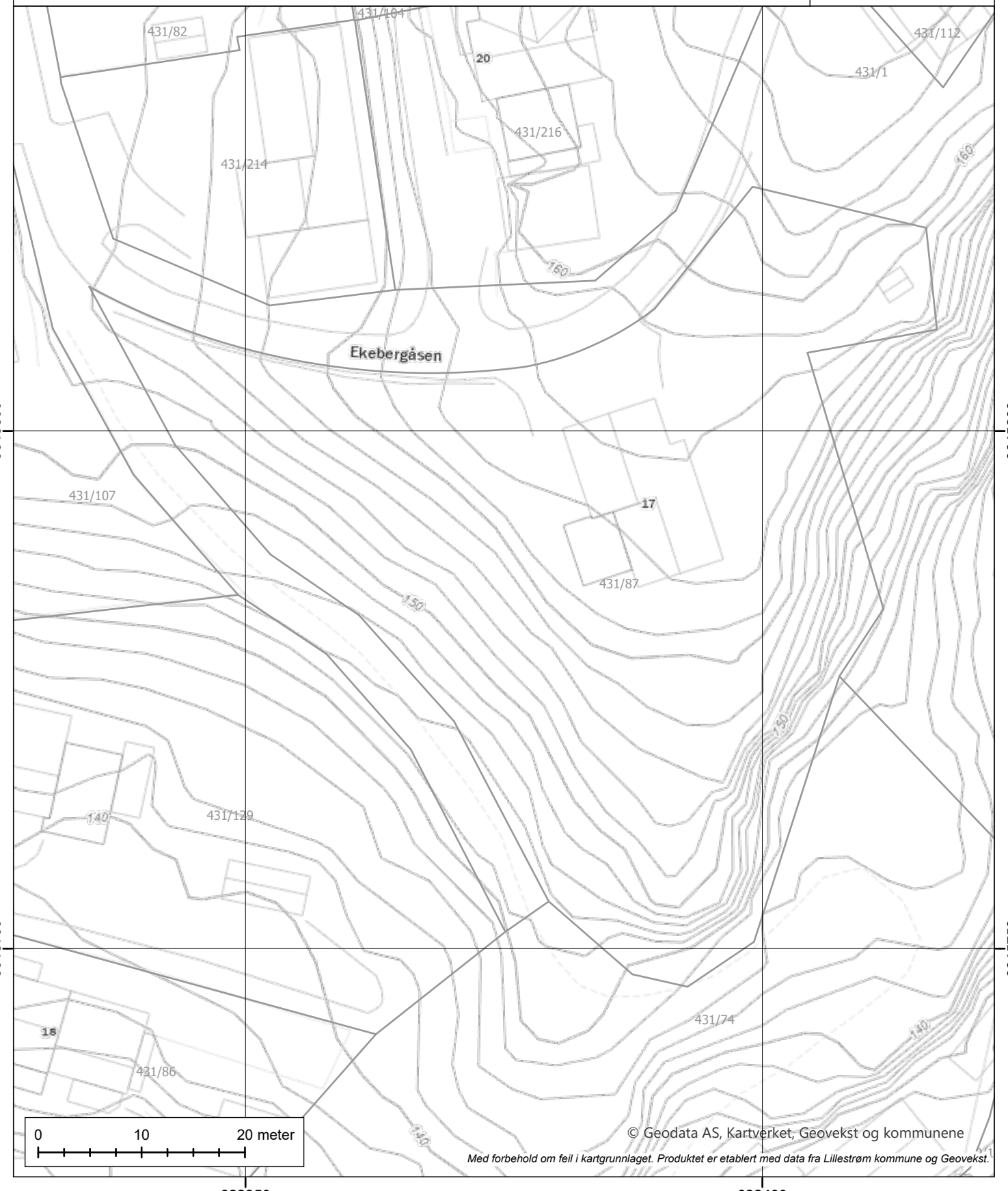
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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

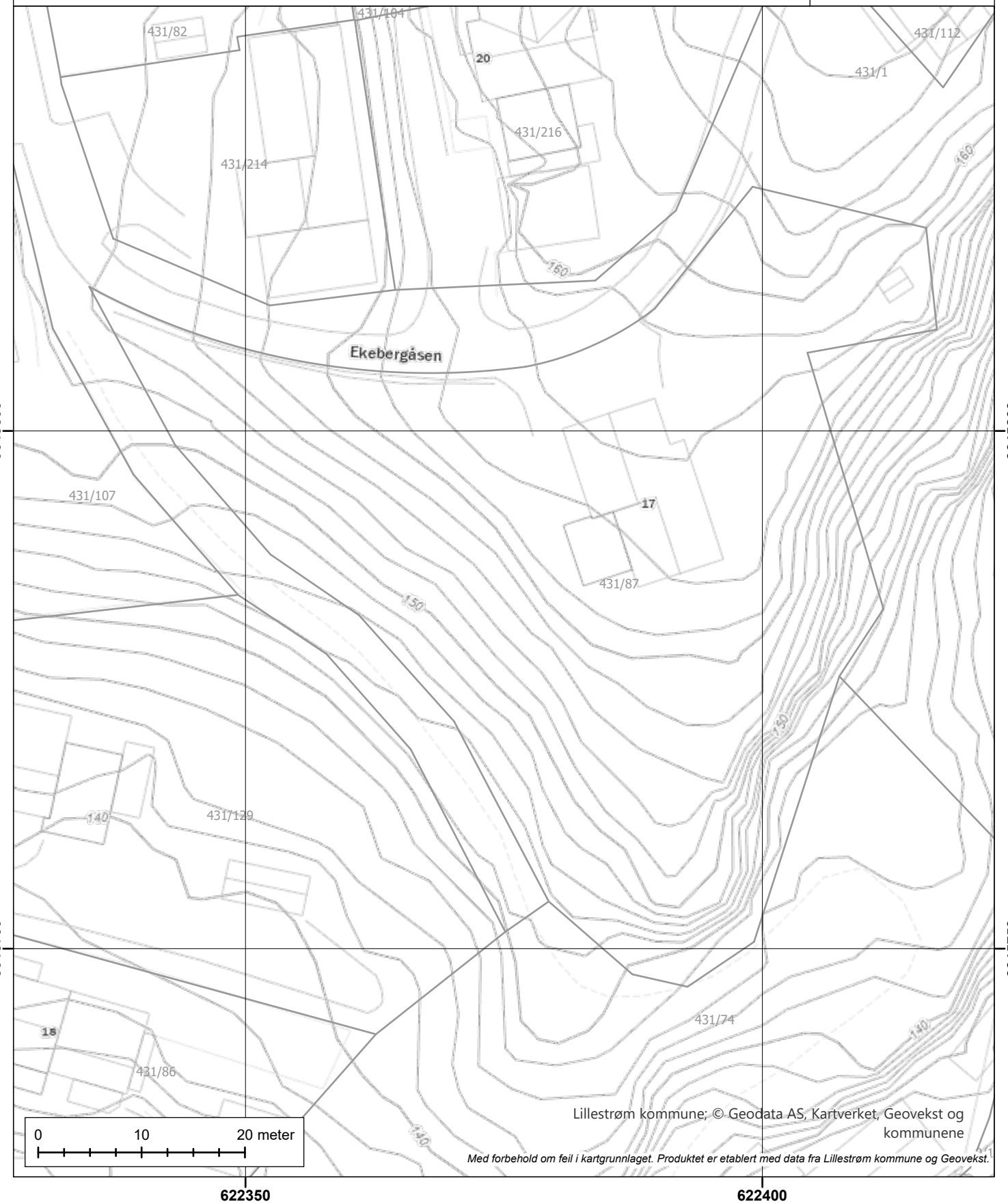
Reguleringsplan under bakken 431/87/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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

