PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SVALEVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

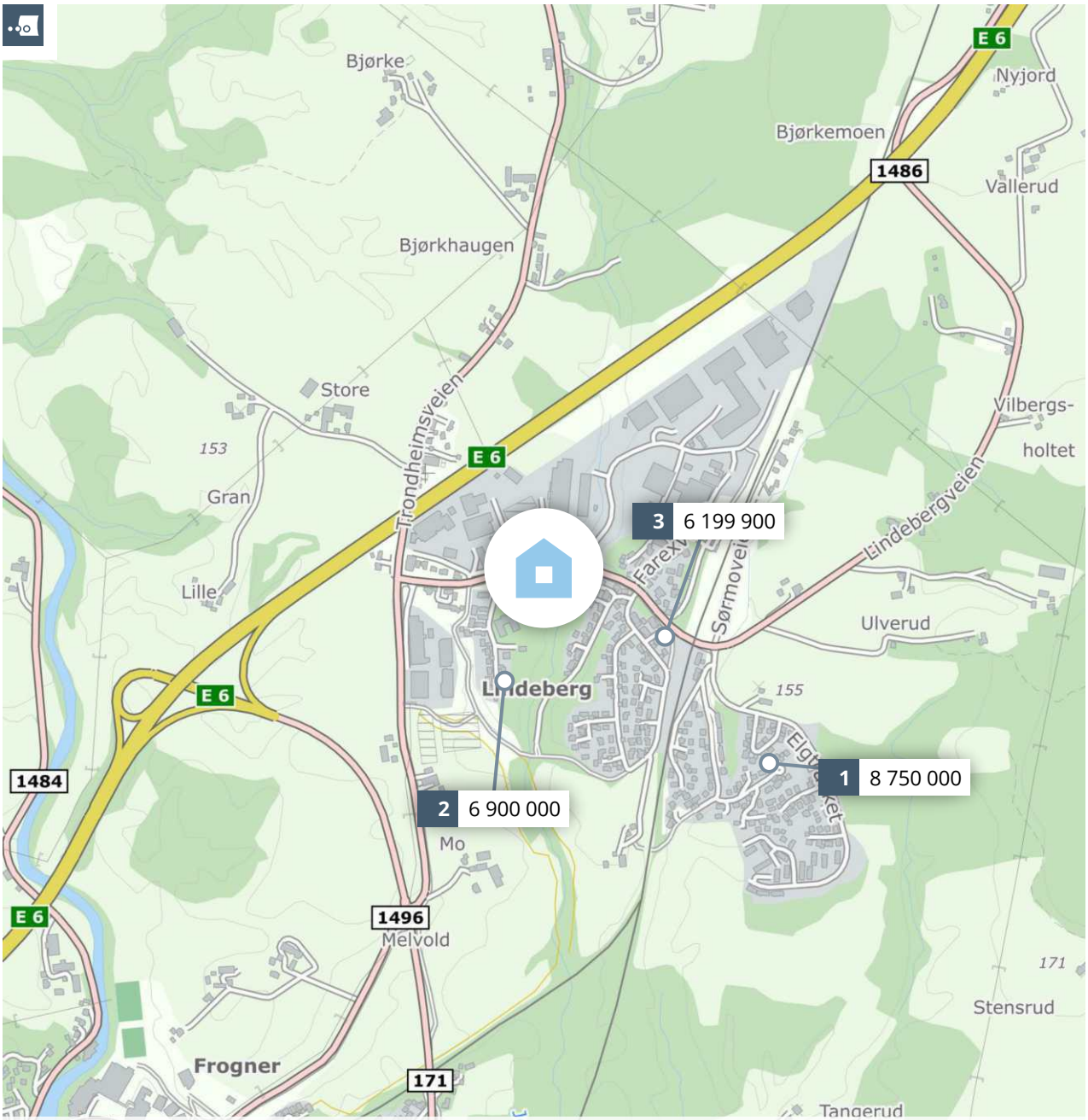
Matrikkelbrev

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVALEVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 21.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svaleveien 8, 2016 FROGNER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 293 BNR 140 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Gran

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	27 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgfaret 46 276 m²	1998	957 m²	4 sov	06.05.2026	8 250 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**31 703**
2	Moengveien 14 208 m²	1975	1 261 m²	3 sov	24.08.2026	7 000 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**33 173**
3	Rødkløverveien 9 152 m²	1969	842 m²	3 sov	04.11.2024	6 390 000	**6 199 900**	0	6 199 900	**40 789**

En enebolig over to plan med en familievennlig og praktisk planløsning med 4 soverom, 2 stuer, 3 våtrom og garasje. Videre har boligen store, solrike uteområder med gode solforhold store deler av dagen. Her ligger alt til rette for storfamilien. Eiendommen ligger stille og landlig til i et rolig boligområde innerst i en blindvei.
Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lindebergkrysset, som ligger ca. 5 min unna. Lindeberg stasjon nås på ca. 10 minutter. Fra både Lindeberg og Frogner stasjon går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Jessheim/Dal. Med bil tar det ca. 3 min til Frogner, 8 min til Skedsmokorset, 13 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 16 min til Oslo Lufthavn og 22 min til Oslo S.

Høydepunkter:
-Enebolig over to plan
-Bad fra 2019
-Praktisk planløsning
-Garasje på ca. 16 kvm
-Stor hage og en terrasse på ca. 31 kvm
-Rolig beliggende i en blindvei
-Barnevennlig med nærhet til det meste

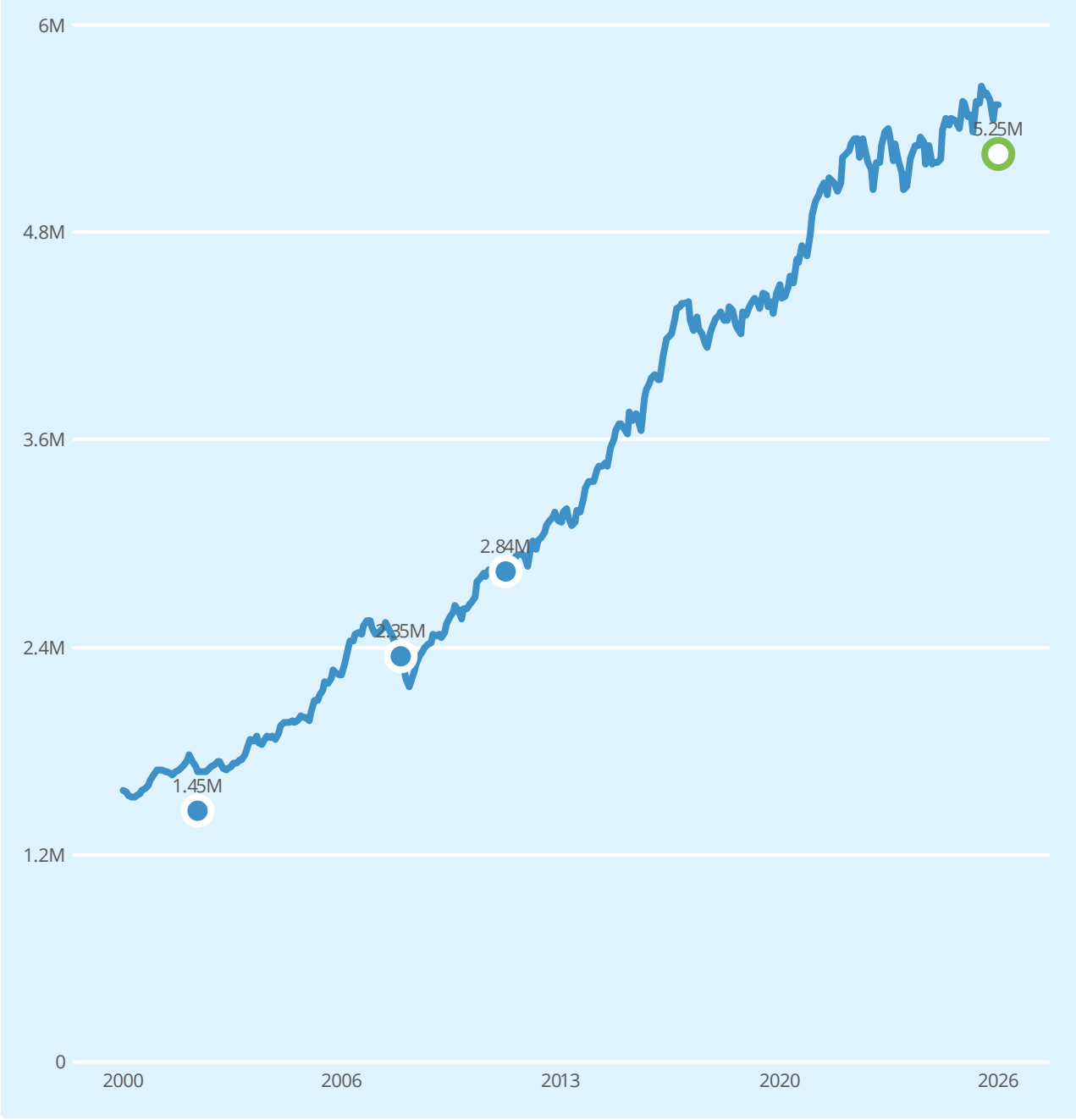
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
10.11.2011	21.11.2011	25.01.2012	2 890 000	2 840 000	0	2 840 000
19.05.2008	03.09.2008	01.10.2008	2 590 000	2 350 000	-	2 350 000
09.04.2002		09.08.2002	1 550 000	1 450 000	-	1 450 000

Eneboliger til salgs i 2016 FROGNER nå

12
eneboliger til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 326 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Eneboliger solgt i 2016 FROGNER siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

6.0M
5.9M
5.8M
5 678 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5 588 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

41 982 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
40 435 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

27 926 Svaleveien 8 Totalpris 5 250 000

Svaleveien 8

Nabolaget Lindeberg - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	4 min 2.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 11.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 12.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindebergkrysset Linje 425	6 min 0.5 km
Lindeberg stasjon Linje R13	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	17 min

BARNEHAGER

Lindeberg Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	4 min 2.3 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 å... 32 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frogner Lillestrøm	4 min
Kiwi Kb Kløfta	6 min

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

VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	7 min
Frogner apotek Sørum	4 min
Kløfta Vinmonopol	7 min

SPORT

Lindeberg ballbane	9 min
Melvold skole	4 min
Centerklinikken	7 min
Nemus Fysio	7 min

«Stille og rolig Behagelig nabolag. Nærhet til skog og mark. Kort vei til byer.»

— Sitat fra en lokalkjent

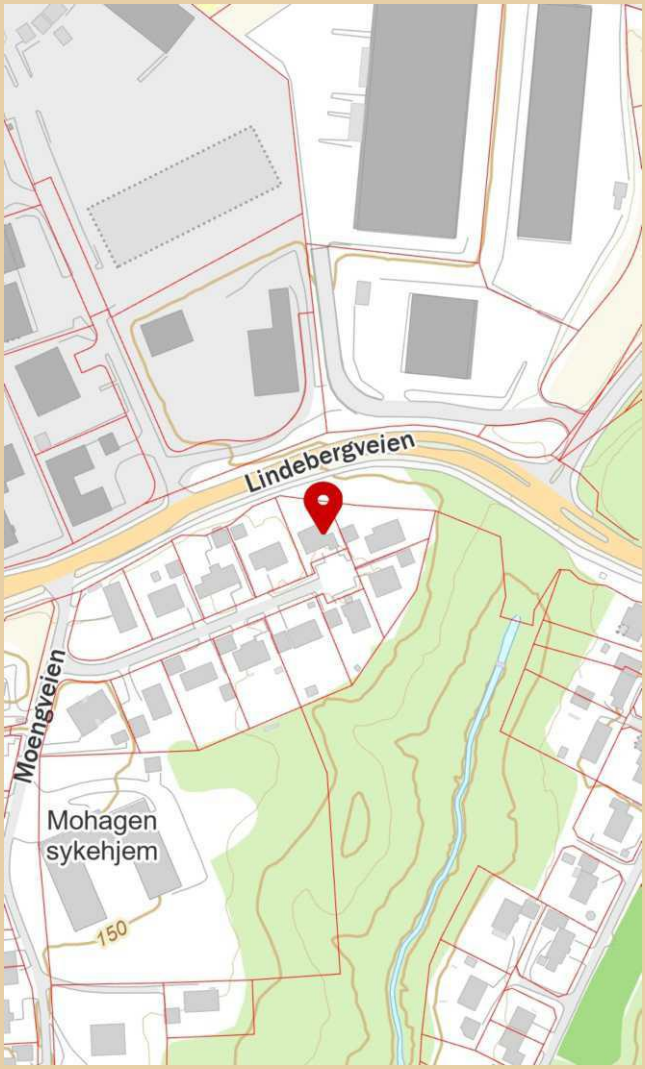
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Svaleveien 8, 2016 FROGNER**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351338**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150270626**
Gårdsnummer **293**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **254,14**

