

0 2 4 6km

Målestokk 1: 200000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.05.2026 10:24
Eiendomsdata verifisert: 11.05.2026 10:23

GÅRDSKART 3205-264/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
264/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

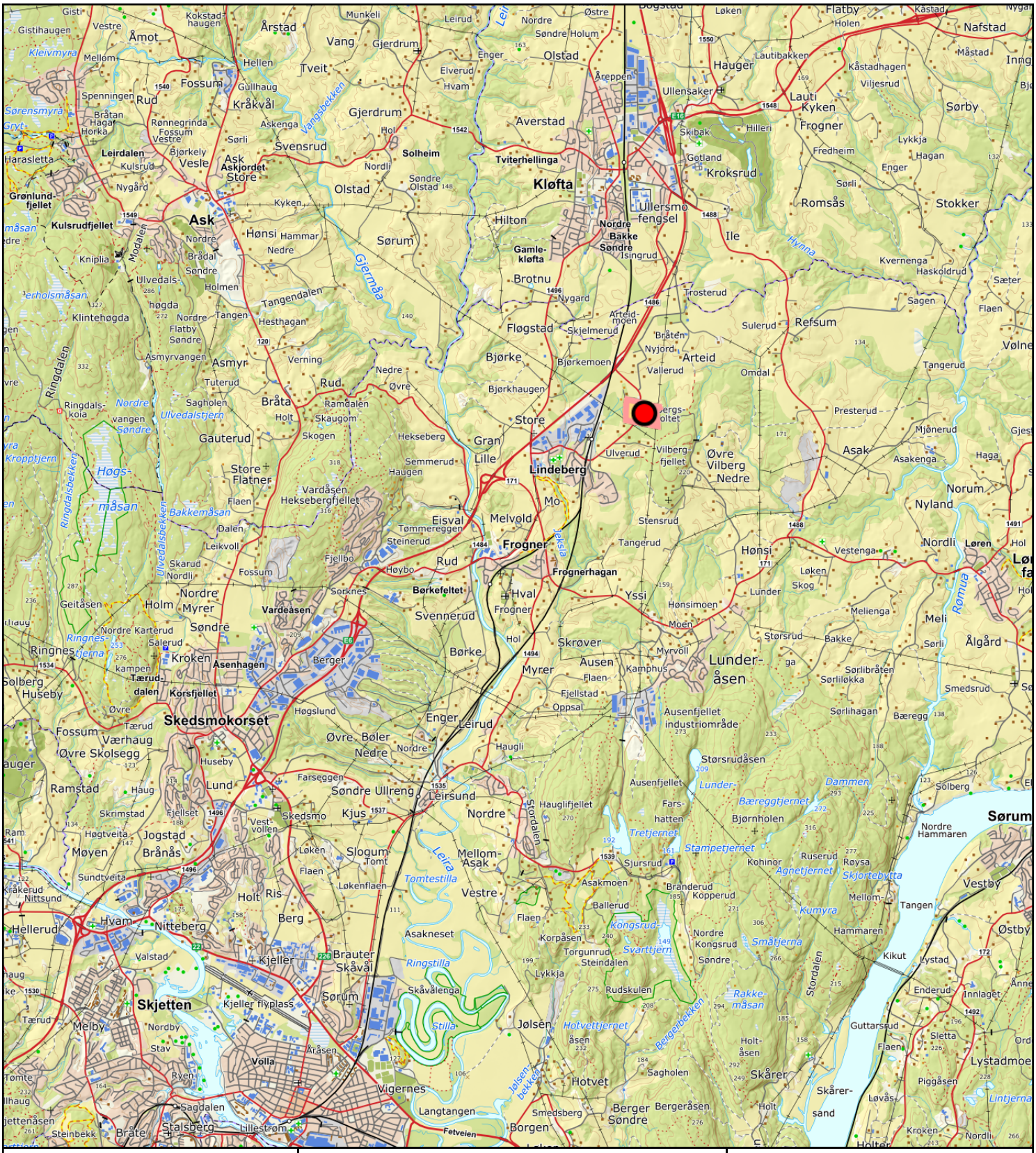
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	114.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	114.8
Produktiv skog *	6.1	6.1
Annet markslag	1.7	
Bebygd, samf., vann, bre	3.2	4.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	125.8	125.8