Reguleringsplanforslag på bakken

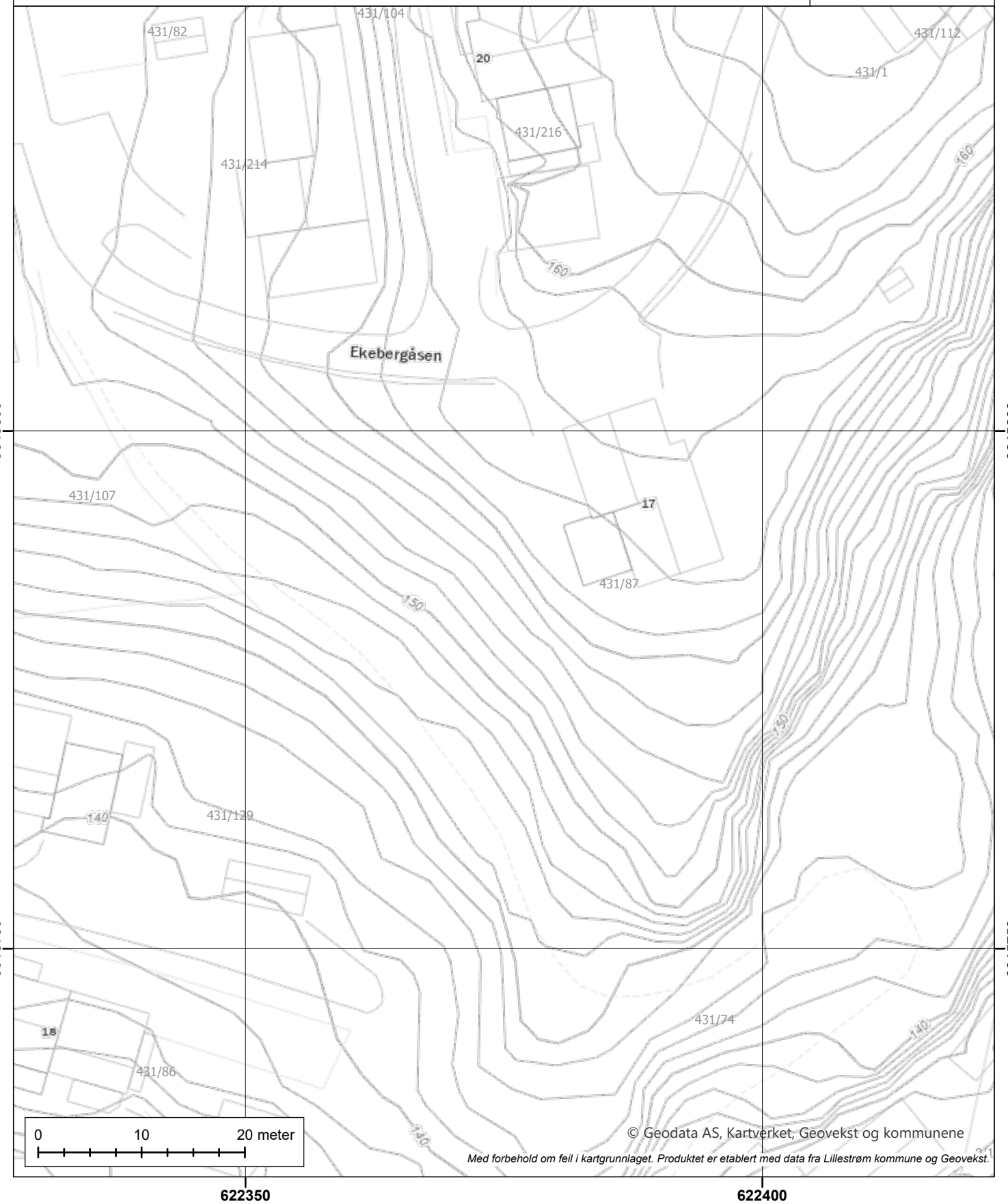
431/87/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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 431/87/0/0