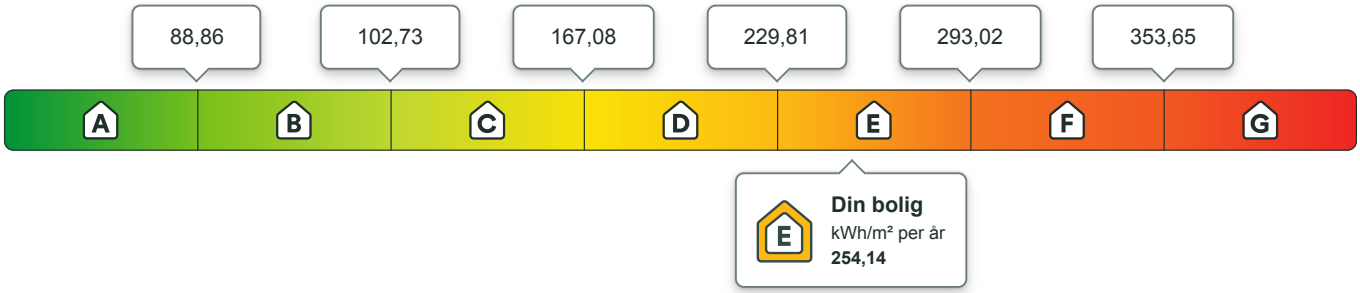
Svaleveien 8, 2016 FROGNER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
58 861,11	**284,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Svaleveien 8, 2016 FROGNER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Svaleveien 8, 2016 FROGNER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tyder

Tilstandsrapport

Svaleveien 8, 2016 Frogner

Befaringsdato:	Onsdag 9. september 2026
Utskriftsdato:	Mandag 21. september 2026
Referanse:	14211

Rapporten

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

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

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

Tyder

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

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Drenering	Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 26 vektprosent, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risik...	FRA kr. 200 000,- TIL kr. 300 000,-	Side 12
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal montere...	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 14
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Det er under befaring registrert hull i takrenner.	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 40 000,-	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Det er registrert sprekt glass i ett vindu i kjellerstue og råte i sprosser på et vindu i soverom i 1. etasje.	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 40 000,-	Side 17
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Det er observert noe råte på terrassedør.	FRA kr. 20 000,- TIL kr. 35 000,-	Side 18
Terrasser/balkonger	Det er registrert råte på rekkverk flere steder. Terrasse har sunket med ca 9 cm i ett hjørne. Det er ikke inspeksjonsmuligheter for underliggende konstruksjon da terrasse er kledd igjen. Råte på terrassebord og inngangsparti.	FRA kr. 40 000,- TIL kr. 60 000,-	Side 18
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	FRA kr. 150 000,- TIL kr. 250 000,-	Side 21
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert avflassing/avskaling av maling og murpuss	FRA kr. 150 000,- TIL kr. 250 000,-	Side 29
Overflater - Gulv	Alder/slitasje: Sprekkdannelser Malingssøl Manglende gulv rundt ildsted. Svikt i gulv ved ildsted i kjellerstue.	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 30

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Kjøkkeninnredning	Det er registrert svelleskader på benkeplate og på enkelte skrog. Innredningen har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte.	FRA kr. 100 000,- TIL kr. 200 000,-	Side 31

Totalt kostnadsestimat: 1 120 000kr - 1 725 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 12
Yttervegger	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i k...	Side 13
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-35 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-35 år. Taktekkingen har derfor oppnådd mer enn halvp...	Side 15
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Løs dørvrider. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Utvendige trapper	Det er registrert vesentlig slitasje.	Side 19
Gulv på grunn	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet in...	Side 20
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 22
Innvendige trapper	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 22
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 24
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 25

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Varmtvannsberederen er på 3000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W,	Side 25
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner	Anlegget er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på service, eventuelt er siste dokumenterte service utført for mer enn 5 år siden.	Side 26
Fast inventar vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 29
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 29
Overflater - Gulv	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.	Side 30
Innvendige dører	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	Side 32
Skadedyr		Side 32

Konklusjon

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersvurderinge er vurdert ut fra levetidstabeller i henhold til NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Farhat Khadim å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	90				16
1. etasje	98	16		31	
Sum	**188**	**16**	**0**	**31**	**16**
Sum BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Vaskerom, Tre boder		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Tre soverom	Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Hobbyrom er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 16 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Farhat Khadim
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Farhat Khadim

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Gnr: 293 Bnr: 140
Tomteareal:	646.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Farhat Khadim & Sajid Sadiq Masih
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.
Vurdering:	Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 26 vektprosent, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima.
Årsak:	Manglende funksjon på drenering av bygningen.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Det må graves opp rundt grunnmuren, legge nye fuktsikring, nye dreneringsrør i underkant av grunnmuren, terrenget fylles tilbake mot muren med drenerende masser og terrengforhold rundt grunnmuren etableres med korrekt fall.
Kostnadsestimat:	kr. 200 000,- til kr. 300 000,-

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av gruset biloppstillingsplasser, enkelte partier med belegningstein og plenareal.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger

TG 2

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

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Manglende vedlikehold medfører risiko for at murpuss løsner og faller av. Når pussen mangler, kan vann trenge direkte inn i muren og forårsake frostsprengning og sprekkdannelser i selve murkonstruksjonen. 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 - *Utvendig kledning*

TG 3

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Tg 3 er gitt på grunn av vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Det er også stedvis råte i kledningen. Råte er observert på følgende steder: nedre del av panel
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. Årsaken til forholdet er delvis alder, men hovedsakelig manglende vedlikehold på kledningen.
Konsekvens:	Det må påregnes at panelet skiftes ut i sin helhet. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Veggkonstruksjonen bør rives til utsiden av bindingsverket. Deretter må utvendig del av ytterveggen bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter, og ny utvendig kledning.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Nei

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Kryploft med adkomst via luke i himling. Konstruksjonen har lufting i gesimser og via ventiler i gavlvegger. Deler av loft har gangbart gulv.
Vurdering:	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltshingel.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-35 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-35 år. Taktekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Ja

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

Beskrivelse:	Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er ikke montert.
Vurdering:	Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.

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

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 3

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall
Vurdering:	Det er under befaring registrert hull i takrenner.
Årsak:	Årsaken til forholdet kan komme av flere forhold: - Rust og korrosjon. - Materialtretthet. - Frist og is i renne.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.
Utbedring/Tiltak:	Takrenner og nedløp fjernes og nye monteres.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 40 000,-

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1981.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2009. Vinduer med tolags isolerglass i wc og bad. Produsert i 2018.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 3

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 1 etasje: Vinduer med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 1974.
Vurdering:	Det er registrert sprekt glass i ett vindu i kjellerstue og råte i sprosser på et vindu i soverom i 1. etasje.
Årsak:	Årsak til sprek i rute er ikke kjent. råte kommer av manglende vedlikehold.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette.
Utbedring/Tiltak:	Berørte vinduer skiftes ut med nye.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 40 000,-

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt.
Vurdering:	Løs dørvrider. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 3

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1973.
Vurdering:	Det er observert noe råte på terrassedør.
Årsak:	Årsaken til råten er fuktinntregning i karmen, da ytterdøren sannsynligvis ikke er tett utvendig på nedre del.
Konsekvens:	Ytterdøren er ikke lenger tett mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område.
Utbedring/Tiltak:	Ytterdøren må skiftes ut og erstattes med ny dør
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 35 000,-

Terrasser/balkonger

TG 3

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

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue på ca. 31 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 96 cm. Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i stål og tre.
Vurdering:	Det er registrert råte på rekkverk flere steder. Terrasse har sunket med ca 9 cm i ett hjørne. Det er ikke inspeksjonsmuligheter for underliggende konstruksjon da terrasse er kledd igjen. Råte på terrassebord og inngangsparti.
Årsak:	Årsak til forholdet kommer av manglende vedlikehold og setninger i grunn eventuell mangelfull innfesting. Setninger i grunn? Evt. mangelfull innfesting av konstruksjon.
Konsekvens:	konstuksjone har mistet sin styrke og kan føre til svikt.
Utbedring/Tiltak:	Terrasse rives i sin helhet og bygges opp på nytt.
Kostnadsestimat:	kr. 40 000,- til kr. 60 000,-

Utvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	Rettløpstrapp i tre til inngangsparti og til terrasse.
Vurdering:	Det er registrert vesentlig slitasje.
Årsak:	alder, slitasje og manglende vedlikehold.

Utvendige trapper - *HMS*

Beskrivelse:	Mangler rekkverk på trapp til terrasse. Lagt rekkverk på trapp ved inngangsparti.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Deler av gulv er foret opp. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: soverom og kjellerstue.
Vurdering:	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. 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. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?
Ja, på grunn av oppforet gulv

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 3

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

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 26 vektprosent, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Det anbefales å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer.
Årsak:	Normalt er det en eller flere av følgende årsaker. - Om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. - Kapillært oppsug fra grunnen. - Kondensproblematikk i forbindelse med fuktig inneklima og/eller feil oppbygging av konstruksjonen.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte. Fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for utvikling av sopp og råte. Dette kan medføre fuktskader og forringe inneklimaet.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 250 000,-

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 1

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

Beskrivelse:	Elementpipe med pusset og malte overflater.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Peisovn i kjellerstue. Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Eldre ildsteder medfører risiko for dårligere trekk og røyk lekkasjer.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse:	Rettløpstrapp i tre.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og bruksslitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert konsekvens og risiko med forholdet.

Innvendige trapper - *HMS*

Beskrivelse:	Kunn Håndløper på en side av trapp. Mangler rekkverk på deler av trapp.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang i kjeller. Det er i følge eier gulvvarme i følgende rom: Kjellerstue, stue og på bad.
Vurdering:	Det er observert enkelte løse ledninger, brytere og støpsler. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. . Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. Eier informerer om at elektrisk anlegget i deler av kjellerstue ikke fungerer. det anbefales at autorisert fagpersonell utbedrer forholdet.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Brannvarsling

TG 1

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad og wc. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerom, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil i kinorommet. Spalteventil i vindu på soverom. Friskluftsventiler og elektrisk vifte i kjellerstue. Friskluftsventil i garderobe/bod. Er tettet igjen med tekstiler. Elektrisk vifte og friskluftsventil på yttervegg i vaskerom. 1. etasje: Elektrisk vifte på bad og wc. Oppdrift på bad. Friskluftsventil i kjøkken. Avtrekk via ventilator ut yttervegg på kjøkken. Friskluftsventil på ett soverom.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Dette er enten ikke etablert fra byggeåret eller fjernet på et senere tidspunkt.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 283 liter, produsert i 2018. Montert i vaskerom.
Vurdering:	Varmtvannsberederen er på 3000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W,
Årsak:	Årsaken til avviket er manglende utførelse ved montering.
Konsekvens:	Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen.

Produksjonsår
2018

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner

TG 2

Beskrivelse:	Lut til luft varmepumpe montert i stue.
Vurdering:	Anlegget er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på service, eventuelt er siste dokumenterte service utført for mer enn 5 år siden.
Årsak:	Ingen årsak utover alder og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting/utbedring som følge av alder.

Våtrom (bad og 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, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Bad er i følge eier pusset opp i 2019.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse:	Det er fremvist sjekkliste på membran med tilhørende bildedokumentasjon

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*

TG 1

Beskrivelse:	Rennesluk i metall. Ukjent type membran.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Vurdering: Registrert misfarger mykfuger i dusjsone.

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

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad*

Beskrivelse: Benkeskap uten fronter. Speil og belysning over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Wc -rom

Wc -rom - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Det er fremvist sjekkliste på membran med tilhørende bildedokumentasjon

Wc -rom - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Wc -rom - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Wc -rom - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Wc -rom - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fornter.

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.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom* TG 3

Beskrivelse:	Malt betong gulv med sluk i plast. Pusset og malte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert avflassing/avskaling av maling og murpuss
Årsak:	årsak kommer av alder, slitasje og fuktpåkjenning.
Utbedring/Tiltak:	vaskerommet oppgraderes til tilfredsstillende krav for et vaskerom.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 250 000,-

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normalt alder- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	Dusj på gulvet. Utslagskum montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Flislagte overflater i omkledningsrom/bod. Gulvbord i ett soverom. Ubehandlet betong i en bod. Vegg til vegg teppe i kinorom. 1. etasje: Flislagte overflater i entré, gang, stue og kjøkken. Laminat i tre soverom.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Overflater - Gulv

TG 3

Beskrivelse:	Kjeller: Trestavs parkett i gang og kjellerstue.
Vurdering:	Alder/slitasje: Sprekkdannelser Malingssøl Manglende gulv rundt ildsted. Svikt i gulv ved ildsted i kjellerstue.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Utbedring/Tiltak:	Gulv fjernes og nytt legges.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert med trekt tekstil i kinorom. Malte plater i soverom. Pussede overflater i bod. Malt trepanel og tapet i kjellerstue Pussede overflater og ubehandlet gips i omkledningsrom, Malt trepanel i gang. 1. etasje: Malt trepanel i entré, gang og to soverom. Malt strie i ett soverom. Malte plater for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Malt trepanel i gang, kjellerstue og soverom.
Ubehandlet gips i omkledningsrom.
Trepanel i bod.
Malt isopor xps plater i kinorom.
Himlingshøyde er målt til 2,19 m i kjellerstue.

1. etasje:
Takessplater.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,39 m.

Kjøkkeninnredning

TG 3

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin.
Vurdering:	Det er registrert svelleskader på benkeplate og på enkelte skrog. Innredningen har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte.
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, og/eller at forholdet kan utvikle seg ytterligere.
Utbedring/Tiltak:	Dagens innredning må fjernes og ny innredning må monteres.
Kostnadsestimat:	kr. 100 000,- til kr. 200 000,-

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

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

Er det komfyrvakt?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Stekeovn integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap Med speil og glatte fronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter i ett soverom.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover alder og slitasje.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Observert sjeggkre.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens løsning.
Følgende avviker fra dagens planløsning til godkjente plantegninger:
- Soverom i kjeller var opprinnelig omtalt som redskaps rom og disponibelt rom. men er i dag gjort om til soverom og bod.
- Hobbyrom er ikke på originale tegninger.