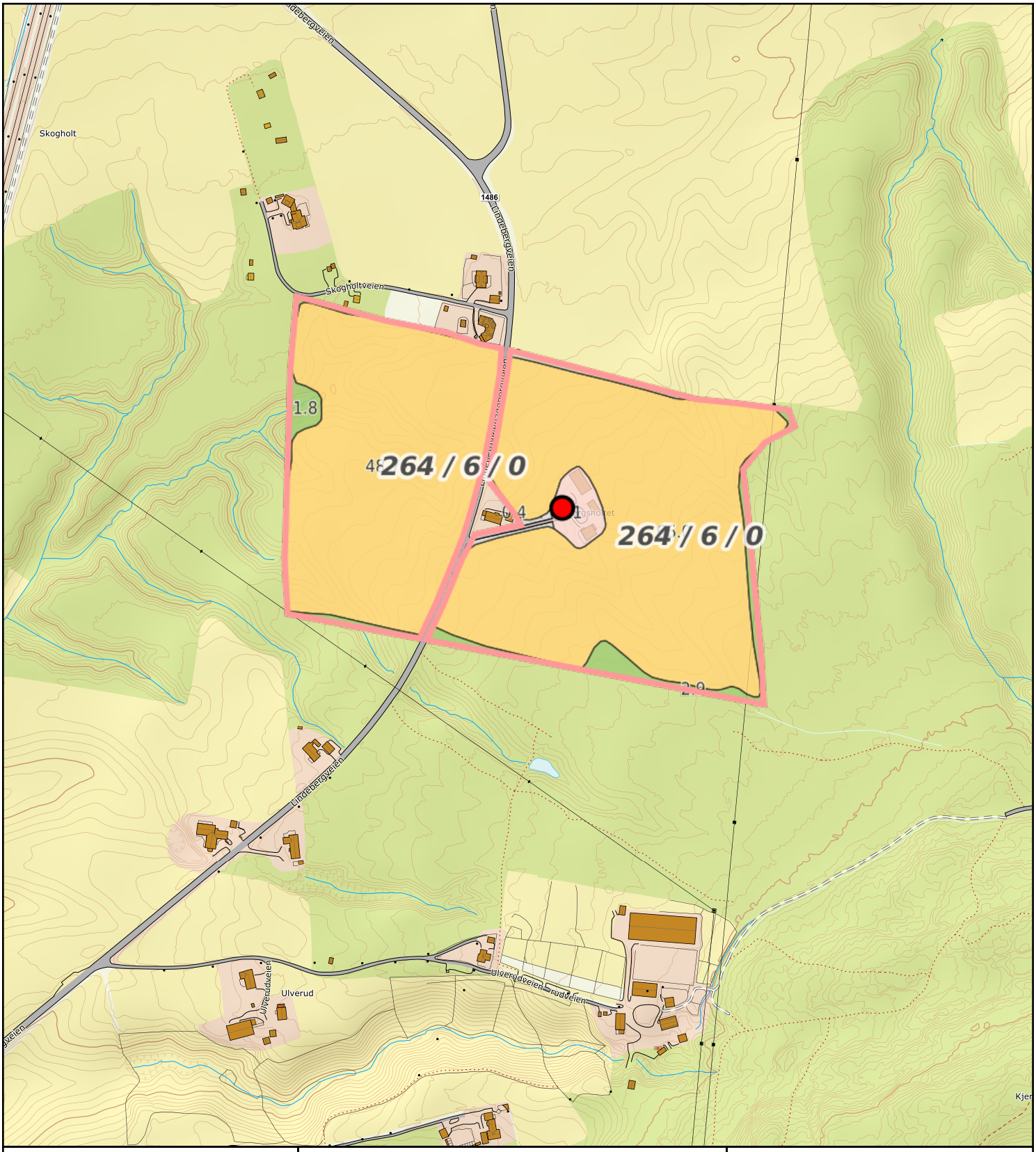
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt