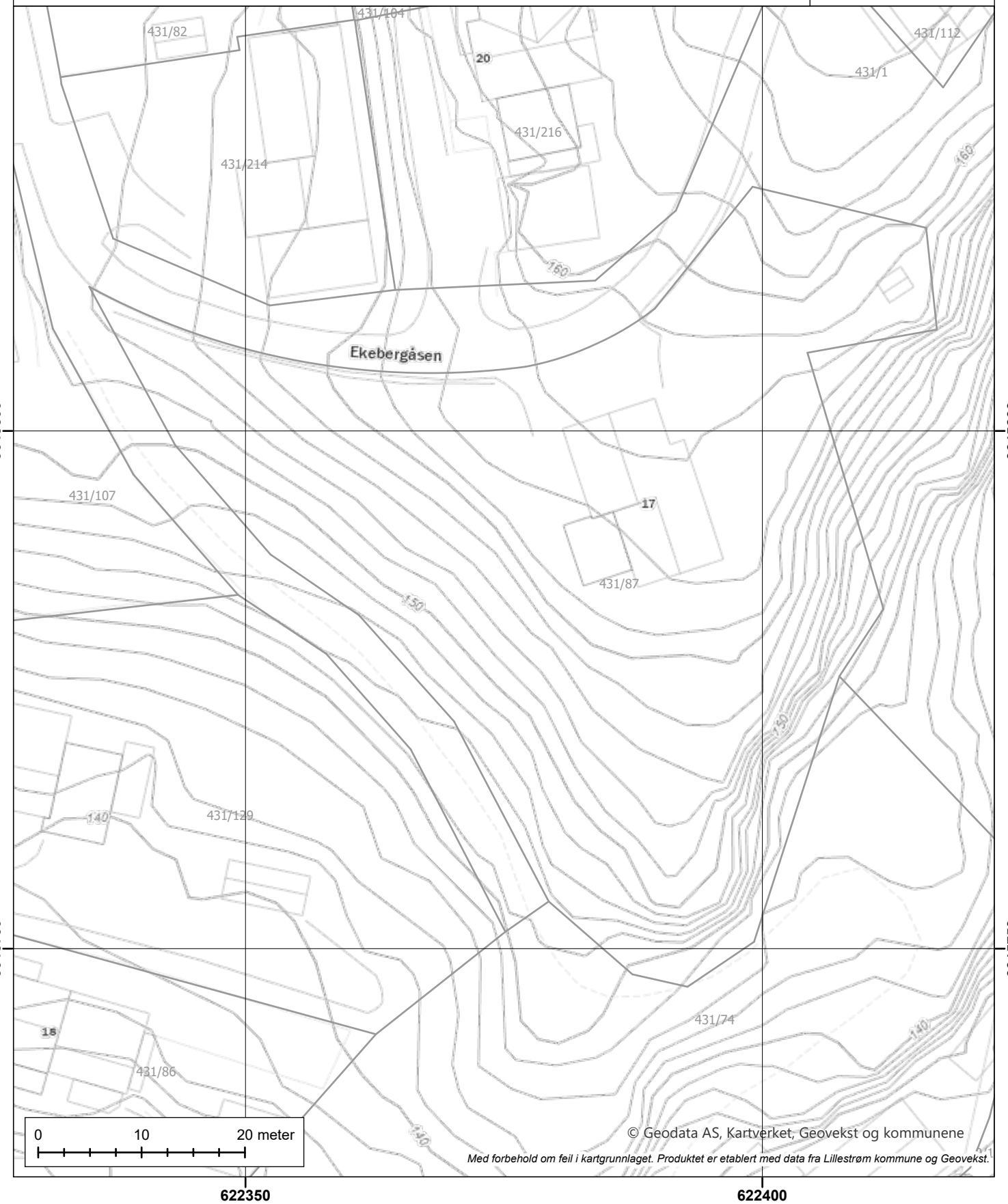
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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 over bakken 431/87/0/0

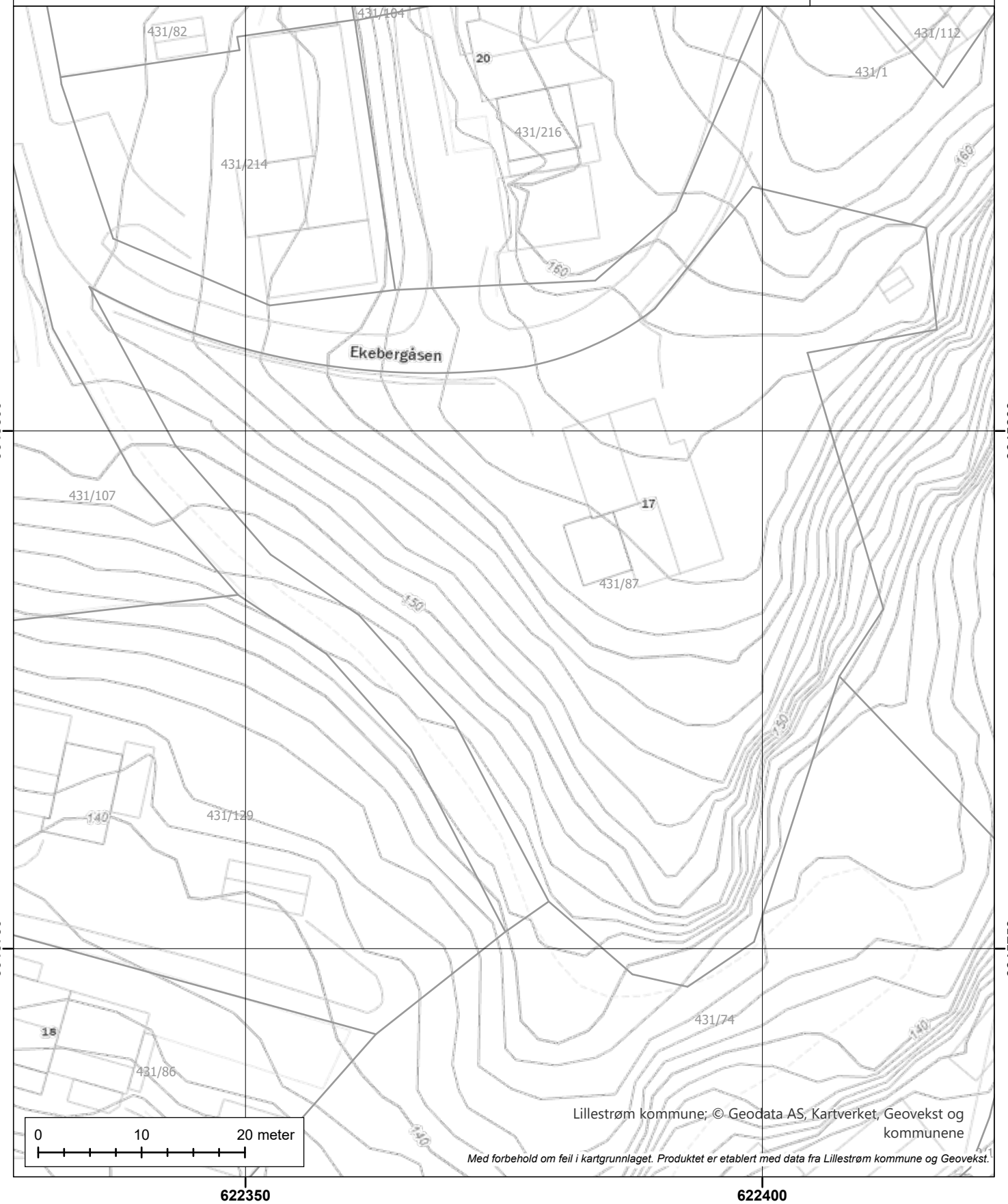
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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

Kommunedelplan

431/87/0/0

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.06.2026

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.