Underkanten på rømingsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømingsvindu uten at det et gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er hovedrømningsvei. Vinduer i oppholdsrom er montert for rømning. Ordlyd i teknisk forskrift lyder som følgende: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes til rømming. Høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredden ikke mindre enn 0,5 m. I dette tilfelle tilfredstiller ikke vinduer kravet. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Radon

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

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart for Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Vurdering: Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	09-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	16-09-2026	Eiers egenerklæring signert 15.09.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	18-09-2026		Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260329
Addresse	Svaleveien 8		
Postnr.	2016	Sted	FROGNER
Selgers navn	Farhat Khadim		
Selgers navn	Sajid Sadiq Masih		

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?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

21788530

Våtrom

Initialer selger:
F K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
F K
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

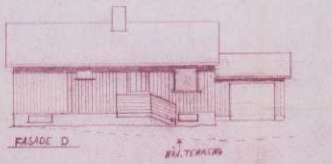
Dato 15.09.2026

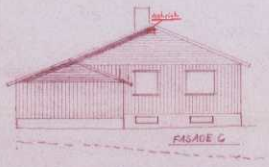
Signert av *Farhat Khadim*

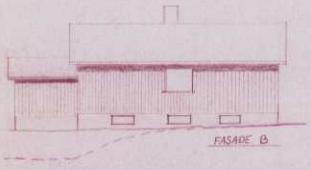
Signert av *Sajid Sadiq Masih*

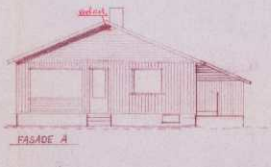
Initialer selger:
F K
S S

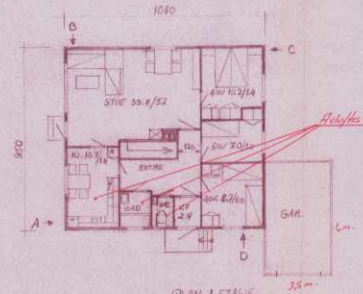
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

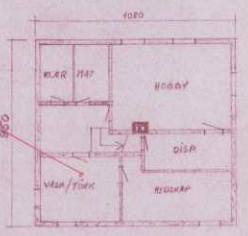


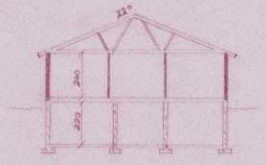










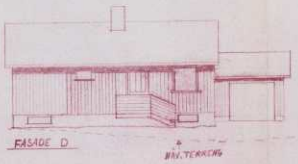


GODKJENT
Byggesaksbehandler

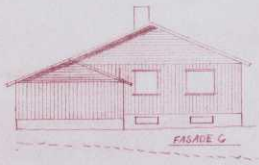
ENEBOLIG GNR. 93, TOMT 23 LINDEBERG

Dato	Tegnet	Tegn. nr.	Målestokk
Kontrollert	Godkjent		1:100

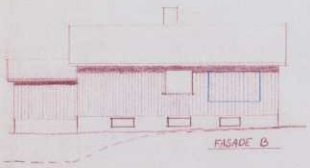
KNUT H. PEDERSEN



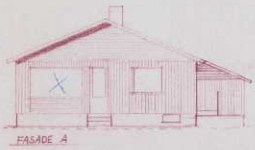
FASADE D



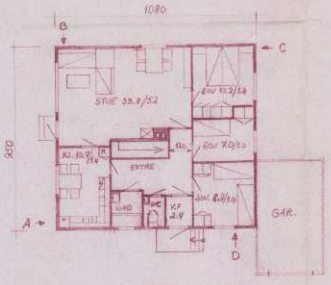
FASADE G



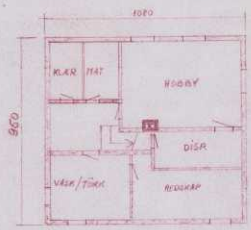
FASADE B



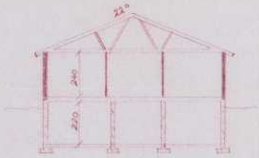
FASADE A



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



GODKJENT
9/10 1990
Trondheim kommune
Teknisk etat

ENEBOLIG GNR. 93, TOMT 23 LINDEBERG

Dato	Kontr. Tegner	Tegn. nr.	Målestokk
Kontrol	Byggesaksnr.	Godkjent	1:100

KNUT H. PEDERSEN

Endring nr. | Erstatter nr.

Tegningsnr.

Sørum kommune
Bygningssjefen
Tlf. 72 74 80

J.NR.:

A.NR.: 93/140
SD/KL

1920 Sørumsand, 8. oktober 1980.

Knut Helge Pedersen,
Svalevn. 8,

2043 LINDEBERG.

Sak 386/80.

Byggeplassens adr.: ...Lindeberg..... g.nr. 93. b.nr. 140..

Arbeidets art : ...Fasadeforandr. Byggets art: ...Bolig.....

Grunnflate : .....-..... Leieareal : ....-.....

Vedtak:

Byggesøknaden med innsendte tegninger approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og byggetillatelse kan gis når:

- bygningsgebyret ~~og påkoplingsavgiften for avløpet~~ er betalt.

-

Som ansvarshavende godkjennes: ...Byggherren.....

.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger: Fasadeforandringen består i flytting av stuevindu fra fasade A til fasade B.

Kristian Berger
bygn.sjef

Svein Davidsen
avd.ing.

APPROBASJONSVILKÅR FOR OPPFØRING AV BYGNINGER ETTER BYGNINGSLOVEN.

1: Bygging innenfor regulert område.

1:1: Reguleringsbestemmelsene og eventuelle andre bestemmelser og vedtak som blir gjort gjeldende for feltet skal følges.

1:2: Avløpsanlegget skal legges etter separatsystemet og NKF-norm nr. 8 skal følges. Det skal anlegges overvannskum med sandfang og vannlås. Kummen skal stå på egen tomtegrunn og tømmes minst 1 gang pr. år. Det skal være egen kum for stakerør med firkantluke. Takvannet skal føres til overvannskum.

2: Bygging utenfor regulert område.

2:1: Der avløpet tilkoples kommunalt anlegg skal pkt. 1:2 følges.

2:2: For anlegg med utslippstillatelse etter vannvernlovens § 10 vises til eget kontrollskjema.

3: Generelle bestemmelser:

3:1: Sanitæranlegget skal utføres av godkjent rørlegger. NKF-norm nr. 8 skal følges. Alle rør skal oppfylle kravet til tette ledninger. Kommunens rørleggerkontrollør skal godkjenne arbeidene før ledningene tildekkes.

3:2: Avkjørsel fra kommunal veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer gitt av kommuneingeniøren:

A - Gjennom avkjørselen skal det ligge kjøresterke rør - 9" armerte betongrør ev. min. 6" støpejernsrør.

B - Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at innkjørselen er bygget.

C - Innkjøringen skal ha et fall fra hovedveg med 5 cm på de første 2 m målt fra vegkant.

Avkjørsel og adkomstveg på tomta skal opparbeides før arbeidene igangsettes.

3:3: Eventuelle skader byggherren måtte forvolde på kommunal eller privat veg skal han utbedre så snart som mulig.

3:4: Tilkobling til vannledning utføres i h.h.t. vannverkets regler.

3:5: Tilførsel av el. strøm utføres etter E-verkets bestemmelser.

3:6: Ved utstikking av hus på tomt skal ansvarshavende være tilstede.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Knut Helge Pedersen

2043 LINDEBERG

Journalnr.
1510/74
Dato, avsluttende synsforr.
13.11.1975

Arbeidssted	gnr. 93 bnr. 140
Arbeidets art	nybygg
Bygningens art	boligbygg
Byggherre	Knut Helge Pedersen
Byggemelder	----------
Ansvarshavende	Sverre Lund, Gardermoen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Sørumsand, den 14. nov. 1975

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Knut Helge Pedersen

2043 LINDEBERG

Etter besiktigelse foretatt den 4.3.1975 gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbygg på eiendommen "Tomt nr. 23" gnr. 93 bnr. 140 i Sørum.

Merknader:

1 Det er bare D.papp på taket.
2 Pipebeslag og luftehatt på taket mangler.
3 Puss av mur med innpussing av vinduer og ventiler gjenstår.
4 Gjennomlufting av garasje er for dårlig.
5 Golvbelegg i 2 rom mangler.
6 Det må bygges/fylles opp balkong.
7 Det bør være vifte i vaskerommet.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.9.1975

Sørumsand, den 5.3.1975

SØRUM KOMMUNE
Bygningskontrollen

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2026 15:04

Eiendom 3205-293/140 Tomt 23

Bruksnavn	Tomt 23				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.03.1974	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	646,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	293	Beregnet areal	646,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	140	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Svaleveien 8	2016 Frogner	Gran	Frogner	Frogner

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.03.1974	Skylddeling	3205-293/140	Mottaker	646
		3205-293/41	Avgiver	-646
01.01.2020	Omnummerering	3205-293/140	Mottaker	0
21.08.2020	Oppmålingsforretning	3205-293/97	Berørt	0
		3205-293/90	Berørt	0
		3205-293/94	Berørt	0
		3205-293/68	Berørt	0
		3205-293/195	Berørt	0
		3205-293/61	Berørt	0
		3205-293/100	Berørt	0
		3205-293/62	Berørt	0
		3205-329/34	Berørt	0
		3205-293/132	Berørt	0
		3205-293/148	Berørt	0
		3205-293/67	Berørt	0
		3205-293/159	Berørt	0
		3205-293/123	Berørt	0
		3205-293/143	Berørt	0
		3205-293/95	Berørt	0
		3205-293/102	Berørt	0
		3205-293/66	Berørt	0
		3205-293/48	Berørt	0
		3205-293/54	Berørt	0
		3205-293/46	Berørt	0
		3205-293/126	Berørt	0
		3205-293/80	Berørt	0
		3205-293/139	Berørt	0
		3205-293/72	Berørt	0
		3205-293/87	Berørt	0
		3205-293/163	Berørt	0
		3205-293/81	Berørt	0
		3205-293/47	Berørt	0
		3205-293/154	Berørt	0
		3205-293/244	Berørt	0
		3205-293/240	Berørt	0
		3205-293/83	Berørt	0
		3205-293/41	Berørt	0
		3205-293/151	Berørt	0
		3205-293/109	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3205-293/35	Berørt	0
		3205-293/153	Berørt	0
		3205-293/69	Berørt	0
		3205-293/120	Berørt	0
		3205-293/63	Berørt	0
		3205-291/27	Berørt	0
		3205-293/140	Berørt	0
		3205-293/64	Berørt	0
		3205-293/138	Berørt	0
		3205-293/200	Berørt	0
		3205-293/74	Berørt	0
		3205-293/50	Berørt	0
		3205-293/149	Berørt	0
		3205-293/36	Berørt	0
		3205-293/125	Berørt	0
		3205-293/134	Berørt	0
		3205-293/107	Berørt	0
		3205-293/142	Berørt	0
		3205-293/88	Berørt	0
		3205-293/75	Berørt	0
		3205-293/160	Berørt	0
		3205-293/89	Berørt	0
		3205-293/197	Berørt	0
		3205-293/226	Berørt	0
		3205-293/30	Berørt	0
		3205-293/51	Berørt	0
		3205-293/60	Berørt	0
		3205-293/152	Berørt	0
		3205-293/105	Berørt	0
		3205-293/99	Berørt	0
		3205-293/73	Berørt	0
		3205-293/130	Berørt	0
		3205-293/237	Berørt	0
		3205-293/71	Berørt	0
		3205-294/35	Berørt	0
		3205-293/137	Berørt	0
		3205-293/78	Berørt	0
		3205-293/119	Berørt	0
		3205-293/243	Berørt	0
		3205-293/199	Berørt	0
		3205-293/133	Berørt	0
		3205-293/124	Berørt	0
		3205-293/34	Berørt	0
		3205-293/198	Berørt	0
		3205-293/241	Berørt	0
		3205-293/245	Berørt	0
		3205-329/40	Berørt	0
		3205-293/58	Berørt	0
		3205-293/239	Berørt	0
		3205-293/101	Berørt	0
		3205-293/205	Berørt	0
		3205-293/116	Berørt	0
		3205-293/55	Berørt	0
		3205-293/93	Berørt	0
		3205-293/79	Berørt	0
		3205-293/121	Berørt	0
		3205-293/147	Berørt	0
		3205-293/127	Berørt	0
		3205-293/92	Berørt	0
		3205-293/146	Berørt	0
		3205-293/106	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3205-293/242	Berørt	0
		3205-293/86	Berørt	0
		3205-293/156	Berørt	0
		3205-293/104	Berørt	0
		3205-294/1	Berørt	0
		3205-293/129	Berørt	0
		3205-293/43	Berørt	0
		3205-293/10	Berørt	0
		3205-293/53	Berørt	0
		3205-293/203	Berørt	0
		3205-293/144	Berørt	0
		3205-293/65	Berørt	0
		3205-293/103	Berørt	0
		3205-293/201	Berørt	0
		3205-293/202	Berørt	0
		3205-293/59	Berørt	0
		3205-293/222	Berørt	0
		3205-293/155	Berørt	0
		3205-293/98	Berørt	0
		3205-293/150	Berørt	0
		3205-293/52	Berørt	0
		3205-293/40	Berørt	0
		3205-293/206	Berørt	0
		3205-293/204	Berørt	0
		3205-293/141	Berørt	0
		3205-293/136	Berørt	0
		3205-293/117	Berørt	0
		3205-293/82	Berørt	0
		3205-293/96	Berørt	0
		3205-293/77	Berørt	0
		3205-293/76	Berørt	0
		3205-293/70	Berørt	0
		3205-293/49	Berørt	0
		3205-293/108	Berørt	0
		3205-293/145	Berørt	0
		3205-293/131	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-293/140	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	150270626			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	204/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	204/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	204	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	114/0	0/0	114/0
K01	Kjelleretasje	0	90/0	0/0	90/0

Utskriftsdato: 01.09.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	293	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svaleveien 8, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	18 283,86 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	12 858,96 kr
Sum	**36 618,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	2 919,20 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	416,64 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	788,62 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 109,98 kr
Vanngebyr etter bruksareal	15%	408 m^3	43.69	1/1	0 %	17 824,91 kr	11 883,27 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	15%	408 m^3	75.21	1/1	0 %	30 685,68 kr	20 457,12 kr
					Sum	**56 362,34 kr**	**37 574,83 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 01.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	140	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Svaleveien 8								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**226.00**

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.