Skedsmokorset
Lindeberg
Frogner
Kløfta
Ask
Skjetten
Sørum
Lunder-
åsen
Leirsund
Leira
Gjerdrum
Vang
Hvam
Nitteberg
Hellerud
Ullensaker
Hauger
Lauti
Kyken
Frogner
Romsås
Stokker
Refsum
Arteid
Løken
Flatby
Nafstad
Sørby
Lørenskog
Norum
Nyland
Asak
Øvre Vilberg
Nedre
Ullersmo
fengsel
Nordre Bakke
Søndre
Gamle-
kløfta
Hilton
Brotnu
Fløgstad
Bjørke
Eisval
Melvold
Frognerhagan
Hval
Svennerud
Børkefeltet
Skrøver
Ausen
Myrer
Myrvoll
Kamphus
Ausenfjellet
industriområde
Størsrudåsen
Lunder-
Bærumstjernet
Dammen
Nordre
Hammaren
Sørum
Vestby
Østby
Tangen
Kumyra
Stampetjernet
Agnetjernet
Skjortebytta
Kongsrud-
Småtjerna
Svarttjern
Hotvettjernet
Rakke-
måsan
Stordalen
Hauglifjellet
Mellom-
Asak
Vestre
Asakmoen
Ballerud
Branderud
Kopperud
Sjursrud
Ruserud
Røysa
Kohinor
Bjørnholen
Fars-
hatten
Tretjernet
Lykkja
Rudskulen
Skåvalenga
Ringstilla
Tomtestilla
Asakneset
Korpåsen
Torgunrud
Steindalen
Nordre
Kongsrud
Søndre
Holt-
åsen
Skårer
Skårer-
sand
Holt
Sagholen
Hotvet
Berger
Søndre
Bergeråsen
Smedsberg
Borgen
Langtangen
Vigernes
Jølsen
Jølsen-
bekken
Bergerbekken
Guttarsrud
Sletta
Lystadmoen
Piggåsen
Lintjerna
Enderud
Innlaget
Kikut
Lystad
Volla
Ryen
Melby
Nordby
Stav
Åråsen
Brauter
Skåvål
Kjeller
Kjeller flyplass
Valstad
Holt
Ris
Berg
Løkenflaen
Flaen
Løken
Slogum
Tomt
Mellom-
Åsak
Nordre
Leirsund
Haugli
Enger
Leirud
Øvre Bøler
Nedre
Søndre Ullreng
Kjus
Skedsmo
Farseggen
Lund
Ramstad
Haug
Skrimstad
Fjellset
Vest-
vollen
Jogstad
Brånås
Møyen
Høgtveita
Sundtveita
Nittsund
Krakerud
Ram
Husebyen
Øvre Værhaug
Fossum
Tærud
Dalen
Huseby
Korsfjellet
Solberg
Asenhagen
Kroken
Berger
Ringnes-
tjerna
Nordre Karterud
Salerud
Sørdre
Nordre
Holm
Myrer
Geitåsen
Vardeåsen
Sørknes
Høybo
Rud
Fjellbo
Nordli
Skarud
Fossum
Leikvoll
Steinerud
Tømmereggen
Semmerud
Haugen
Hekseberg
Skogen
Gauterud
Store
Flatner
Flaen
Vardåsen
Heksebergfjellet
Bakkemåsan
Høgs-
måsan
Ringdalsbekken
Ulvedalsbekken
Ringdals-
koia
Nordre
vangen
Søndre
Ulvedalstjern
Sagholen
Bråta
Holt
Skaugom
Ramdalen
Rud
Tuterud
Asmyr
Asmyrvangen
Verning
Nedre
Øvre
Bjørkhaugen
Bjørkemoen
Vallerud
Arteid-
moen
Skjelmerud
Nyjord
Bråten
Omdal
Sulerud
Trosterud
Sagen
Flaen
Sæter
Haskoldrud
Kvernenga
Hynna
Ile
Isingrud
Nygard
Hol
Averstad
Olstad
Elverud
Hvam
Åreppen
Lautibakken
Hilleri
Skibak
Gotland
Kroksrud
Fredheim
Hagan
Enger
Sørli
Viljesrud
Kåstadhagen
Måstad
Løken
Flatby
Holen
Kåstad
Nafstad
Nordre
Søndre Holum
Østre
Leirud
Munkeli
Kokstad-
haugen
Årstad
Gistihaugen
Gisti
Vestre
Åmot
Kleivmyra
Mellom-
Hellen
Tveit
Fossum
Gullhaug
Kråkvål
Spenningen
Rud
Bråtan
Hagar
Horka
Sørensmyra
Gryt
Haraslett
Leirdalen
Kulsrud
Nygård
Grønlund-
fjellet
Kulsrudfjellet
Ask
Nordre
Brådal
Søndre
Kniplia
Ulvedals-
Holmen
Høgda
Klintehøgda
Nordre
Flatby
Søndre
Tangen
Hesthagan
Tangendalen
Modalen
Ringdalen
Sørli
Rønnegrinda
Fossum
Vestre
Bjørkely
Vesle
Ask
Askjordet
Store
Svensrud
Askenga
Vangsbekken
Gjerdrum
Hol
Solheim
Nordli
Søndre
Olstad
Tviterhellinga
Kløfta
Olstad
Kyken
Hilton
Hammar
Nedre
Hønsi
Sørum
Gjermåa
Nygard
Brotnu
Nygard
Arteid-
moen
Skjelmerud
Fløgstad
Bjørke
Bjørkemoen
Vallerud
Arteid
Trosterud
Sulerud
Refsum
Volne
Tangerud
Presterud
Mjønerud
Gjest
Haga
Asakenga
Asak
Øvre Vilberg
Nedre
Vilberg-
fjellet
Ulverud
Lille
Gran
Store
Mo
Lindeberg
Melvold
Eisval
Tømmereggen
Steinerud
Frogner
Tangerud
Stensrud
Nordli
Løren
Hønsi
Vestenga
Løken
Skog
Lunder
Hønsimoen
Meli
Melienga
Ålgård
Sørli
Bakke
Størsrud
Sørlihagen
Sørliløkka
Sørliåsen
Smedsrud
Bæregg
Ausenfjellet
industriområde
Myrvoll
Kamphus
Ausen
Myrer
Skrøver
Hol
Yssi
Hønsimoen
Moen
Frognerhagan
Hval
Frogner
Børkefeltet
Svennerud
Rud
Høybo
Fjellbo
Sørknes
Vardeåsen
Nordre
Holm
Myrer
Geitåsen
Nordre Karterud
Salerud
Sørdre
Ringnes-
tjerna
Kroken
Asenhagen
Berger
Tærud
dalen
Korsfjellet
Solberg
Huseby
Øvre
Tærud
Fossum
Værhaug
Øvre Skolsegg
Skedsmokorset
Høgslund
Enger
Leirud
Øvre Bøler
Nedre
Haugli
Huseby



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.05.2026 10:28
Eiendomsdata verifisert: 11.05.2026 10:23

GÅRDSKART 3205-264/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
264/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	114.8	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	114.8
⅄	Produktiv skog *	6.1	6.1
	Annet markslag	1.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	4.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	125.8	125.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.05.2026 10:30
Eiendomsdata verifisert: 11.05.2026 10:23

GÅRDSKART 3205-264/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
264/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	114.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	114.8
	Produktiv skog *	6.1	6.1
	Annet markslag	1.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	4.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	125.8	125.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.05.2026 10:30
Eiendomsdata verifisert: 11.05.2026 10:23

GÅRDSKART 3205-264/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
264/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	114.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	114.8
	Produktiv skog *	6.1	6.1
	Annet markslag	1.7	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	4.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	125.8	125.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Vilbergsholtet

Lindebergveien 47, 2016 FROGNER

Gnr 264: Bnr 6
3030 LILLESTRØM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Hans Andreas Trætteberg
Telefon: 975 34 451
E-post: hatraetteberg@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451
Organisasjonsnr: 970 966 021

Dato befaring: 22.05.2026
Utskriftsdato: 28.05.2026
Oppdrag nr: 60

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Takstingeniørens rolle er å bergne konsesjosnverdi i forold reglerverk og rudskriv

Takstingeniør preiseres ved eventeull klage er kommune eller statsforvalter som bestemmer høyeste tillatte pris

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstår på befaring

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Sentralt beliggende eiendom. Tunet ligger åpent og fritt uten gejnnomgangstrafikk. Bygningene omkranser tunet. To bolighus, garasje og vognksjul.Romslig våningshus med stor terasse mot syd og plen areal rundt bygningen. Et mindre bolighus som har vært utleid inntil nylig.
Vognskjul med god plass til maskiner og redskap. Bilgarasje med elbillader.