TINGLYST
DAGBOKNR: 126062
02 FEB. 2006
STATENS KARTVERK

Doknr: 126062 Tinglyst: 02.02.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Rettsbok

Påbegynt: 6. oktober 2005
Avsluttet: 19. desember 2005

Sak nr. 2/2005-02.00
Trollhøi

Gnr. 31 i Fet kommune

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	Torsdag 6.oktober 2005
Sted:	Fet Herredshus i Fet kommune.
Sak nr.:	2/2005-02.00 Trollhøi
Saka gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Ove Flø, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	
Saka er krevd av:	Hedvik Kjustad
Til behandling:	1. Klarlegging av eiendomsrett og bruksrett til Sliperiveien (Quilleveien) fra Ekebergåsen til Trollhøla i grensen mellom 31/1 og 31/74 2. Klarlegging av eiendomsgrenser mellom gnr. 31/1, 31/87, 31/103 og 31/113.
Saksøker:	Hedvik Kjustad, Ekegergåsen 17, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/87, 103 og 113
Saksøkt:	Thor Ivar Doknæs, Hagavn. 10, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/1 Magne Bjørnstad, Hovinåsen 23, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/74 Solveig og Anders Grøndahl, Ekebergåsen 13,1900 Fetsund - eier av gnr. 31/107 Grete Bodil Larsen, Varåvn. 16, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/129

Prosessfullmektig for Hedvik Kjustad :
Advokatfirmaet Næss, Lærum og Lier AS v/advokat Gard Lier, Postboks 242, 2001 Lillestrøm

Andre:	Fet kommune v/Finn Gulbrandsen
Til stede:	Thor Ivar Doknæs, Magne Bjørnstad, Solveig og Anders Grøndahl, Grete Bodil Larsen og Liv E. Kjustad, som møtte med fullmakt fra sin mor Hedvik Kjustad. Videre møtte prosessfullmektig, advokat Gard Lier for Hedvik Kjustad. Fra Fet kommune møtte Finn Gulbrandsen.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetting. Rettens formann gikk igjennom domstolloven §§ 106-108. Ingen kjente til forhold som tilsa at retten var inhabil.

Partslista ble gjennomgått.

Følgende dokument ble framlagt:

1. Krav om grensegang fra Hedvik Kjustad, dat. 18.02.05
   - vedlegg 1: kartskisse
   - vedlegg 2: brev fra Hedvik Kjustad til Fet kommune, dat. 07.02.05
2. Melding om krav, sendt partene rek. 30.03.05
3. Brev m/5 vedlegg fra Solveig og Anders Grøndahl, og Grete B. Larsen, dat. 28.03.05
   - vedlegg 1: Brev fra Hedvik Kjustad til Fet kommune, dat. 17.02.05
   - vedlegg 2: Oversiktskart over eiendommene.
   - vedlegg 3: Målebrev over gnr. 31/73.
   - vedlegg 4: Skyldelingsforretning over gnr. 31/107.
   - vedlegg 5: Skylddelingsforretning over gnr. 31/87.
4. Oppnevning av Tore Kraggerud som dommer i saken, dat. 19.04.05
5. Prosesskrift fra advokat Gard A. Lier, dat. 12.05.05
   - vedlegg 1: skisse
   - vedlegg 2: skjøte av 07.01.1943
   - vedlegg 3: skylddelingsforretning av 05.11.1942 på gnr. 31/1
   - vedlegg 4: skylddelingsforretning av 18.05.1946 på gnr. 31/1
   - vedlegg 5: kart- og oppmålingsforretning av 12.06.1950 på gnr. 31/1
   - vedlegg 6: kart
6. Innkalling til rettsmøte 06.10.05, sendt parter og prosessfullmektig m/svarslipp, dat. 05.09.05
7. Prosesskrift fra advokat Gard Lier, dat. 03.10.05
   - vedlegg 1: skylddelingsforretning av 20. april 1921, s. 278
   - vedlegg 2: skylddelingsforretning av 29.01.1921, s. 280-281
   - vedlegg 3: rettsbok for Nes herredsrett av 05.05.1958
   - vedlegg 4: kart
8. Fullmakt med rett til å inngå rettsforlik fra Hedvik Kjustad til Liv Kjustad, datert 05.10.05
9. Fullmakt med rett til å inngå rettsforlik fra Anders Grøndahl til Solveig Grøndahl, datert 06.10.05

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene ble formant og forklarte seg.

Saksøker v/prosessfullmektig Lier gjorde oppmerksom på at saksøkersiden ikke hadde mottatt dok. 3. Saksøkte viste til dok. 7 som ble framlagt under gjennomgåelsen av dokumentene. Saksøker og saksøkte ba om tid til å få studere dokumentet nærmere etter befaringen.

Partene var enige om at det ble holdt korte innledningsforedrag, befaring og deretter eventuell prosedyre.

Saksøker v/prosessfullmektig Lier fikk ordet til innledningsforedrag:

Han viste til at saken omfattet to hovedspørsmål:

1. Den omtvistede vei
2. Grensen mellom gnr. 31, bnr 1 , eier Thor Ivar Doknæs og gnr. 31, bnr 87, 103 og 113, eier Hedvig Kjustad.

Det var også ønskelig med en sammenføying av gnr. 31 bnr. 87, 103 og 113.

Han gikk igjennom dokumentene fra saksøker og redegjorde spesielt for dok.7. Han viste til at en klarlegging av faktum vil være det sentrale i veisaken.

Han la ned slik

påstand:

Prinsipalt:	Gnr. 31 bnr. 87 eier den omtvistede vei.
Subsidiært:	Gnr. 31 bnr. 87 har hevdet eiendomsrett til den omtvistede vei, jf. hevdsloven § 2.
Atter subsidiært:	Den omtvistede vei er offentlig vei som kreves utlagt til gnr. 31 bnr. 87 etter bestemmelsene i vegloven § 8 siste ledd.

Atter, atter subsidiært: Gnr. 31 bnr. 87 har bruksrett til den omtvistede vei.

Han viste til at en ville komme tilbake og nærmere gå igjennom påstanden og vise til anførsler i prosedyren. Han opplyste at den atter, atter subsidiære påstanden kunne være gjenstand for en mulig forliksforhandling.

Endelig viste han til at grensene mellom gnr. 31 bnr. 1 og gnr. 31 bnr. 87, 103 og 113 måtte fastlegges som et separat spørsmål, uavhengig av veitvisten.