..+.

01.09.2026

Eiendom
3205-293/140/0
Adresse
Svaleveien 8 2016 Frogner

Dato siste feiing
11.06.2012 21.08.2020 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme

Dato siste tilsyn:
Følgende kommentar er registrert før sammenslåingen mellom brannvesene i 2014: B1 $sprekk i glass på Ukjent alm.ovn.rentbrennende

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.

Ordre: **98008**

Eiendom: **3205-293/140/0**
Svaleveien 8
2016 Frogner

Ordre 98008

Lillestrøm kommune, 03.09.2026 15:25:

Melding fra Lillestrøm kommune
Denne eiendommen har ikke installert vannmåler. Minner om at alle eiendommer i Lillestrøm kommune som har offentlig vann- og/eller avløp skal ha vannmåler.

Ordre: **98008**

Eiendom: **3205-293/140/0**
Svaleveien 8
2016 Frogner

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 02.09.2026 13:20:

Oppdateres

.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 01.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	140	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Svaleveien 8								

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.

Ordre: **98008**

Eiendom: **3205-293/140/0**
Svaleveien 8
2016 Frogner

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 07.09.2026 10:38:

Levert til kunde
Det finnes restanse på dette gårds og bruksnummer:
Faktura 102014893
Konto: 1813 19 74333
KID: 00351390100000165
Beløp: 4697 kr
Forfall 280826
Kommunale avgifter mnd faktura for august 2026.

Eiendomsskatten for andre termin 2025 står ubetalt. Kommunale avgifter for august 2025 - juli 2026 står også ubetalt. Disse fakturene er purret av Kommunal inkasso.
Betalingsopplysningene er pr dags dato:
Kontonummer 1813 19 74236.
Kidnummer 8000000064630802
50543,02 kr

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 01.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	293	Bruksnr.	140	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Svaleveien 8								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

REGULERINGSPLAN
LINDEBERG, VEST FOR JEKSLA.

Arkiv nr.	**28**
Egengodkjent dato	**Stadfestet: 15.03.1972.**

Del av denne gjelder.

ARKIVERTE KART:

A – 05.04.71: Stadfestet plan, transparent kopi.
B – 15.03.72: Stadfestet plan, fargekopi.
C – 05.04.71: Stadfestet plan, oversikt over endringer.
D – 12.04.73: Endr.kurvatur f.veg C-135, bygningsrådssak 159/73, 29.05.7?

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

Plan nr.28

Stadfestet: 15.03.1972.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LINDEBERG I SØRUM HERRED.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen, hvor bebyggelsesplanen er vist. Ellers skal bebyggelsen plasseres i den regulerte byggelinjen. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

A. Boligstrøk.
B. Ofentlig bebyggelse og institusjoner.
C. Industristrøk.

§ 3. A. Boligstrøk.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 12% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 meter.

3. Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m2 ekskl. garasje. Bygningsrådet fastsetter uthusenes plassering.

4. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan det tillates oppført bensinstasjoner der hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

5. Mot regulert vei og mot nabo kan det settes opp passende gjerder som skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,20 meter.

6. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 4. B. Offentlige bygg.

1. Bebyggelsen kan innres til offentlige formål, skole, samfunnshus, forsamlingshus og andre fellesanlegg.
2. Bebyggelsens høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
3. Bebyggelsen skal, hvor ikke bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven tillater unntak, være av brannfaste materialer.
4. Eventuelt gjerde settes opp etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 5. C. Industristrøk.

1. Innenfor industristrøket kan arealet deles opp etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig hensiktsmessig form.

2. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Forutsatt at avstanden til nabo blir minst 5 meter, kan bebygd flate utgjøre inntil 50% av tomtens nettoareal. Byggehøyden må ikke overstige 2 fulle etasjer.

4. Bebyggelsen skal, hvor ikke bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven tillater unntak, være av brannfaste materialer.

5. I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne både gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Hvor det på reguleringsplanen er vist isolasjonsbelte, skal dette beplantes på en av bygningsrådet godkjent måte.

7. Industritomter skal holdes i ryddig stand. Bygningsrådet kan, i forbindelse med approbasjon av byggemeldingene, bestemme at utvendig lagring på tomten ikke tillates.

6. Fellesbestemmelser.

1. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

2. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tilstede mindre vesentlige unntak fra disse vedtektene, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sørum.

3. Tomter som i lengre tid blir liggende ubebygd, skal holdes i ryddig stand, slik at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

4. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

Saksframlegg til Sørum Bygningsråd.

Sak 349/78.

Endring av byggegrenseavstand mot kommunale og private veier i regulerte boligstrøk.

Bygningsrådet vedtok den 29.06.78, i sak 240/78, å gå inn for å endre byggegrensene mot kommunale og private veier innenfor en del nærmere spesifiserte, regulerte områder. Det ble samtidig vedtatt å innhente uttalelser fra alle berørte parter samt formannskapet som vegmyndighet før realitetsvedtak ble fattet.

Etter kunngjøring i avisene har det ikke kommet noen merknader som går i mot forslaget. Formannskapet har den 30.08.78 i sak 383/78 heller ingen merknader.

Under henvisning til ovenforstående samt saksutredning i bygningsrådssak 240/78, foreslås følgende vedtak:

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 28, nr. 3 endres byggegrenseavstanden mot kommunale og private veier slik:

- 9 m fra veiens senterlinje langs samleveier og boligveier med gjennomgangstrafikk.
- 7 m fra veiens senterlinje langs kortere boligveier uten gjennomgangstrafikk.
- 5 m fra regulert veigrunn for garasje/bilskjul med innkjøring mot vei.
- Byggegrensen i kryss mellom boligveier legges mellom punkter på veienes senterlinjer 20 m fra senterlinjenes skjæringspunkt.

De nye byggegrenseavstandene tas inn i reguleringsbestemmelsene i følgende stadfestede reguleringsplaner: Sennerud 1, Sennerud 2, Valsfeltet, Frogner, Lindeberg vest for Jeksla, Lindeberg øst for Jeksla, boligområde på Rånåsfoss (stadfestet 04.02.77) og Hogsetfeltet.

Sørumsand, 6. oktober 1978.
Nils Jacob Lugg
Reg. – og oppmålingssjef

Oversiktskart

Adresse: **Svaleveien 8, 2016 Frogner**
Gnr/Bnr: **3205/293/140/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 646 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2026



Matrikkelkart

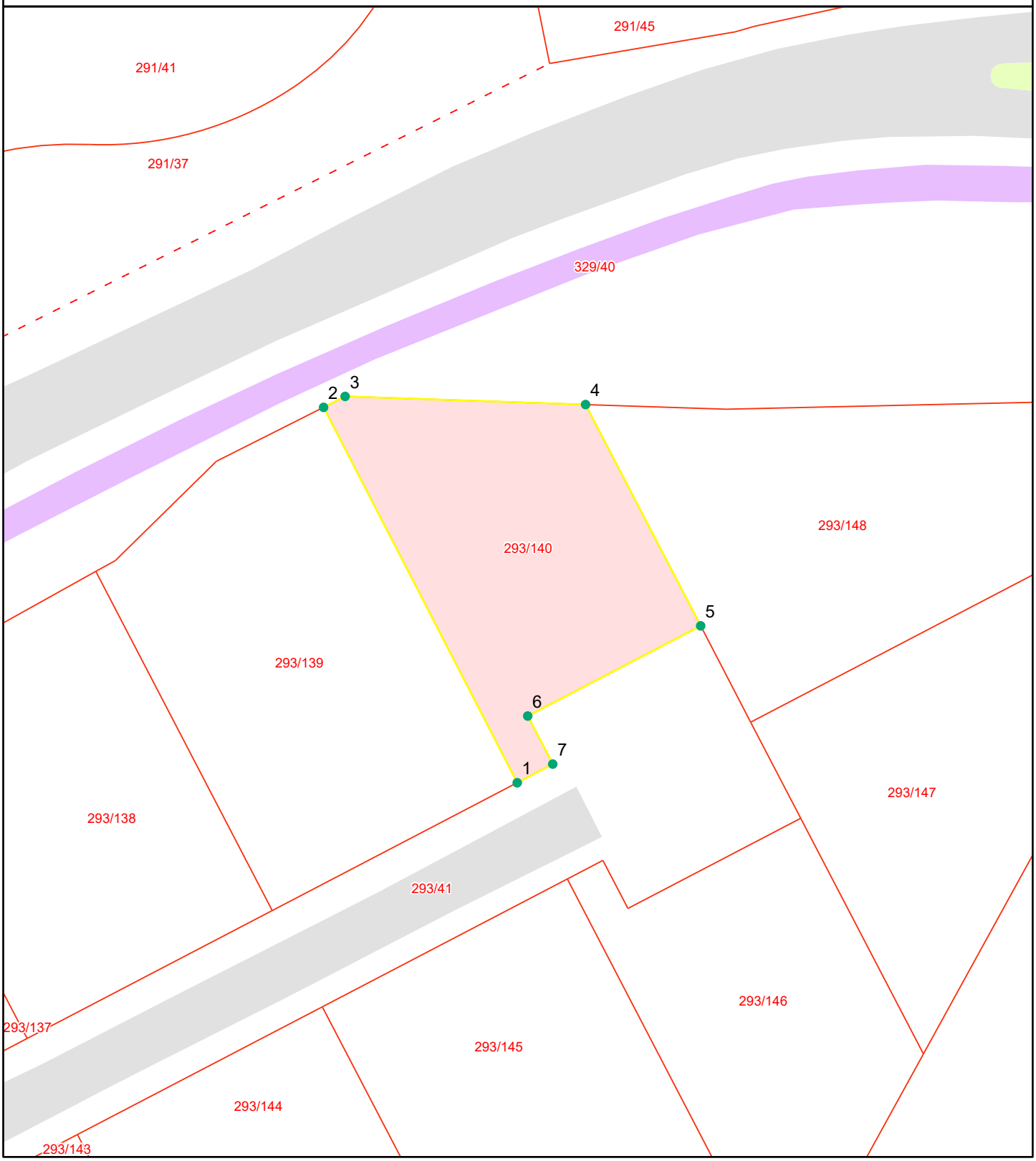
Adresse: **Svaleveien 8, 2016 Frogner**
Gnr/bnr: **3205/293/140/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 646 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.09.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6657590.55	618084.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	38.95	0
2	6657625.14	618066.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	2.23	0
3	6657626.15	618068.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	22.21	0
4	6657625.4	618091.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	23	0
5	6657605.01	618101.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	18	0
6	6657596.7	618085.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	5	0
7	6657592.27	618088.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	5	3.71	0

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

293/140/0/0

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.