Fulldryket areal med lett tilgang fra tunet og vest for Lindbergveien.
Kort avstand til jerbanestasjon, E6, Kløfta og Jessehim. Gardermoen innefor 20 min.

Markedsverdi: **Kr. 10 700 000**

BJØRKELANGEN, 28.05.2026

Hans Andreas Trætteberg
Telefon: 975 34 451

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Øvind Daae's Dødsbo v/ Karoline Løvstad
Takstingeniør:	Hans Andreas Trætteberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.05.2026. - Hans Andreas Trætteberg. Tlf. 975 34 451 - Karoline Løvstad. Tlf. 91889693 - Emma Daae.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Vilbergsholtet
Eier:	Øivin Daae
Beliggenhet:	Eiendommen ligger langt nord i Lillestrøm kommune. 4,5 km til Frogner med skole og servicetilbud, 4,5 km til Kløfta. 1,6 km til Lindeberg jernbanestasjon og 13 km til Lillestrøm som administrasjonssenter for kommunen.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, drengstue, garasje og et vognskjul.
Standard:	Standard på bebyggelsen er normal, bygningene er jevnlig vedlikeholdt.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konesjonspliktig med priskontroll.
Regulering:	Eiendommen er regulert som NLF
Adkomstvei:	Privat grusvei med to oppsittere.
Tilknytning vann:	Vann fra Arteid Vannverk
Tilknytning avløp:	Eget minirenseanelgg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3205 LILLESTRØM Gnr: 264 Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Øivin Daae
Adresse:	Lindbergveien 47, 2016 Frogner

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	30.04.2026		Innhentet	1	
Grunnbokutskrift	21.05.2026		Innhentet	2	
Matrikkelutskrift	21.05.2026		Innhentet	3	
Se Eiendom-Kartverket	30.04.2026		Innhentet	3	

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	114,8
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	0,0
Skog av svært høy bonitet	daa	0,0
Skog av høy bonitet	daa	6,1
Skog av middels bonitet	daa	0,0
Skog av lav bonitet	daa	0,0
Uproduktiv skog	daa	0,8
Myr	daa	0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,9
Åpen grunnlendt fastmark	daa	0,0
Bebygd, vann, bre	daa	3,2
Ikke klassifisert	daa	0,0
Sum arealer:	**daa**	**125,8**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Fulldyrket areal er utleid til kornproduksjon.
Odel	Det hviler odel på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1949 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Våningshuset er oppført syd på tunet.

Romslig bygning i 2 1/2 etasje med full kjeller. Kjeller med støpt ringmur, støpt gulv og himling. Bygningskonstruksjon i isolert bindingsverk, utvendig kledd med malt tømmermanns panel. Saltak tekket stein. Taket lagt om i 2017 med ny stein, takrenner, beslag og nedløpsrør.

Etasjeskille i trebjelkelag. Vinduer skiftet til to lags isolerglass bortsett fra to vinduer på grunnplan i spistue. Alder på nye vinduer er ikke takstingeniør gjort kjent med. Balkongdør til veranda mot vest.

Kjeller ble rehabiltert med gjentetting av vinduer og nydrenert og påsatt grunnmursplast i 2019. Kjeller fremstår som tørr.

Kjeller har full ståhøyde med målbart areal. På østvegg er det bygd ny kjellernedgang som et tilbygg.

Grunnplan inneholder kjøkken, bod, tv stue, spisestue, stue og gang med wc.

Andre etasje med et stort romslig bad, 2 soverom, bad/vaskerom og gang med trapp til loft.

Loft er innredet med to soverom.

De fleste gulv med heltre gulvbord, belegg, laminat eller fliser.
Vegger med trepaneler, tapeter eller fliser.
Himlinger med trepaneler eller malt glatte plater.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe, ved og strøm.

Pipe med tilkoblede peisovner/ovn.
Pipe uten anmerkninger.

Sikringskap med automatsikringer. Anleggets tilstand forøvrig har ikke takstingeniør kompetanse til å vurdere.

Romslig terasse på ca 50 kvm mot sydvest. Utgang fra stue. Terasse har nedsenket masasjebad. Terassen er oppført på støpte fundamenter og bygningskonstruskjon i impregnert virke.

På vestvegg fremstår panel som slitt og antydning til noe råte i nedkant. Forøvrig fremstår bygget som godt vedlieholdt.

For en mer detljert beskrivelse av bygning og tilstand henvises det til utarbeidet tilstandsrapport

Tilbygg (i 2019) Ny kjellernedgang i forbindelse med drenering rundt huset.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	5 014 128
Bruksverdivurdering:	Bygningen er godt egnet som bolig på eiendommen. Flere stuer, to bad og fire soverom		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	108	
1. etasje	108	
2. etasje	99	
Loft	13	
Sum bygning:	328	

Drengstue

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår er ukjent

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Drengstue ligger vest på tunet og inntil innkjøringen på tunet.

Bygningen er i en etasje, opprinnelig bygg oppført i laftet tømmer fundamentert på støpt ringmur. Tilbygg mot øst oppført i isolert bindingsverk på ringmur av klinkerblokker. Kjeller men med lav takhøyde. Bygningen er utvendig kledd med tømmermannspanel.

Saltak tekket med takstein. Pipe beslått over tak.

Veranda på vestvegg.

Innvendig areal utgjør kjøkken, stue, bad, soverom og gang.

Gulv med belegg eller laminat
Vegger med panel eller malte glatte flater

Oppvarming med strøm eller ved.

Bygningen har vært utleid for kr. 7.500,-/mnd.