Saksøkte v/Solveig Grøndahl opplyste at spørsmålet om eiendomsrett og bruksrett til Sliperiveien hadde sitt utgangspunkt i tilknytning til oppføring av garasje på gnr. 31 bnr. 107 i 1999. Hun hadde tatt kontakt med Hedvik Kjustad om oppføring av garasje på 31/107. Hedvik Kjustad skulle da ha uttalt at 31/87 eventuelt hadde en bruksrett til Sliperiveien. De diskuterte også et eventuelt kjøp av en halvdel av veigrunnen hver av Thor Ivar Doknæs, eier av 31/1. Hun viste også til at Hedvik Kjustad hadde tatt opp kjøp av den aktuelle veigrunn direkte med Thor Ivar Doknæs.

Hun viste til at de saksøkte ikke hadde en sikker oppfatning om grunneiendomsretten til Sliperiveien. Dersom veien ikke var en historisk offentlig vei, var rettsoppfatningen blant de saksøkte at 31/1 eide veigrunnen og at tilgrensende eiendommer hadde veirett.

Hun ville på vegne av de saksøkte ikke legge ned påstand før befaringen.

Retten dro deretter på befaring av Sliperiveien sammen med partene. Videre ble grensen mellom 31/1 og 31/103 befart av retten sammen med Thor Ivar Doknæs, Liv Kjustad og saksøkers prosessfullmektig, advokat Lier.

En skisse til forlik ble diskutert med partene under befaringen.

Fet kommune v/Finn Gulbrandsen opplyste at kommunen hadde vedtatt å legge til grunn nye retningslinjer for nye private boligveier med tre eller flere boliger. De nye retningslinjene innebærer en kjørebane på 3 meter, grøfter på 0,5 meter og 1,5 meter på begge sider av hensyn til snøbryting m.v., en veibredde på totalt 7 meter.

Partene diskuterte veibredden. Det ble vist til fyllingen mot 31/129 og de var enige om at behovet for veibredde derfor var 5 meter.

Etter nærmere forliksforhandlinger inngikk partene slikt

rettsforlik:

1. Nærværende forlik behandler Sliperiveien fra Ekebergåsen til Trollhøla i grensen mellom 31/1 og 31/74.

2. 31/1, 31/87, 31/74, 31/107 og 31/129 har veirett tilsvarende lengden av tilgrensende eiendomsgrense mot veien.

3. I grenselinjen mot 31/107 på vegens vestside skal veien ha en bredde østover på 5 meter inklusive skulder og grøft. Fra grenselinjen til vegen mot 31/129 på vestsiden skal veien ha en bredde på 5 meter inklusive skulder og grøfter. Fra grensen mellom 31/129 og 31/74 går veien sydøstover fram til umerket punkt ved telefonstolpe. Veien skal ha en bredde på 5 meter inklusive skulder og grøft.

4. Anlegg og vedlikehold av veien som beskrevet i punkt 1 og 3 skal fordeles etter antall boenheter veglengde og bruk av type kjøretøy og hvor omfattende bruken er. Utgifter til anlegg og vedlikehold skal likevel ikke svares for før veien tas i bruk av den enkelte boligenhet.

   Tilsvarende gjelder for vann/kloakktiltak som tas i bruk etter at dette forlik trer i kraft.

5. Grensen mellom 31/1 og 31/103 tar sitt utgangspunkt i det sørvestre hjørne til 31/103 i umerket punkt i gjerde ved Ekebergåsen.
   Grensen mellom 31/113 og 31/1 går i fra dette punkt nordover langs gjerde ca 15,2 meter til kors i fjell.
   Grensen går videre østover ca 17,7 meter til kors i fjell. Her vinkler grensen og går sørover ca 10 meter til umerket punkt. Grensen går videre vestover ca 10,9 meter til kors i fjell. Her vinkler grensen og går sørvestover til umerket punkt ved fjellfot. Her i fra vinkler grensen svakt sørvestover, ca. 9 meter til umerket punkt ved fjellfoten.

6. Saksøkte betaler ikke advokatsalær til saksøker.
   Grensegangskostnadene fordeles etter bestemmelsene i jordskiftelovens kap. 8, slik at disse fordeles på samtlige parter som berøres av pkt. 1 – 4. Partene som berøres av pkt. 5 svarer for kostnadene under dette pkt.

Fet Herredshus, 6. oktober 2005

Liv E. Kjustad/s	Magne Bjørnstad/s
Gard Lier/s	Solveig Grøndahl/s
Thor Ivar Doknæs/s	for Anders Grøndal – Solveig Grøndahl/s

Grete Bodil Larsen/s

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Saka utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Fet kommune, 06.10.2005

Øve Flø
jordskiftedommer

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	Torsdag 3. november 2005
Sted:	På eiendommen gnr/bnr 31/87 i Fet kommune.
Sak nr.:	2/2005-02.00 Trollhøi
Saka gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Ove Flø, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	
Saka er krevd av:	Hedvik Kjustad
Til behandling:	Klarlegging av eiendomsgrense mellom gnr/bnr 31/1 på den ene side og 31/87, 103 og 113 på den andre side, samt spørsmål om gjerde mellom samme eiendommer.
Saksøker:	Hedvik Kjustad, Ekegergåsen 17, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/87, 103 og 113
Saksøkt:	Thor Ivar Doknæs, Hagavn. 10, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/1
Til stede:	Thor Ivar Doknæs og Hedvik Kjustad.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetting.

Siden forrige møte var det ikke kommet inn nye dokumenter i saken.

Partene hadde på forhånd diskutert en skisse til forlik om grensen dem imellom langs Ekebergåsen, og som ikke ble behandlet i rettsmøtet 6. oktober.

Etter nærmere forliksforhandlinger inngikk partene slikt

rettsforlik:
Rettsforlik 2

Den nordlige grense til gnr. 31 bnr. 87 mot Ekebergåsen, gnr. 31 bnr. 1 tar sitt utgangspunkt i trepunktdele mellom gnr. 31 bnr. 87, 31/103 og 31/1, 31/113 jfr. pkt. 5 første punktum i rettsfolik 1.

Grensen går vestover i en bue over fire grensepunkter til grensen mot Quillevegen, jf rettsforlik 1.

Eksisterende gjerde avlagt på jordskiftekartet blir stående i samsvar med nevnte kart.

Kostnadene med denne saken, rettforlik 2, fordeles med en halvpart på hver.