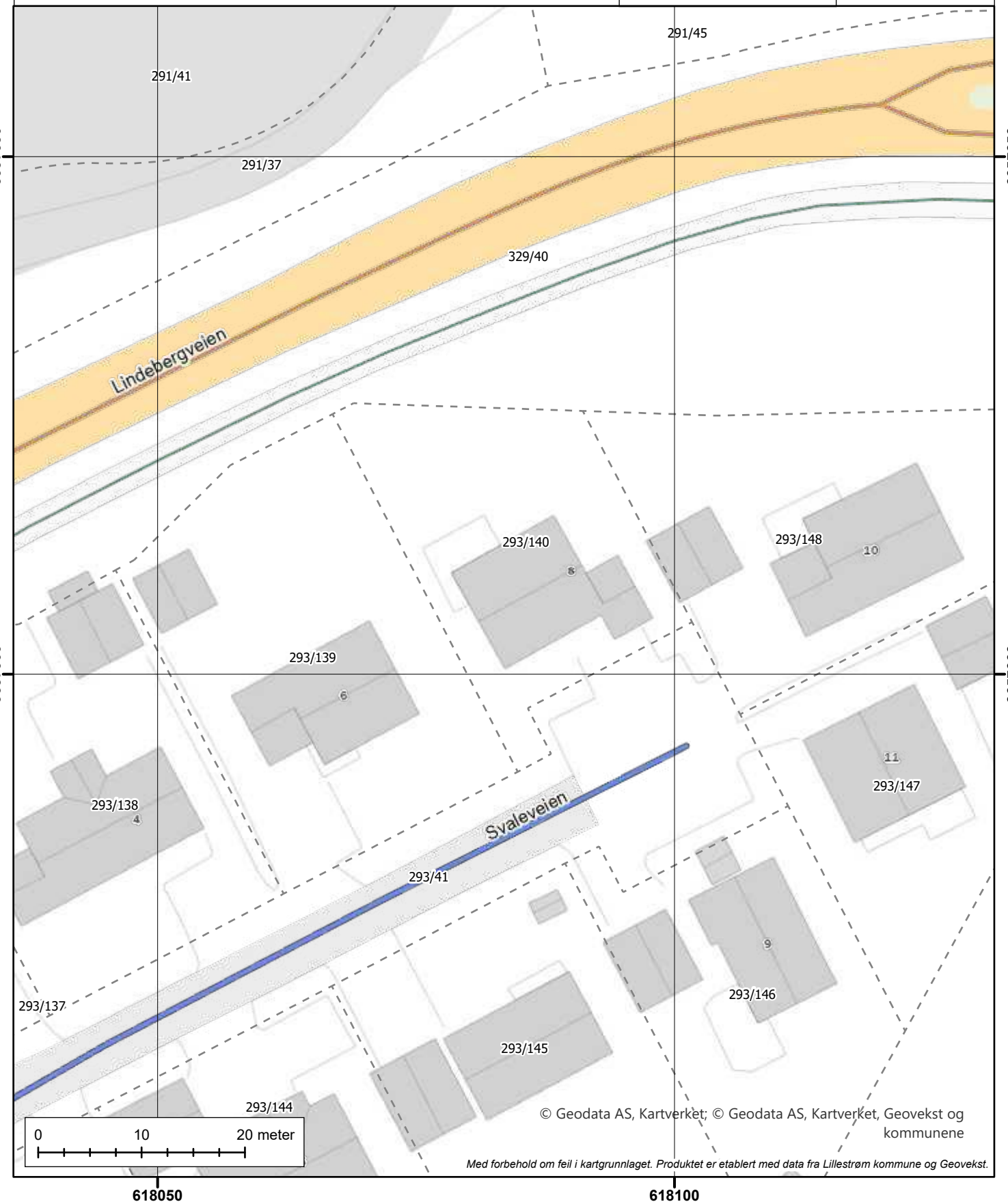
Tegnforklaring

- 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: 01.09.2026



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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
293/140/0/0

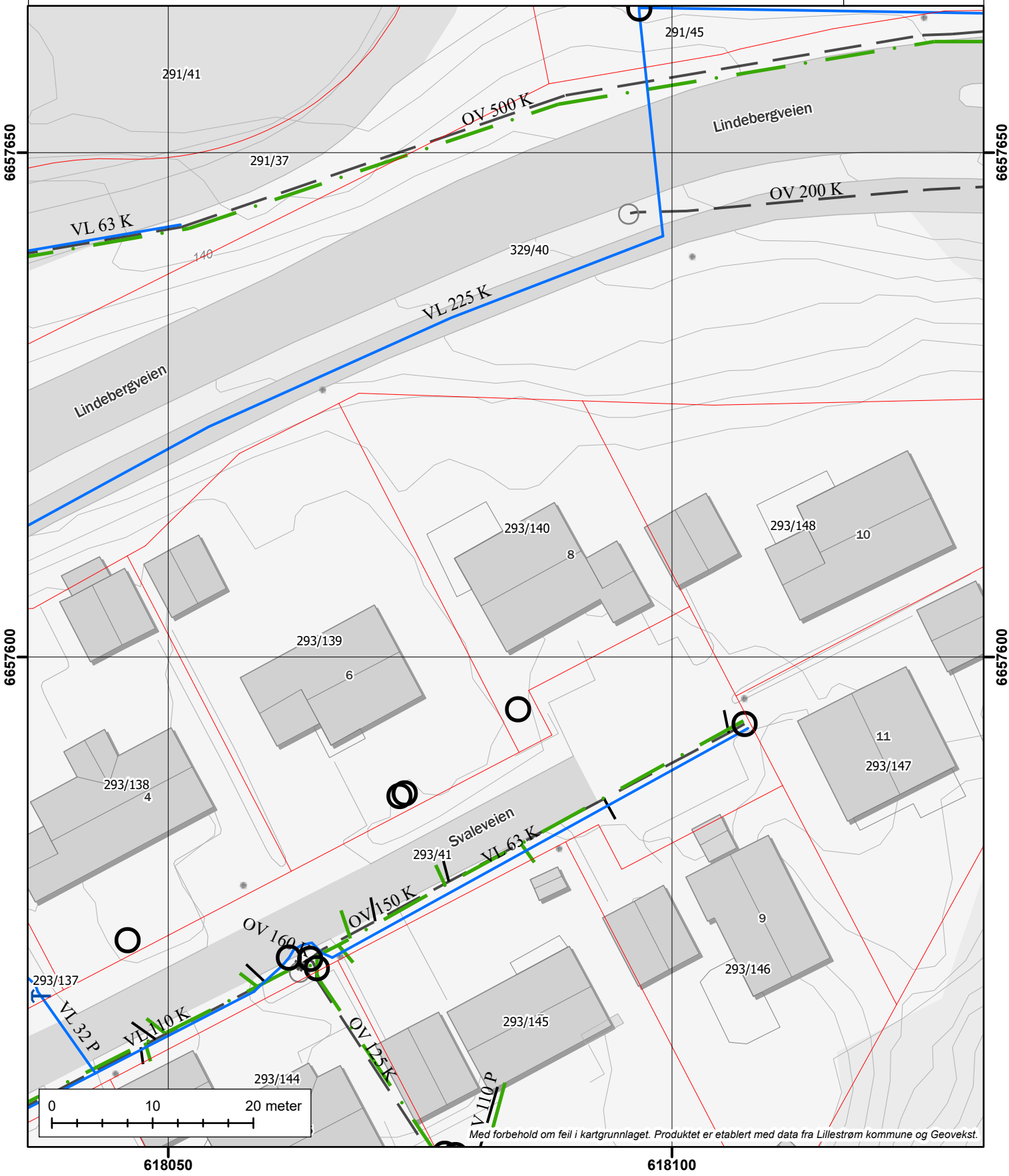
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Sandfangskum
- 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: 01.09.2026



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

293/140/0/0

Tegnforklaring:

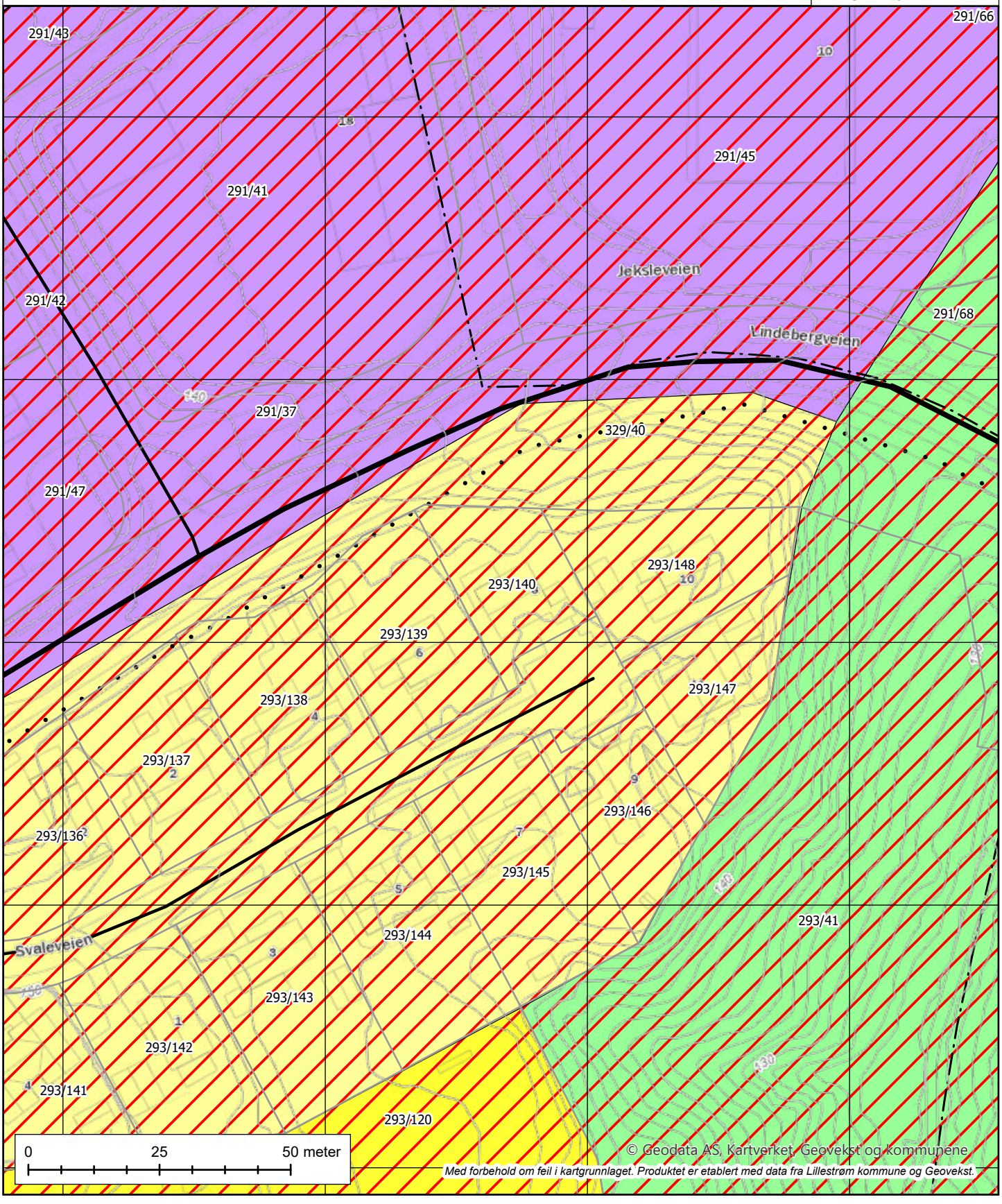
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Sikringssonegrense
- Faresonegrense
- Arealformålgrense
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Næringsbebyggelse, nåv.
- Grønnstruktur, nåv.

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

293/140/0/0

Tegnforklaring:

- 1221 - Regulert senterlinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpFareSone
- 1900 - Bebyggelse og anlegg komb. m. andre ang. hovedformål
- 3040 - Friområde
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- og sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Kontor / Industri

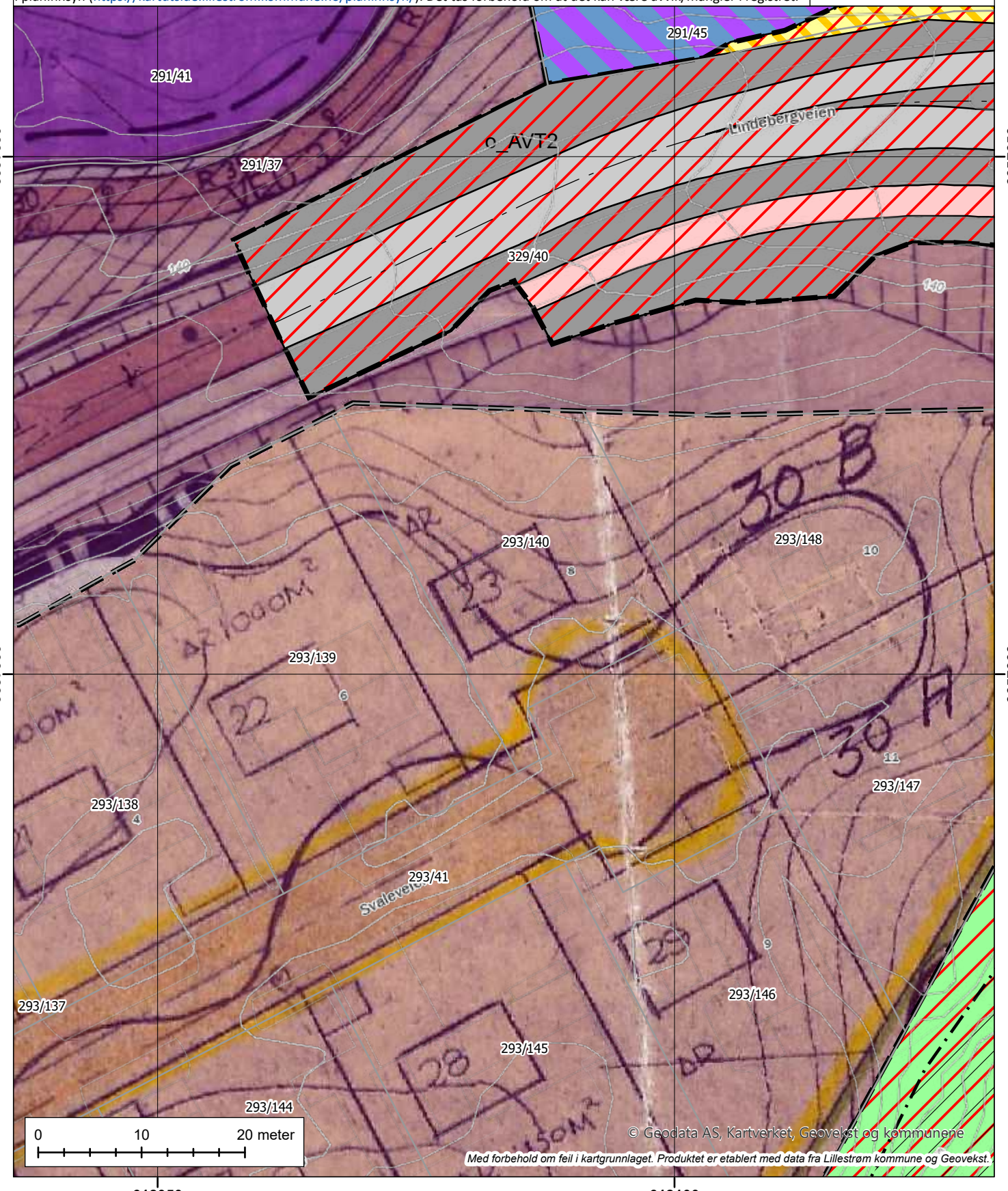
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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 3205-293/140