Tilstandsrapport gir en mer utførlig beskrvelse av bygningen.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	1 410 122
Utleievurdering:	Bygningen har vært utleid. Arealet er noe begrenset men et fint utleieobjekt til en enslig leietaker.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	34	
Sum bygning:	34	

Vognskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1984 Kilde: Matrikkel

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Vognskjulet danner tunet mot nordøst.

Romslig vognskjul med godt med lagringsplass for maskiner og redskap. Et enkelt kaldtlufts korntørkeanlegg.

Bygget er oppført på støpt markplate i to nivåer. Bygningskonstruksjon delvis i en etasje og med loft/kaldlufstørke i nordre del over lagerareal.

Bygningskonstruksjon i bindingsverk, utvendig kledd med malt tømmermannspanel.

Saltak tekket med profilerte plater.

Søndre del av bygget har tre skyveporter med innkjørinshøyde på 3,6 m. Arealet har tippevie med elvator til kaldlufstørke.

Lavere nivå har 2 porter med innkjøringshøyde på 3,0m. Overliggende kaldlufstøreke med areal på tilsammen 58 kvm med lagringshøyde på 1.5 m. Peroforrerte plater på gulv med lufting og tappe luker. Overliggende elevator med fordeling til hver binge.
Vifte på vestvegg.

Bygget har eget sikringsskap med porselens sikringer.

Noe av panel viser tegn til råte, bortsett fra dette fremstår bygningen som solid og godt egnet som vognskjul/lager. Korntørke anlegget enkelt men trolig fullt funskjonelt selv om anlegget de siste årene ikke har vært i bruk.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	1 229 960
Bruksverdivurdering:	Bygningen er giodt egnet til lagring av maskine og redkskap. Innkjøringshøyde dekker de felstes behov borsett fra de aller største av dagens maskiner.		
Utleievurdering:	Da bygningen enkelt kan deles opp i flere enheter vil det være gode muligheter for utleie som kaldlager. Arealet er ikke musefritt. Da bygningen er regulert som landbruksbygg er uteiem mulighetene noe begrenset som følge av bygingens regulerings status.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	220	
Sum bygning:	220	

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Garasje er oppført øst for tunet.

Bilgarasje med to porter og romslig med lagrinsplass.

Bygget er fundamentert på støpt markplate, bygningskonstruksjon i bindingsverk i en etasje.
Bygningen er utvendig kledd med malt tømmermannspanel. Panel er skiftet etter byggeår.

Saltak tekket med profilerte plater. Takrenner og nedløpsrør. Snøfager mot vest over innkjøring.

To leddheisporter med el drift. Seprat inngangsdør. El bil lader.

I tillegg til to garasjeplasser er det godt med lagringsareal samt seprat inngangsdør.

Godt vedlikeholdt og egnet bygg til sitt formål.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	359 256
Bruksverdivurdering:	Garasjen er godt egnet som garasje for egne kjøretøy, ved og mindre hageredskap.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	72	
Sum bygning:	72	

Trætteberg Hans A
Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN
Telefon: 975 34 451

Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Fulldyrket areal utgjør to skifter. Et skifte rundt tunet og et skifte vest for Lindbergveien. Begge skifter er godt arrondert, relativt flate og lettdrevet. Kilden definerer jorda som jord med gode resursser og med siltig lett og siltig mellom leire i overflatestrukturen. Arealet har for det meste liten og middels erosjonsrisiko, ca 17 daa med stor erosjonsrisko. Arealet er systematisk drenert hvor leietaker fortløpende vedlikeholder grøftetilstand. Det dyrkes korn på arealet. Arealet er har en løpende leiekontrakt ut sesongen 2034. Takstingeniør har ved beregnet avkastning lagt en snittavling på 500 kg/daa til grunn.	1 187 375
Skog	Skogarealet utgjør to små arealer. Arealene ligger i jordekanter og utgjør for det meste lauv. Arealet har ingen annen verdi enn uttak av ved. Takstingniør har skjønnsmessig verdsatt arealet.	1 200
Boverdi tillegg	Boverdi er tillgat som følge av eiendommens sentrale beliggenhet. Områder har høye bolig og tomtepriser.	1 500 000
Sum andre verdikomponenter:		**2 688 575**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	5 014 128
	Drengstue	Kr.	1 410 122
	Vognskjul	Kr.	1 229 960
	Garasje	Kr.	359 256
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 187 375
	Skog	Kr.	1 200
	Boverdi tillegg	Kr.	1 500 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**10 702 041**



Tilstandsrapport

Landbruk

Lindebergveien 47 A
2016 FROGNER
Gnr./Bnr.: 264/6
Lillestrøm kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 22.05.2026
Referansenummer: 15082365

Areal

Hovedbygning
Bruksareal: 312 m² (BRA-i: 312 m²)
Sidebygning
Bruksareal: 30 m² (BRA-i: 30 m²)
Garasje
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 410 m² (BRA-i: 342 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Nordby
40742506

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.05.2026
Referansenummer	15082365
Meglerforetakets oppdragsnummer	329-26-0018
Hjemmelshaver/selger	Karoline Løvstad
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Karoline Løvstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Landbruk
Gate/vei adresse	Lindebergveien 47 A
Postnummer/sted	2016 FROGNER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	264/6
Tomt	Eiet tomt: 12600 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hovedbygning	1949	Ukjent	
Sidebygning	Ukjent		
Garasje	1965		

Tomtebeskrivelse
Landbrukseiendom beliggende i Lindebergveien 47 A, tilhørende Frogner i Lillestrøm Kommune.
Gårdstun opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantninger.
Singlet/gruset gårdsplass.
Biloppstillingsplasser på gårdsplass og i garasje.
Gruset adkomstvei.