Ekebergåsen 17, den 3. november 2005

Hedvig Kjustad /s

Thor Ivar Doknæs/s

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Saka utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Fet, 03.11.2005

Ove Flø
jordskiftedommer

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: Mandag 19. desember 2005
Sted: Jordskiftedommerens kontor, Lillestrøm
Sak nr.: 2/2005-02.00 Trollhøi

Saka gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Ove Flø, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saka er krevd av: Hedvik Kjustad

Til behandling: Avslutning av saken

Saksøker: Hedvik Kjustad, Ekegergåsen 17, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/87, 103 og 113

Saksøkt: Thor Ivar Doknæs, Hagavn. 10, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/1
Magne Bjørnstad, Hovinåsen 23, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/74
Solveig og Anders Grøndahl, Ekebergåsen 13,1900 Fetsund - eier av gnr. 31/107
Grete Bodil Larsen, Varåvn. 16, 1900 Fetsund - eier av gnr. 31/129

Prosessfullmektig for Hedvik Kjustad :
Advokatfirmaet Næss, Lærum og Lier AS v/advokat Gard Lier, Postboks 242, 2001 Lillestrøm

Andre: Fet kommune v/Finn Gulbrandsen

Til stede: Ingen av partene var innkalt til dette møtet.

Siden forrige møte var det ikke kommet inn nye dokumenter i saken.

Siden forrige møte har jordskifterettens funksjonærer merket, målt og kartfestet eiendoms- og bruksrettsgrensene i samsvar med de inngåtte rettsforlik.

Hedvik Kjustad har bedt om at jordskifteretten ordner med sammenføyning av hennes eiendommer 31/87, 31/103 og 31/113 til en registerenhet.

Avsluttende bestemmelser

Sammenføyning
Følgende eiendommer kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven:

Kommunenummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0227	31	87
0227	31	103
0227	31	113

Bestående matrikkelenhet etter sammenføyning:

Kommunenummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
0227	31	87

Sammenføyningen trer i kraft i og med tinglysing av denne rettsboken.

Grensebeskrivelse

Grense 1 mellom 31/1 på venstre side og 31/87 på høyre side tar til i punkt nr. 1 i felles grense mot 31/74:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat	Radius (grader)	Buelengde (meter)
1	Gammel bolt i fjell			6645754.56	622379.31		
		369.3	19.64				
2	JSV jordmerke			6645771.95	622370.19		
		353.5	13.82				
3	JSV jordmerke			6645782.25	622360.98		
		338.2	10.33				
4	JSV jordmerke			6645788.08	622352.45		
		354.2	14.03				
5	JSV jordmerke			6645798.63	622343.21		
		368.2	17.40				
6	Umerket grensepunkt			6645813.90	622334.87		
		-	-			-70.00	43.98
7	Umerket grensepunkt			6645805.68	622377.33		
		-	-			-30.00	13.88
8	JSV jordmerke			6645811.82	622389.64		
		42.9	15.06				
9	JSV bolt i fjell			6645823.59	622399.03		
		114.6	17.28				
10	JSV bolt i fjell			6645819.66	622415.87		
		193.2	9.89				
11	JSV bolt i fjell			6645809.83	622416.93		
		288.4	12.79				
12	JSV bolt i fjell			6645807.52	622404.35		
		181.5	25.78				
13	JSV bolt i fjell			6645782.82	622411.73		
		236.9	7.78				
14	JSV bolt i fjell			6645776.31	622407.47		

Punkt nr. 14 er felles grense mot 31/74.

Grense 2 mellom 31/74 på venstre side og 31/1 på høyre side tar til i punkt nr. 1 i felles grense mot 31/87:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Gammel bolt i fjell			6645754.56	622379.31
		261.2	5.07		
15	JSV jordmerke			6645751.65	622375.15

Punkt nr. 15 er felles grense mot 31/129.

Grense 3 mellom 31/129 på venstre side og 31/1 på høyre side tar til i punkt nr. 15 i felles grense mot 31/74:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

15	JSV jordmerke			6645751.65	622375.15
		369.5	19.82		
16	JSV jordmerke			6645769.25	622366.02
		353.8	12.32		
17	JSV jordmerke			6645778.47	622357.84
		337.5	10.33		
18	Grensetre			6645784.20	622349.25

Punkt nr. 18 er felles grense mot 31/107.

Grense 4 mellom 31/107 på venstre side og 31/1 på høyre side tar til i punkt nr. 18 i felles grense mot 31/129:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
18	Grensetre			6645784.20	622349.25
		354.5	15.38		
19	Kommunalt grensemerke			6645795.82	622339.17
		367.8	16.11		
20	JSV jordmerke			6645809.91	622331.36

Bruksrettsgrense 1, avgrensing av rett for 31/87 til å ha gjerde langs grense mot 31/1:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
GJ1	Umerket grensepunkt			6645823.52	622397.48
		231.8	5.41		
GJ2	Umerket grensepunkt			6645818.77	622394.89
		240.5	6.26		
GJ3	Umerket grensepunkt			6645813.73	622391.17
		246.8	4.34		
GJ4	Umerket grensepunkt			6645810.51	622388.26

Bruksrettsgrense 2, avgrensing av rett for 31/87 til å ha gjerde langs grense mot 31/1:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
GJ5	Umerket grensepunkt			6645804.60	622371.90
		298.9	5.51		
GJ6	Umerket grensepunkt			6645804.50	622366.39
		310.1	14.23		
GJ7	Umerket grensepunkt			6645806.76	622352.33
		319.6	15.98		
GJ8	Umerket grensepunkt			6645811.60	622337.11

Bruksrettsgrense 3, avgrensing av vegrett for 31/1, 31/87 og 31/74 på 31/74:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
15	JSV jordmerke			6645751.65	622375.15
		137.9	14.01		
S21	Midt telefonstolpe			6645743.79	622386.74

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 gon.

Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De nye grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "grense" og jordskifterettens kjennetegn "JSV".

Grensene er målt med GPS med utgangspunkt i Statens kartverks grunnlagspunkt G35T0032 med kontroll mot kommunalt grunnlagspunkt Pp5518, med koordinatverdier i EUREF89 sone 32N.

Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Statens Kartverks standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" Versjon 13.06.2000, områdetype 3a.

Grensenummer og grensepunktnummer er påført kartet.

Kartet har 1 blad i målestokk 1:500 som vedlegges rettsboka. Kartet har kartnummer 021434.

Diverse bestemmelser

Jordskiftekostnader

Påløpte kostnader skal dekkes av partene etter bestemmelser i jordskifteloven § 74, 9. ledd. Gebyr som skal betales følger av jordskifteloven § 74. På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	4 225
Partsgebyr	kr	6338
Grenselengdegebyr	kr	1 690
Grensemerker	kr	750
Sum	kr	13 003

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. rettsforlik 1 og jordskifteloven § 76. I samsvar med rettsforlik 2 dekkes kostnadene med en halvpart på hver av de to partene. Når det gjelder rettsforlik 1, har jordskifteretten i hovedsak lagt til grunn lengden av eiendomsgrense den enkelte bruksberettigede har mot veien, den samlede eiendomsgrense til eier av veigrunnen og at gnr. 31/74 har veirett i hele veiens lengde.
Når det gjelder fordelingen av totalkostnadene for saken mellom Sliperiveien (rettsforlik 1) og rettsforlik 2, har retten funnet å fordele dette med ca.en halvpart på hver av rettsforlikene. Dette begrunnes med at samlet grenselengde for Sliperiveien er ca. 150 meter. Tilsvarende gjelder for grensen som behandles i rettsforlik 2, mens nytten av rettsforlik 2 synes noe større.