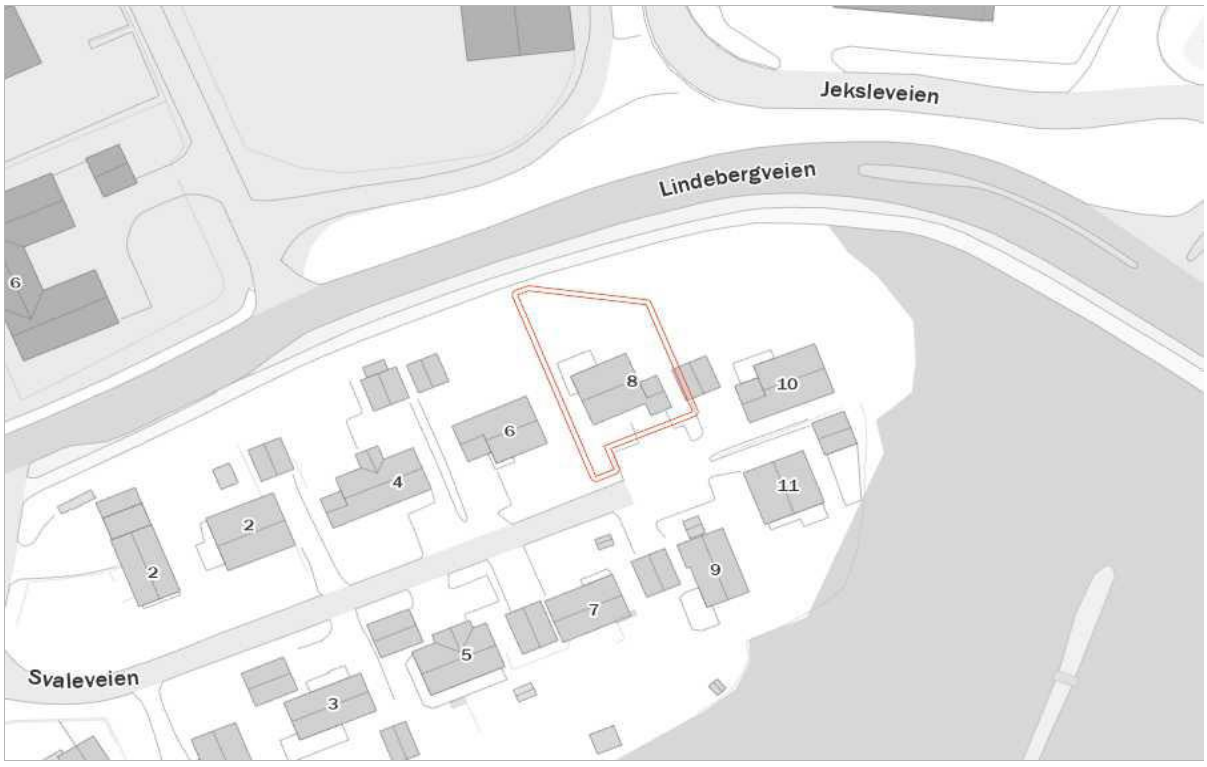
Dato for analyse	01.09.2026 kl.16:40	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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	31.08.2026	01.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	31.08.2026	01.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	17.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		24.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		24.08.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		24.08.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.08.2026	01.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.08.2026	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	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og	01.09.2026	24.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	27.08.2026	01.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	01.09.2026	24.08.2026	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	01.09.2026	24.08.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		24.08.2026	
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: 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		28.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		24.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	31.08.2026	24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		24.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		24.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		24.08.2026	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	27.08.2026	24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.08.2026	24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	31.08.2026	29.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.08.2026	
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.08.2026	
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		27.08.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		24.08.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		26.08.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		28.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.08.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		24.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.09.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.08.2026	17.08.2026	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: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.08.2026	24.08.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.08.2026	24.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.08.2026	24.08.2026	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	31.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2026
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
94248035	Svaleveien 8

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	31.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2026
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
150270626	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

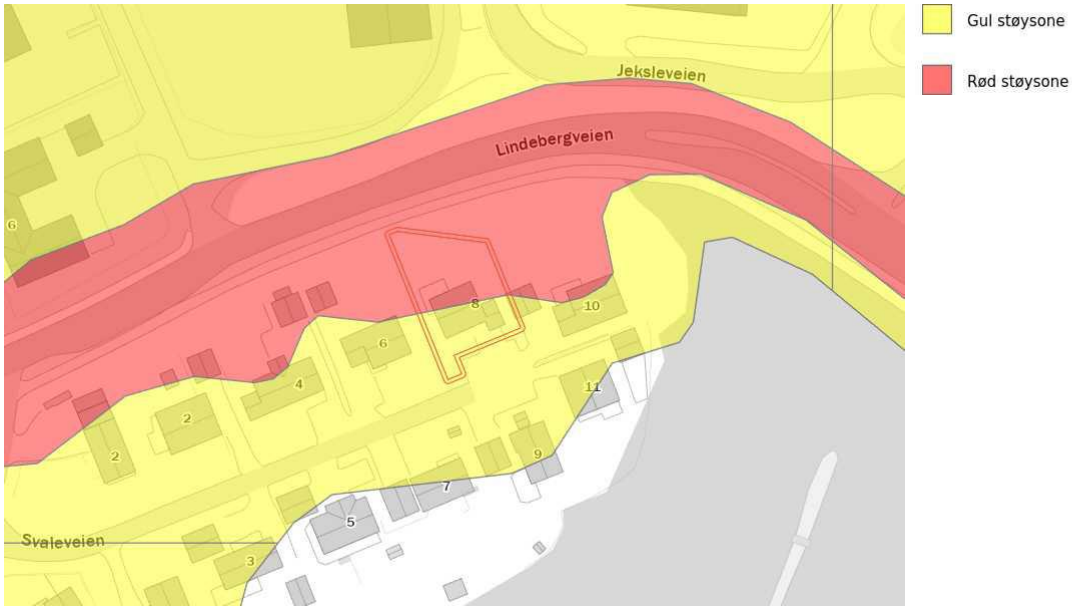
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	15	2018	-

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	25.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

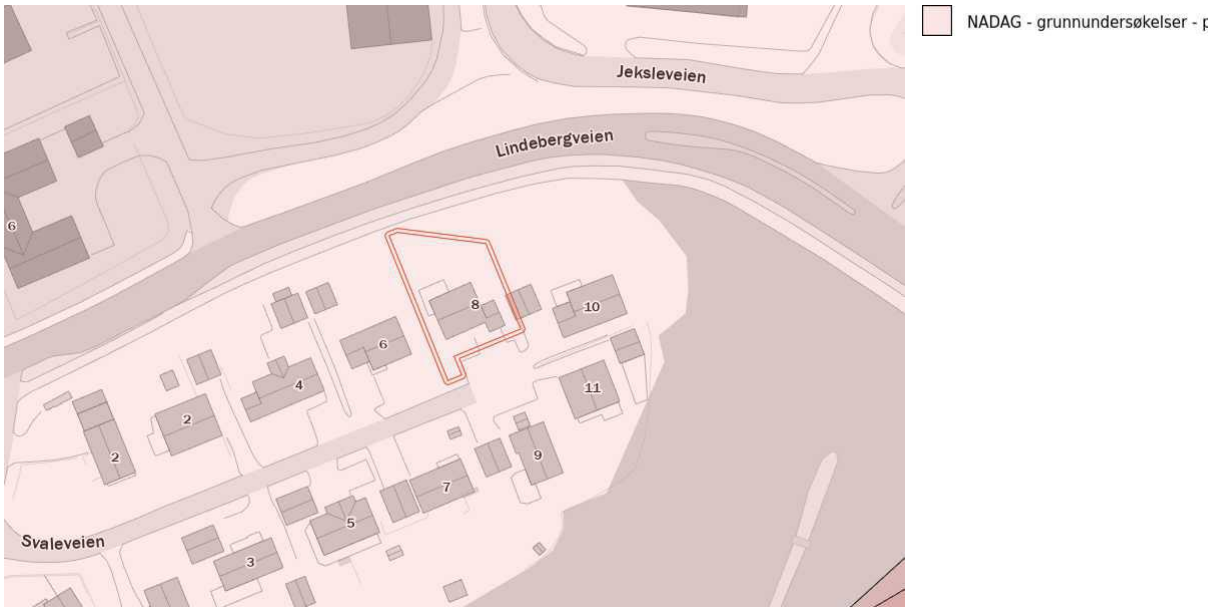
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
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
17014	Frogner-Kløfta	9728151E-0F46-4ADA-9A79-ABE43A4E8DE0

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2026
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)».

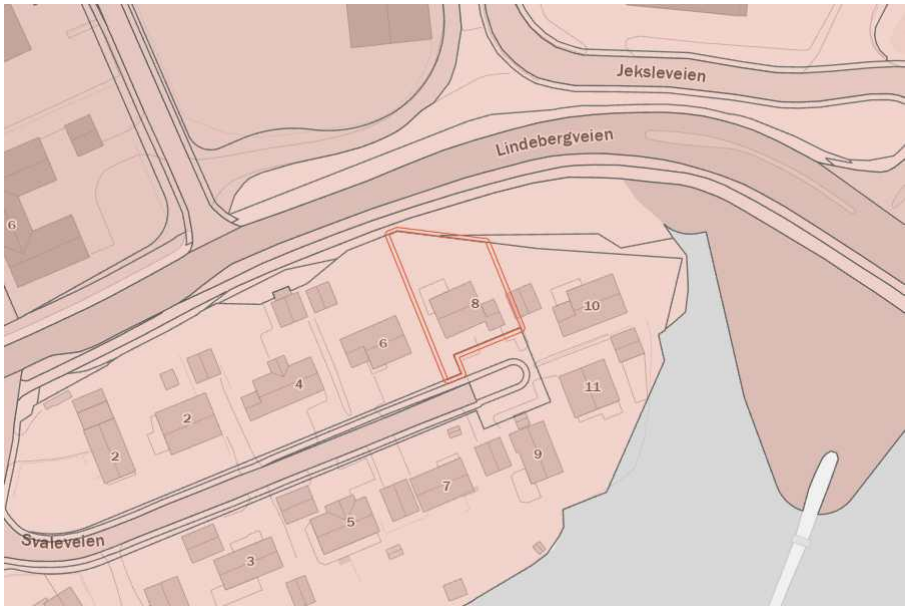
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder 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	24.08.2026
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

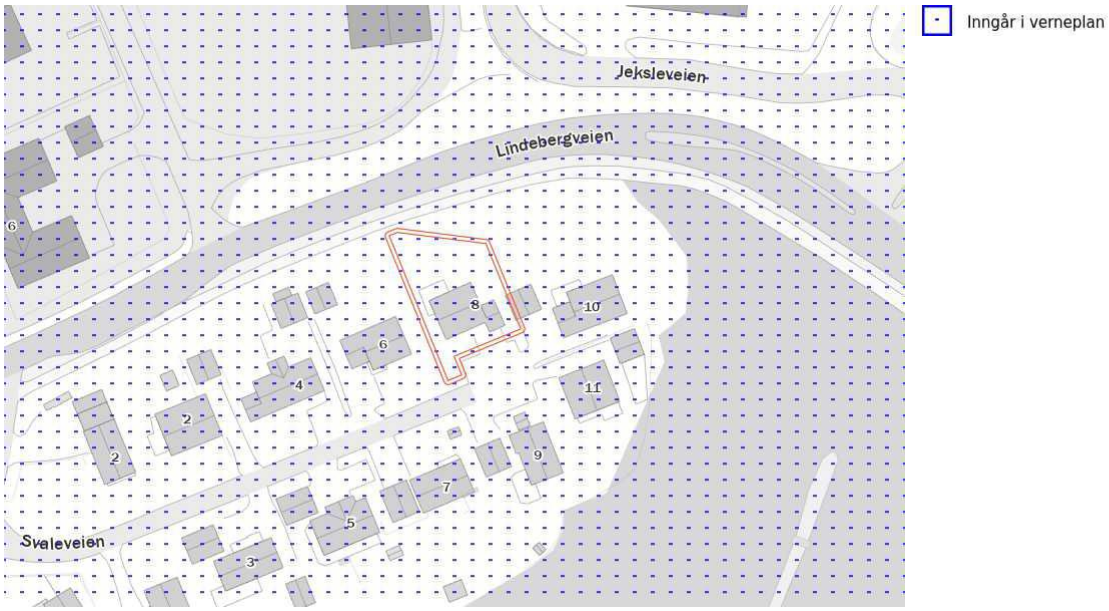
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0	100	0	-	-	-	-
21	63	37	-	-	-	-
0	68	32	-	-	-	-