Byggemåte
Hovedbygning oppført i 1949.
Boligen har støpt gulv mot grunn.
Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjon.
Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Yttertak av saltakskonstruksjon og pulttaksform, utvendig tekket med takstein.
Boligen har ytterdør av tre.
To-fløyet terrassedør med karmer av tre og to-lags glass.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass.
Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Sidebygning oppført i ukjent årstall.
Boligen har krypekjeller med stein/grusmasser i grunn.
Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjon og lettklinkerblokker.
Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner/tømmer.
Ytterkledning av stående trekledning.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takplater av metall.
Boligen har ytterdør av tre.
Terrassedør med karmer av tre og to-lags glass.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass.
Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Hovedbygning er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.
Sidebygning er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Boligen inneholder

Hovedbygning over to plan med kjeller og innredet loft.
Adkomst via inngangsparti i første etasje.
Boligen består av:
Loftsetasje med loftstue og ett soverom.
Andre etasje med trappegang, gang, to baderom og to soverom.
Første etasje med entré, wc-rom, to boder, stue, tv-stue, spisestue og kjøkken.
Kjeller med trappegang og seks boder.
Boligen har en terrasse.

Sidebygning over ett plan med krypekjeller og kaldtloft.
Adkomst via inngangsparti i første etasje.
Boligen består av:
Entré, bad, stue, kjøkken og ett soverom.
Boligen har en terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Hovedbygning bad		Overflater vegger	13	
		Fallforhold rundt sluk	13	
		Lekkasjesikkerhet	13	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	13	
		Fagmessig utførelse	13	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	13	Kr 50 000 - 100 000
		Ventilasjon	13	Kr 0 - 10 000
		Sanitærutstyr og innredning	13	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Hovedbygning vaskerom		Fallforhold rundt sluk	15	
		Lekkasjesikkerhet	15	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	15	
		Ventilasjon	15	
		Fagmessig utførelse	15	
		Overflater gulv	15	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Sidebygning bad		Overflater vegger	16	
		Overflater gulv	16	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	16	
		Ventilasjon	16	
		Fagmessig utførelse	16	
Kjøkken - Hovedbygning		Overflate gulv	17	
Kjøkken - Sidebygning		Overflate gulv	17	
Toalettrom - Hovedbygning		Ventilasjon	18	
Tekniske anlegg - Hovedbygning		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	18	
Tekniske anlegg - Sidebygning		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	18	
		Varmtvannsbereder	18	
Andre rom - Hovedbygning		Overflate himling	19	
		Overflate gulv	19	
		Ventilasjon	19	
Andre rom - Sidebygning		Innerdører	19	
		Ventilasjon	19	
Rom under terreng - Hovedbygning		Helhetsvurdering	20	
Loft - innredet - Hovedbygning		Innerdører	20	
		Konstruksjonsoppbygging	20	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Hovedbygning		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	21	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	21	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	21	

Loft - uinnredet / kaldt loft - Sidebygning		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	21	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	21	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	21	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Hovedbygning		Skorsteiner inne i boligen	22	
Innvendige trapper - Hovedbygning		Tilstand	22	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Loftetasje	23	
		2.etasje	23	
		1.etasje	23	Kr 0 - 10 000
Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Sidebygning		Helhetsvurdering	24	Kr 0 - 10 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter - Hovedbygning		Gnagere	25	
Skadedyr og fuktkrevende insekter - Sidebygning		Gnagere	25	
Yttervegger inkl. fasader - Hovedbygning		Overflatebehandling	25	
		Lufting av ytterkledning	25	
		Gnagersikring	25	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	25	Kr 50 000 - 100 000
Yttervegger inkl. fasader - Sidebygning		Overflatebehandling	26	
		Lufting av ytterkledning	26	
		Gnagersikring	26	
Vinduer og ytterdører - Hovedbygning		Vinduer og omramming	26	
Vinduer og ytterdører - Sidebygning		Vinduer og omramming	26	
		Ytterdører og omramming	26	
Yttertak - Hovedbygning		Inspeksjonsmulighet	27	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	27	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	27	
		Snøfangere	27	
Yttertak - Sidebygning		Tekking (med tilhørende beslag)	28	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	28	
		Takrenner og utvendige nedløp	28	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	28	Kr 10 000 - 50 000
Terrasse / platting - Hovedbygning		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	28	
Terrasse / platting - Sidebygning		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	29	
Utvendig trapp - Hovedbygning		Utvendig trapp	29	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundament - Sidebygning		Grunnmur og fundament	29	
Drenering - Sidebygning		Helhetsvurdering	30	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker - Hovedbygning		Utvendige vannledninger	30	
Stikkledninger og tanker - Sidebygning		Utvendige vannledninger	31	

Andre byggverk - Garasje		Yttertak og takkonstruksjon	31	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	31	
		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	31	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Hovedbygning	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	20			20	
	Loftstue og 1 soverom				
2.etasje	93			93	
	Trappegang, gang, 2 bad og 2 soverom				
1.etasje	102			102	51
	Entré, wc-rom, 2 boder, stue, tv-stue, spisestue og kjøkken				Terrasse
Kjeller	97			97	
	Trappegang og 6 boder				
SUM	312			312	51
	Total bruksareal: 312 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Sidebygning	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	30			30	8
	Entré, bad, stue, kjøkken og 1 soverom				Terrasse
SUM	30			30	8
	Total bruksareal: 30 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		68		68	
		Garasje			
SUM		68		68	
	Total bruksareal: 68 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i hovedbygning er på tilfeldige plasser målt til ca:
Loftsetasje: 1,31 - 2,09 meter takhøyder (skråtak).