Dette gir slik kostnadsfordeling:

Rettsforlik 1: Sliperiveien

Gnr/bnr	Eier	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr	Har til gode kr
31/87	Hedvik Kjustad	1100	Jf. nedenfor	Jf. nedenfor	
31/1	Thor Ivar Doknæs	2100	0	2100	
31/74	Magne Bjørnstad	2100	0	2100	
31/107	Solveig og Anders Grøndahl	400	0	400	
31/129	Grete Bodil Larsen	500	0	500	

Rettsforlik 2:

Gnr/bnr	Eier	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr	Har til gode kr
31/87	Hedvik Kjustad	3401.50	Jf. nedenfor	Jf. nedenfor	498,50
31/1	Thor Ivar Doknæs	3401.50	0	3401.50	

Hedvik Kjustad skal totalt betale kr. 4501.50. Hun har tidligere betalt kr. 5000.- i forskudd. Hun har til gode kr. 498.50 som vil bli refundert fra jordskifteretten.

Thor Ivar Doknæs skylder totalt kr. 5501.50

For de øvrige parter går de skyldige beløp fram av tabellen for rettsforlik1.

Skyldige beløp forfaller til betaling 15 - femten - dager fra forkynningsdato.

Forkynning
Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

Tinglysing
Jordskifteretten sender saken til tinglysing. Når saken er rettskraftig vil den bli tinglyst på gnr. 31/1, 31/74, 31/87, 31/107 og 31/129 i Fet kommune.

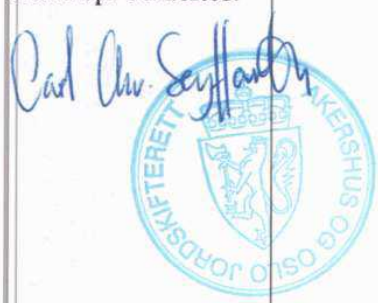
Ikrafttreden

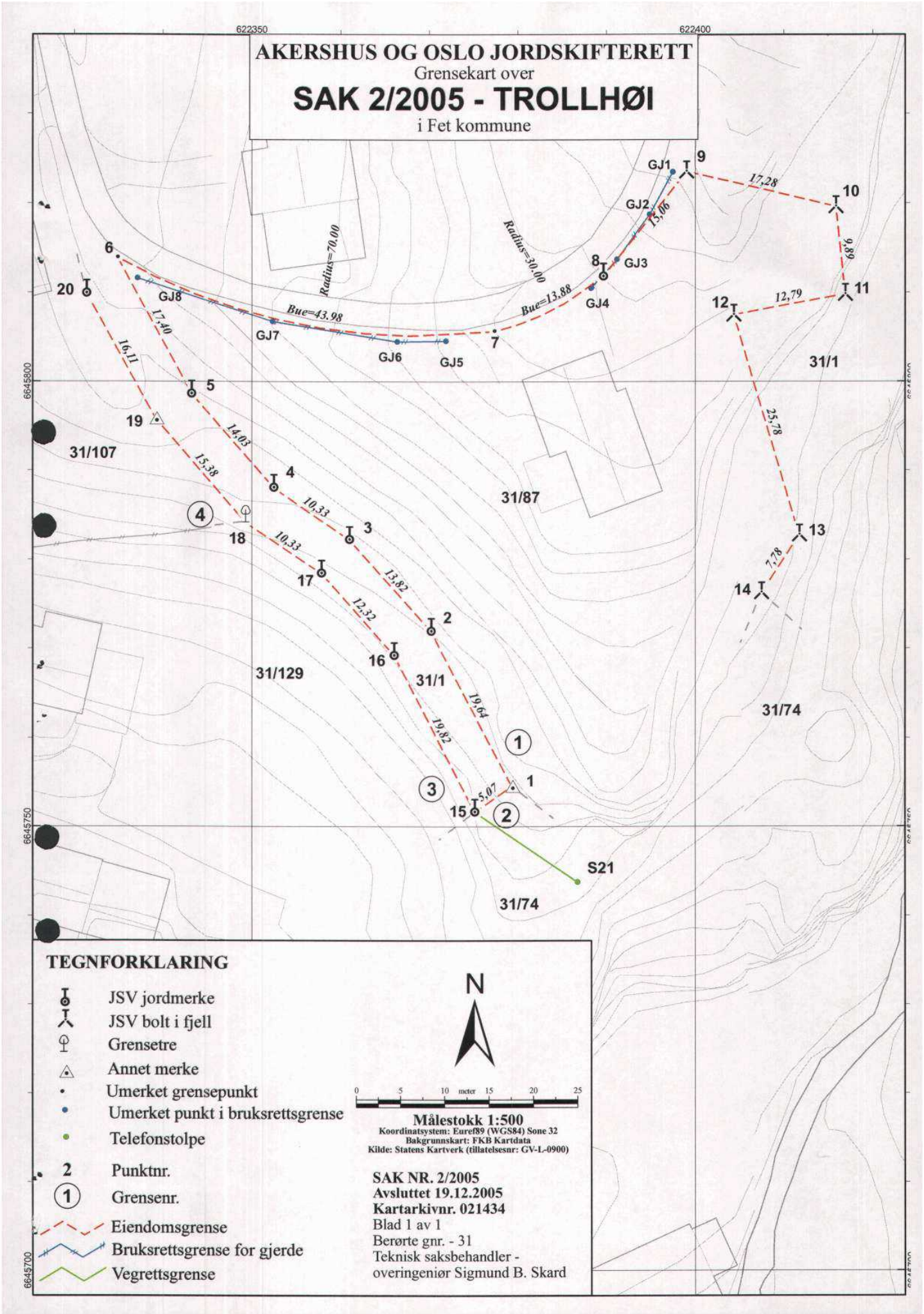
Saken vil tre i kraft 1 – en – måned fra forkynning hvis den ikke blir påanket. Det gjøres oppmerksom på – slik det ble opplyst for partene før inngåelse av de to rettsforlikene - at ankefristen for rettsforlik er 1 – en – måned og at ankefristen løper fra underskrift.