Flater

0	92	8	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning			



Støykrav i sone 3 øvrige deler a

Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

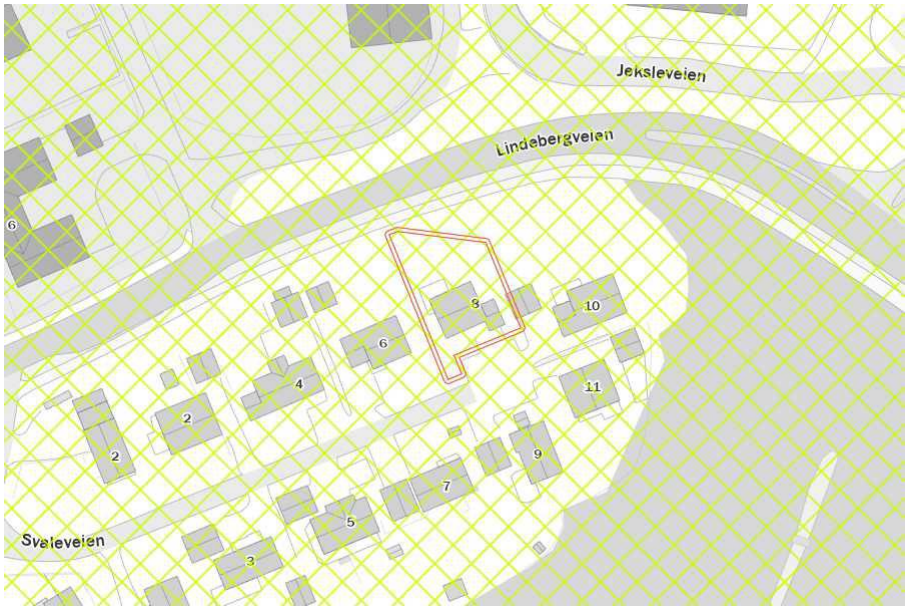
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	28.08.2026
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	28.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

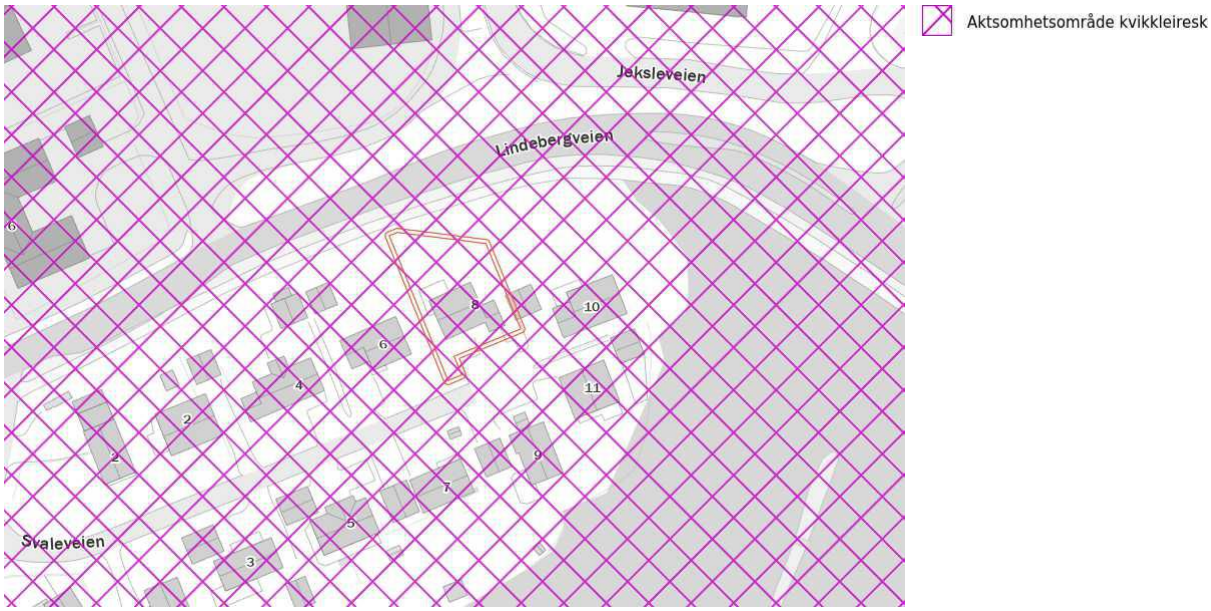
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
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.

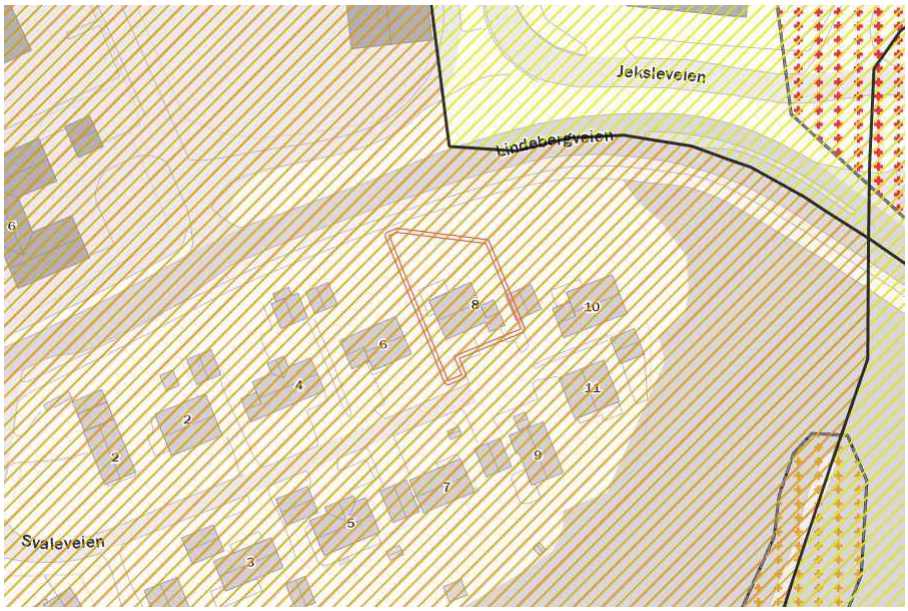
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.09.2026
Antall treff	2	Nedlastet	24.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Mohagen Sykehjem	Omfatter for det meste soner med tett bebyggelse.	Medium: Mindre gunstig topografiske forhold.	Stor risiko for skade på mennesker/tap av liv eller meget store økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser (23-45 poeng).	Utført supplerende undersøkelser og vurdering av stabilitet	2

Flater

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 293/140/0/0

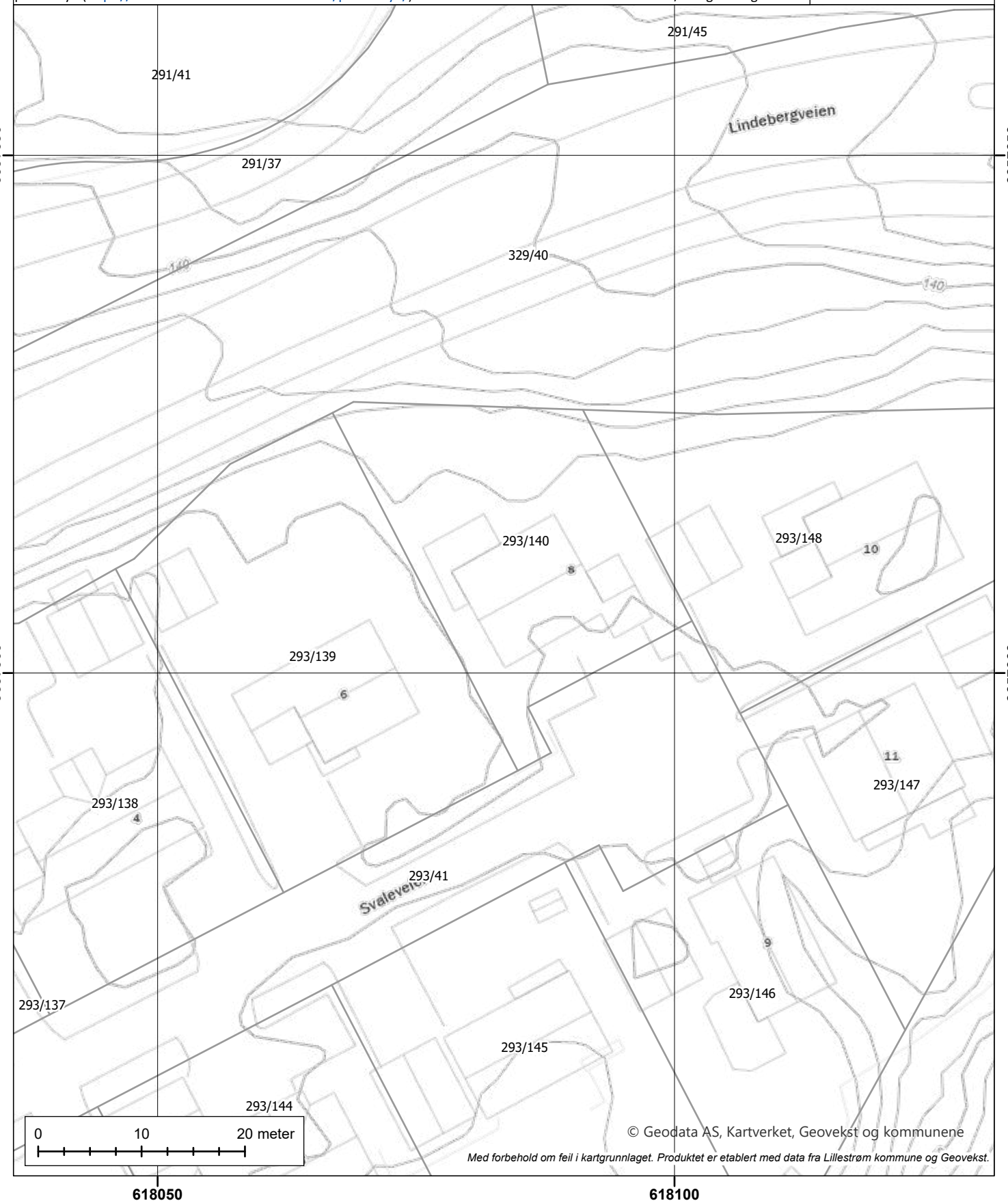
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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

293/140/0/0

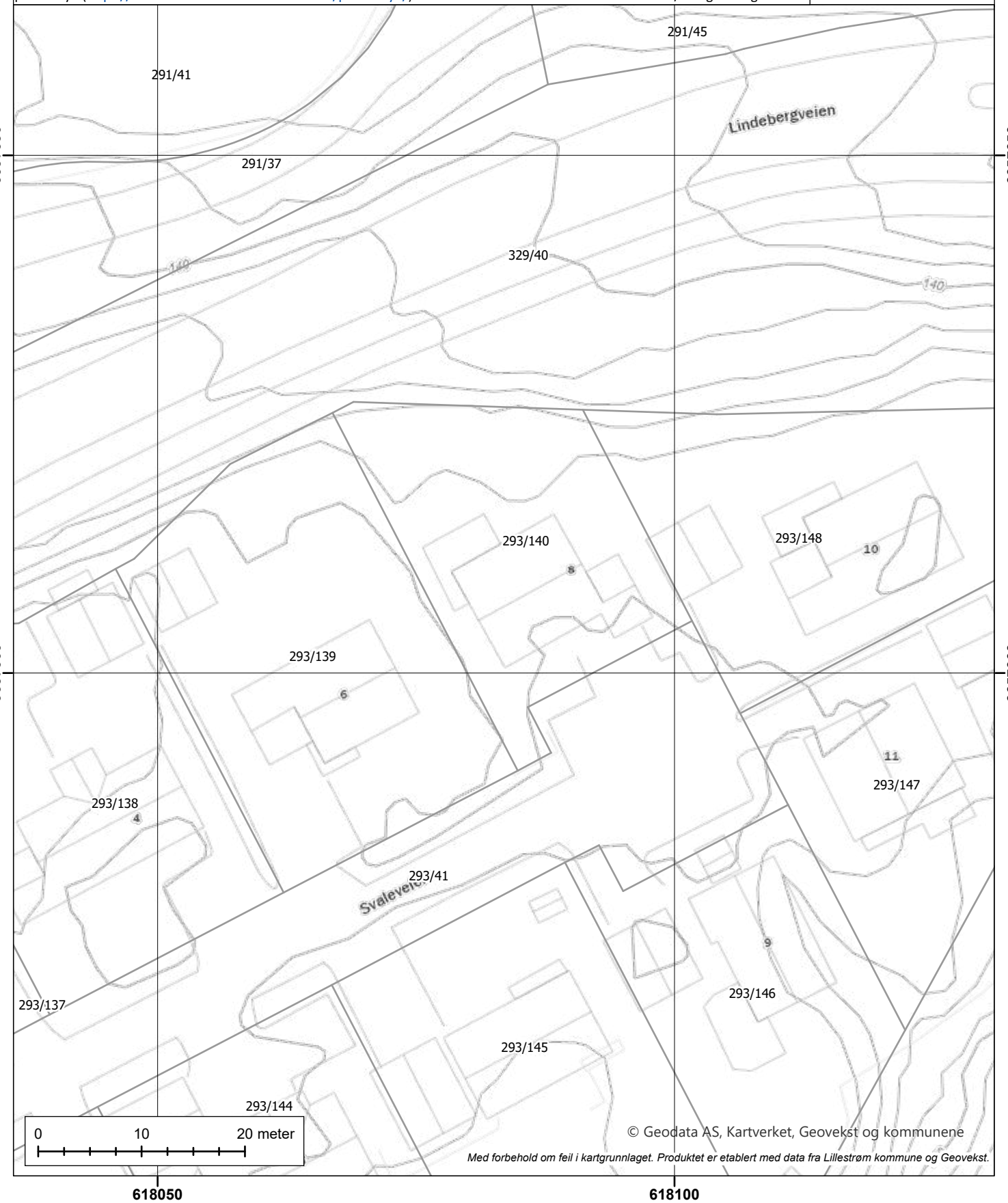
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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 293/140/0/0