2.etasje: 2,35 - 2,44 meter takhøyder.
1.etasje: 2,43 - 2,49 meter takhøyder.
Kjeller: 2,00 - 2,01 meter takhøyder.

Takhøyder i sidebygning er på tilfeldige plasser målt til ca:
1.etasje: 2,03 - 2,19 meter takhøyder.

Terrasse i hovedbygning er oppmålt til 51 m2 (TBA).

Loftsetasjen i hovedbygningen har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 20 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 18 m2.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Terrasse i sidebygning er oppmålt til 8 m2 (TBA).

Frittstående garasje på 68 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Signert 19.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Foreligger hos selger.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på våtrom de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden mars 2015. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Hovedbygning bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Himling med trepanel og downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servanter og ett-greps armaturer.
Hylle og speil med overlys på vegg over servanter.
Dusjnisje med vegg av glassbyggerstein, glassdør og dusjarmatur.
Innfliset boblebad i hjørne med dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 29,6 prosent, ved 21,6 celsius med duggpunkt på 3,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Vinduer er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduer og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
TG 3	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Tettesjikt/slukmansjett er ikke klemt i slukets klemring. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	Ventilasjon	Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for skifte av vifte. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Sanitærutstyr og innredning	Det registreres drypplekasje under servant på høyre side. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre lokal reparasjon eller utskiftning. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under boblebad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Hovedbygning vaskerom

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Vegger i malt strietapet med sokkelflis mot gulv.
Malt himling.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med overlys på vegg over servant.
Overskap og høyskap på vegg.
Dusjkabinett med glassdører og dusjarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Naturlig avtrekk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 22,9 prosent, ved 22,0 celsius med duggpunkt på 0,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
TG 3	Overflater gulv	Det observeres tydelige riss/sprekker i gulvfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av sprukne fliser. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Sidebygning bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Gulv med elektrisk gulvvarme og gulvbelegg.
Vegger med baderomsplater og malte panelplater.
Himling med takessplater.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med overlys på vegg over servant.
Dusj med regnfallsdusj og dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Overskap med speildør på vegg over toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 47,4 prosent, ved 19,6 celsius med duggpunkt på 8,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Baderomsplatene viser tydelige tegn til slitasje, stedvis svelling og andre lignende symptomer. Konsekvens er at forholdet har medført nedsatt funksjon som medfører økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning.
	Overflater gulv	Gulvbelegg har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruks- og lekkasjevann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning rundt vannrørene til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken - Hovedbygning

Kjøkkenløsning fra ukjent årstall.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Komfyr med keramisk platetopp.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Oppvaskmaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulv belagt med gulvbelegg.
Vegg og himlingsflater i trepanel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Kjøkken - Sidebygning

Kjøkkenløsning fra ukjent årstall.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Integrert komfyr.
Nedfelt induksjonstopp.
Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulv belagt med gulvbelegg.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Toalettrom - Hovedbygning

Gulv belagt med gulvbelegg.
Vegger i trepanel.
Malt himling.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Speil med overlys på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning.

Tekniske anlegg - Hovedbygning

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2012) er plassert i kjeller.
Det er montert to varmepumper fra 2024 i boligen.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Varmepumper	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens eldre vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Badeinnretninger	Boligen har installert jaquzzi på terrasse. Undersøkelse av denne installasjonen med tilhørende komponenter/utstyr er unntatt fra tilstandsanalysen. Konsekvens/foreslått tiltak er at for å få klarhet i bygningsdelenes tilstand og funksjon, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge tilstanden og andre relevante forhold for bassenget og det tilhørende systemet. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tekniske anlegg - Sidebygning

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i krypekjeller.
Varmtvannsbereder på 120L (fra 2008) er plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens eldre vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - Hovedbygning

2. etasje:
Gulvflater belagt med heltregulv og laminat.
Vegger i trepanel, malte flater og malte panelplater.
Himlingsflater i trepanel og malte flater.
Profilerte innerdører.
Garderobeskap på begge soverom.
Naturlig ventilasjon.

1. etasje:
Gulvflater belagt gulvbelegg og heltregulv.
Flislagt gulv med sluk i matbod.
Vegger i malte/tapetserte flater og trepanel.
Himlingsflater i trepanel, malte flater og takessplater.
Slette innerdører.
Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate himling	Malte himlingsflater i andre etasje har synlige riss/sprekker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av heltregulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Andre rom - Sidebygning

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg.
Vegger i trepanel og malte flater.
Himlingsflater i trepanel og malte flater.
Slette innerdører.
Garderobeskap i entré.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i enkelte vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Dørbladet på bad kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng - Hovedbygning

Uinnredet kjeller delvis under terreng.
Etasjen har synlig støpt gulv.
Vegger av betong/murkonstruksjon.
Himling av betong.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen.