Retten hevet, saken sluttet.
Lillestrøm, 19.12.2005

Ove Flø/s
jordskiftedommer

Rett kopi bekreftes:




AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Grensekart over
SAK 2/2005 - TROLLHØI
i Fet kommune
622350
622400
6645800
6645750
6645700
GJ1
GJ2
GJ3
GJ4
GJ5
GJ6
GJ7
GJ8
Radius=70,00
Radius=30,00
Bue=43,98
Bue=13,88
17,28
15,06
9,89
12,79
25,78
7,78
17,40
16,11
14,03
15,38
10,33
10,33
13,82
12,32
19,64
19,82
5,07
31/1
31/87
31/107
31/129
31/74
S21
TEGNFORKLARING
JSV jordmerke
JSV bolt i fjell
Grensetre
Annet merke
Umerket grensepunkt
Umerket punkt i bruksrettsgrense
Telefonstolpe
Punktnr.
Grensenr.
Eiendomsgrense
Bruksrettsgrense for gjerde
Vegrettsgrense
N
0 5 10 meter 15 20 25
Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref89 (WGS84) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kilde: Statens Kartverk (tillatelsesnr: GV-L-0900)
SAK NR. 2/2005
Avsluttet 19.12.2005
Kartarkivnr. 021434
Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 31
Teknisk saksbehandler -
overingeniør Sigmund B. Skard

FET KOMMUNE
TEKNISK ETAT

DAGBOKFØRT
19 MAI 83 03039
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

K O N T R A K T

Mellom andelseierne til vannledningen fra: Røde Kors Sykehjem - Ramstadvegen og Fet kommune (nedenfor kalt kommunen) inngås følgende avtale:

1. Fra 1. januar 1983 overtar kommunen vederlagsfritt hovedledning, og biledninger som framgår av tegn. nr. B 01-08-77. Eventuell gjeld og utestående fordringer fra tredjemann må avvikles før overtagelse formelt kan finne sted.
2. De opprinnelige andelseierne som har anlagt ledningen blir fra samme tidspunkt (1/1-83) å betrakte som kommunale vannabonnenter med de samme rettigheter og forpliktelser som gjelder for andre abonnenter.
   De nåværende andelseiere (senere tilkomne fram til 1/1-83) skal være fritatt for innbetaling av gjeldende tilkoblingsgebyr, men skal fra 1. januar 1983 betale de vannavgifter som er gjeldende for kommunale vannabonnenter.
3. Andelseierne forplikter seg til å avgi en erklæring hvor kommunen gis tillatelse til å ha liggende, vedlikehold og eventuelt anlegge ny vannledning over andelseiernes grunn.
4. Nye søknader om tilkobling blir å behandle av kommunen. Slik tilkobling skal da foretas på de betingelser som blir gjort gjeldende for det kommunale vannverk.
   Ved nye tilkoblinger m.v. plikter kommunen å ta hensyn til at det skal opprettholdes et forsvarlig vanntrykk for de gamle abonnenter. Det er forøvrig en forutsetning at kommunen må foreta de fornyelser og forsterkninger m.v. som anses å være nødvendige for å kunne sikre abonnentene en god og stabil vannleveranse.

   Gnr. 37, bnr. 69, eier Gullbjørg Skjønhaug og gnr. 37, bnr. 71, eier Arne Skjønhaug, tilføyes til listen av andelseiere, da andelsavgift er betalt for disse tomtene.
5. Nærværende kontrakt blir å tinglyse som heftelse på andelseiernes eiendommer og tjener som hjemmelsdokument for kommunen.
6. Alle dokumenter, møteprotokoller, tinglyste erklæringer og avtaler samt oppgave over alle godkjente gamle og nye vannabonnenter, blir å overlate til kommunen når nærværende kontrakt er undertegnet av partene.

Fetsund, den 17-1-83

For andelseierne

Arne Skjønhaug
(avn)
formann

For Fet kommune

ordfører

2. Kontrakt mellom andelseierne til vannledningen Fråstad - Kjustad og Fet kommune:

Leif Solvang	gnr.	30,	bnr.	10
Peder Grønvold	"	30,	"	1, 2, 13
Karen Haneborg	"	30,	"	7
Terje Granås	"	30,	"	8
Torstein Faller	"	29,	"	1
Kasper Kjustad	"	29,	"	10
Alf Kjustad	"	29,	"	6
Arvid Melby	"	28,	"	12
Sverre Teig	"	31,	"	/28
Martin Utsigt	"	30,	"	17, 18
Ole Sundbakken	"	30,	"	20
Magnus Solberg	"	30,	"	16
Odd Ekeberg	"	29,	"	18

3. Kontrakt mellom andelseierne til vannledningen Røde Kors Sykehjem - Ramstadvegen og Fet kommune:

Sigurd Lystad	gnr.	31,	bnr.	125
Kurs A. Friberg	"	31,	"	117, 124
Dagny Ekeberg	"	31,	"	82
Klara Quille	"	31,	"	87
Trygve Kjustad	"	31,	"	107
Sigurd Lystad	"	31,	"	125
Olaf Sandbo	"	37,	"	17
Ramstadengens arvinger	"	36,	"	21
Bjørn Frøysa	"	37,	"	29
Dieter Schreckenberger	"	37,	"	30
Arne Skjønhaug	"	37,	"	131
Jon Enger	"	37,	"	23
Svein Skjønhaug	"	37,	"	135
Gulbjørg Skjønhaug	"	37,	"	70
Ola Holum	"	37,	"	36
Aslaug Tingsrud	"	37,	"	35
Erling Brenna	"	37,	"	34
Harald Vikan	"	37,	"	31
Harald Kjustad	"	36,	"	19

FET KOMMUNE, planavdelingen, 6. mai 1983

Frode M. Stende
konst. avd. ing.

12.06.2026

Eiendom
3205-431/87/0
Adresse
Ekebergåsen 17 1900 Fetsund

Dato siste feiing
18.11.2024 Forhold som har betydning for brannsikkerheten Ved tilsyn ble det påvist slitasje i fuger i skorsteinen. Vi gjør oppmerksom på at skaden som er påvist er moderat, men kan ha større omfang. Skorsteiner er særlig utsatt for slike skader over tak og på kaldloft. Feietjenesten kan foreta en grundigere befaring, eventuelt med kamerakontroll av skorsteinen dersom dette ønskes. Utbedringstiltak anbefales.

Dato siste tilsyn:
18.11.2024 – uten avvik

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.

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:
Ekebergåsen 17, 1900 Fetsund
Gnr. 431, Bnr. 87, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260228

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.