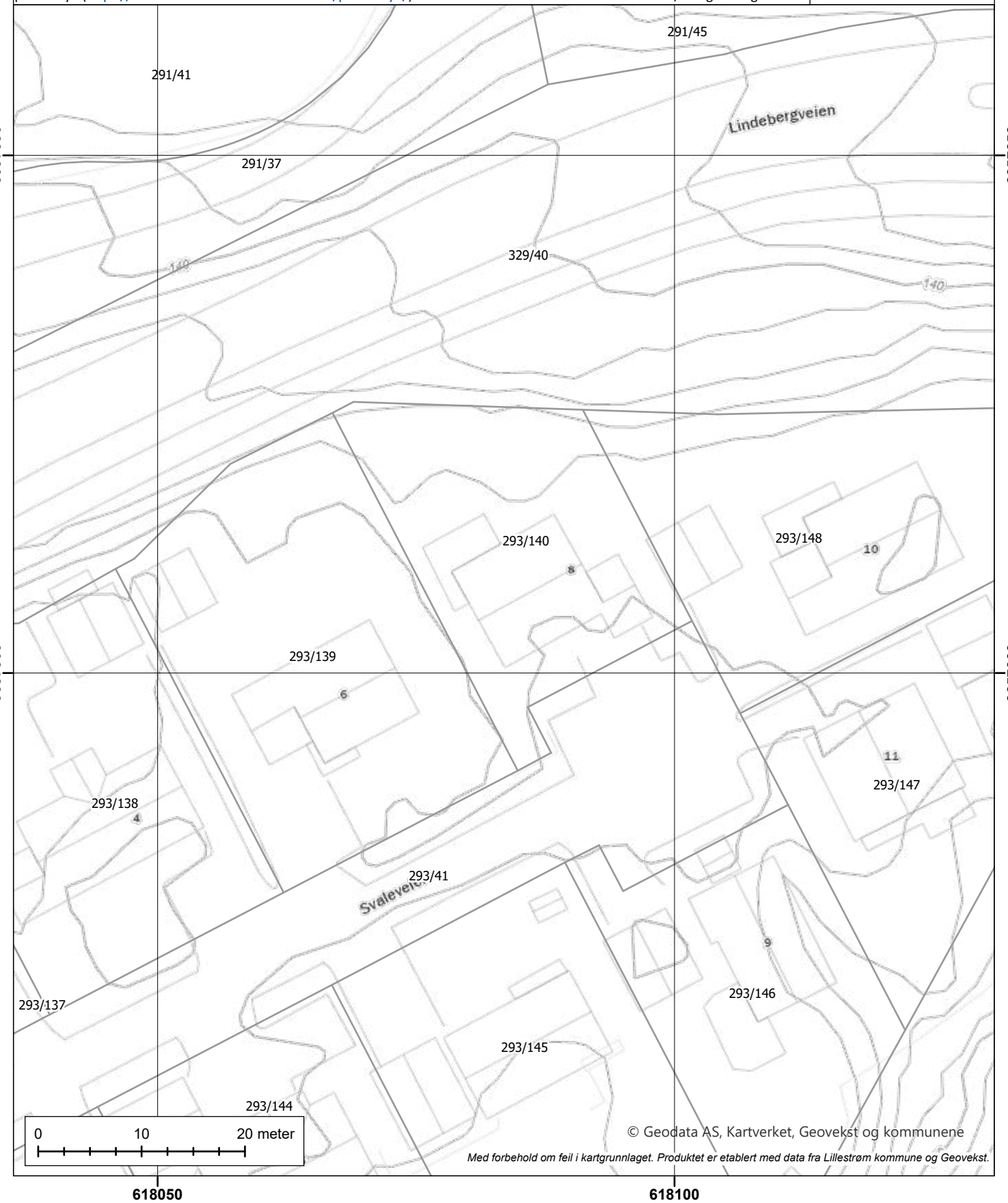
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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 293/140/0/0

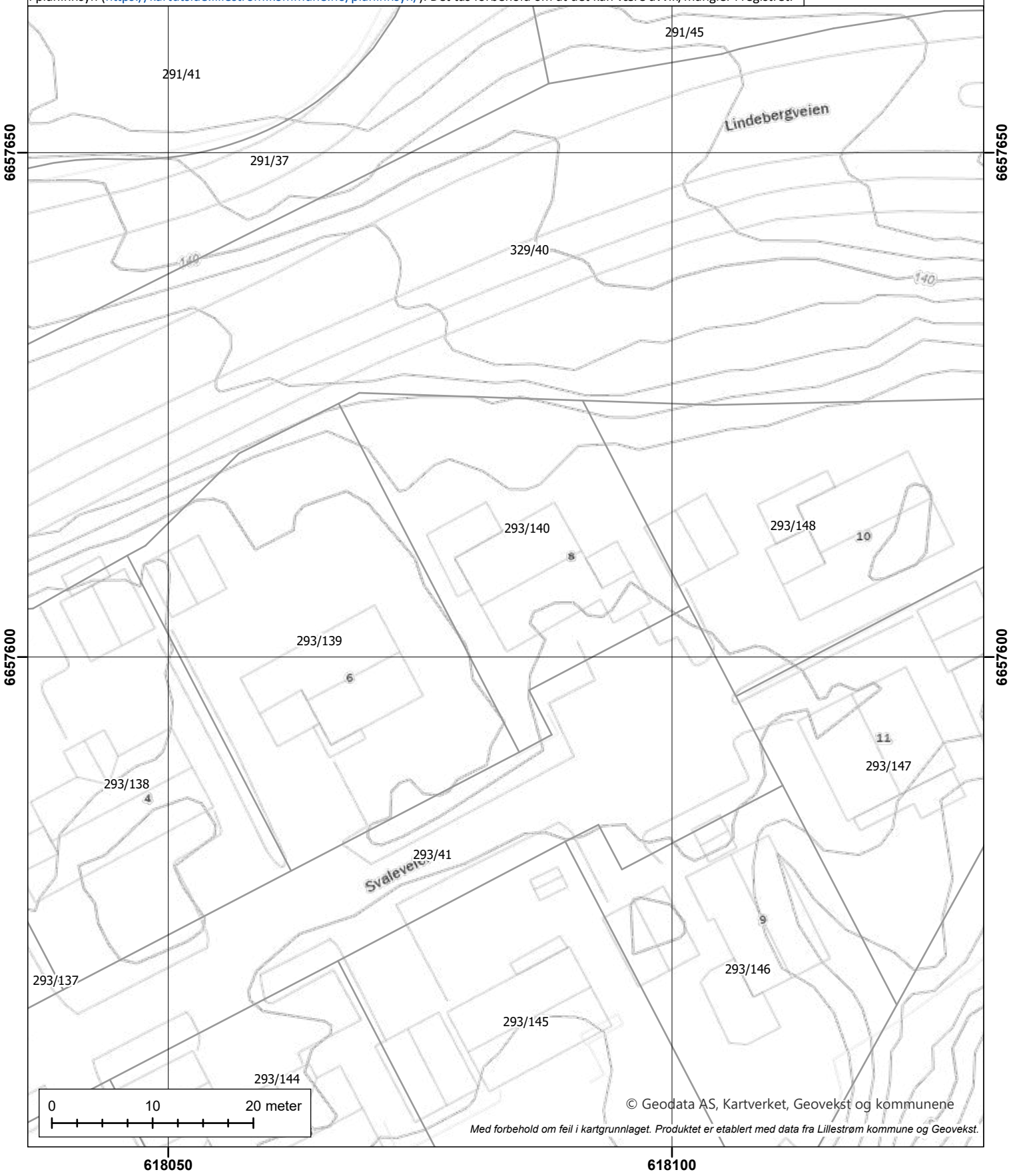
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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

293/140/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

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 293/140/0/0

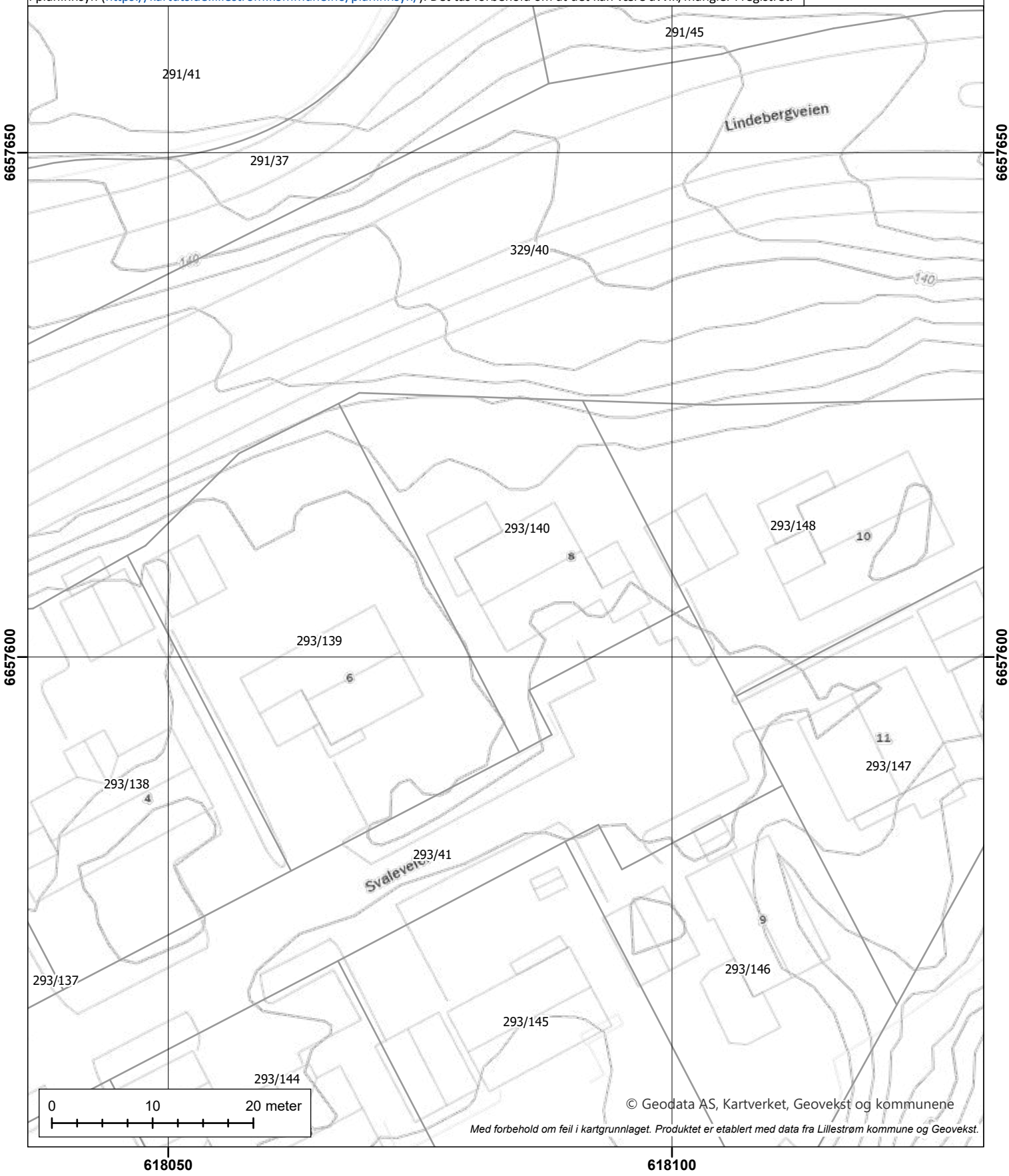
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

NES
SORENSKRIVEREMBETE,
03842 - 21.6.74
SØRUMSAND

S K J Ø T E

Sørum kommune v/ordføreren skjøter og overdrar hermed tomt nr. 23 , g.nr. 93 b.nr. 140 av skyld 1 øre i Sørum kommune til **Knut Helge Pedersen, født 14/7-1948.**

Kjøpesummen,
kr **14.950,-** skriverkroner **fjortentusennihundreogfemti 0 100**
er betalt på omforente måte.

Tomten overdras uten pengeheftelser.

Kommunen, telegrafverket og elektrisitetsverket skal vederlagsfritt kunne føre fram ledninger og kabler over tomten langs dens grenser, dog slik at dette ikke hindrer eierens utnytting eller sjenerer hans bruk av tomten.

Hvis bygging av bolig på tomten ikke er påbegynt innen 2 år fra utstedelse av kjøpekontrakten, kan kommunen kreve tomten tilbake mot erleggelse av det betalte beløp med tillegg av betalte omkostninger uten rentetillegg.

Ved eventuelt salg til tredjemann av tomt som ikke er bebygd med våningshus, har kommunen forkjøpsrett for den opprinnelige kjøpesum + omkostninger.

Sørum, 21/ 6 197 4.

Edm. Eriksen
ordfører

Vi bekrefter at ordfører Edm. Eriksen, som har fylt 20 år, egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte.

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:
Svaleveien 8, 2016 Frogner
Gnr. 293, Bnr. 140, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260329

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.