Dørbladet på enkelte innerdører kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke fuktighet i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Kontroll i lukkede konstruksjoner
ikke utført - Fuktsøk

Loft - innredet - Hovedbygning

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i trepanel.
Profilert innerdør.
Plassbygget skap i begge rom.
Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

TG 2 Innerdører

Dørbladet på innerdør kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Hovedbygning

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via luker i knevegger.
Synlige taksperrer.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)

TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt eller kondens. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 9,2 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre god og korrekt ventilering av konstruksjonen.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Sidebygning

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via utvendig luke.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)

TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på undertak ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 13 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre god og korrekt ventilering av konstruksjonen.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Hovedbygning

Skorstein fra byggeår.
Vedpeis i stue.
Peisovn med glassdør på kjøkken.
Vedovn på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ildsteder	
TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen i andre etasje. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Sidebygning

Skorstein fra byggeår.
Vedovn i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper - Hovedbygning

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand	Trapper bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen opp til andre etasje har ikke håndløper på begge sider. Trappen opp til loft og ned til kjeller har ingen håndløpere/rekkverk. Inntrinn på trappen opp til loft er mindre enn 0,25 meter.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Hovedbygning.
Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av betong og trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm, og 5 mm i stue. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
TG 2	Loftetasje	I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm, og 28 mm i soverom. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i soverom 1, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at soverom 1 er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Sidebygning.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 3	1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 76 mm, og 60 mm i kjøkken. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelser av fagkyndig person. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Sidebygning

Boligen har krypkjeller.
Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag.
Stein/grusmasser i grunn.
Grunnmur av betong/murkonstruksjon og lettklinkerblokker.
Panel og asfaltplater i himling.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader.

Råteskader observeres stedvis på bjelkelag.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag (23,9%) .
Det ble registrert forhøyet fuktnivå.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes.
Eksakt årsak er ikke kjent (årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte).
Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått strakstiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige.

Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Det observeres uisolerte vannrør i krypkjelleren. Konsekvens er økt risiko for at rørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelser av fagkyndig person.

Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Hovedbygning

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Gnagere.

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på kneloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Sidebygning

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Gnagere.

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere i krypekjeller. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader - Hovedbygning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Overflatebehandling	Tegn til svertesopp og algevekster er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå i materialoverflaten og vurderes å ha sammenheng med at kledningen ligger på skyggesiden, hvor fuktbelastningen normalt er høyere. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TG 3	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av råteskadet kledning. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttervegger inkl. fasader - Sidebygning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner/tømmer.
Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Tegn til svertesopp og algevekster er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå i materialoverflaten og vurderes å ha sammenheng med at kledningen ligger på skyggesiden, hvor fuktbelastningen normalt er høyere. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører - Hovedbygning

Boligen har ytterdør av tre.
To-fløyet terrassedør med karmer av tre og to-lags glass.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Vinduer og ytterdører - Sidebygning

Boligen har ytterdør av tre.
Terrassedør med karmer av tre og to-lags glass.
Vinduer med karmer av tre og to-lags glass.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på ytterdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak - Hovedbygning

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Yttertak av pulttakskonstruksjon på tilbygg.
Utvendig belagt med takstein fra 2017.
Undertak fra byggeår og 2017, av bordtak.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takkonstruksjon - Takrenner og utvendige nedløp

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Materialene i takutstikket (gesims) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
TGIU	Tekking (med tilhørende beslag)	Ikke besiktiget.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner (over tak)	Ikke besiktiget.

Yttertak - Sidebygning

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall.
Undertak fra ukjent årstall, av bordtak.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Skorsteiner (over tak)

TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TG 3	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vannbord viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av vannbord. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Terrasse / platting - Hovedbygning

Utgang fra stue til terrasse på 51 m2.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til ca 0,80-1,00 meter.
Utelys, utvendige stikkontakter og jaquzzi på terrasse.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Deler av rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Sidebygning

Utgang fra kjøkken til terrasse på 8 m2.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til ca 89 cm.
Utvendig markise på terrasse.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp - Hovedbygning

Utvendig trapp i betong ved inngangspartiet.
Trapp er belagt med skiferflis.
Rekkverk av tre.

TG 3	Utvendig trapp	Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og tegn til løse gulvfliser. Konsekvens er at forholdet tyder på bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak, omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av løse fliser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Grunnmur, fundament - Hovedbygning

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Grunnmur, fundament - Sidebygning

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjon og lettklinkerblokker.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering - Hovedbygning

Dreneringen er fra 2020.
Synlig utvendig fuktsperre.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.
Skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Drenering - Sidebygning

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Synlig utvendig fuktsperre observeres stedvis.
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt bygget har flere områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastningen på området rundt grunnmuren. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600.

Det vurderes at deler av grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden.

Oppsummert

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Stikkledninger og tanker - Hovedbygning

Boligen har private stikkledning tilknyttet kommunalt vann.
Utvendige vannledning er fra ukjent årstall.
Boligen er tilkoblet et privat minirenseanlegg fra 2019.
Utvendig avløpsledning er fra når minirenseanlegget ble etablert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige avløpsledninger - Minirenseanlegg

TG 2 Utvendige vannledninger

Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.

Stikkledninger og tanker - Sidebygning

Boligen har private stikkledning tilknyttet kommunalt vann.
Utvendige vannledning er fra ukjent årstall.
Boligen er tilkoblet et privat minirenseanlegg fra 2019.
Utvendig avløpsledning er fra når minirenseanlegget ble etablert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige avløpsledninger - Minirenseanlegg

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.

Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje.
Støpt betongplate på mark.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
To leddporter med elektrisk motor.
Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer, dører og porter

TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	Bygningsdelen viser tegn til skjevheter, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TG 3	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av råteskadet kledning. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ukjent.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ukjent.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ukjent.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ukjent.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ukjent.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i andre etasje.
Overlastvern er på 63A.
Eget sikringsskap i sidebygning med automatsikringer.
Overlastvern er på 40A.
Boligene har i hovedsak åpent elektrisk anlegg.
Elbil-lader er montert i garasje og utvendig på sidebygning.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder i sidebygning er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er observert spenningsførende deler på hovedsoverom som ikke er ikke sikret mot berøringsfare. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Ukjent

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ukjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ukjent.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40742506

Landkreditt Eiendom
Østlandet

Gjensidige

Egenerklæring

Lindebergveien 47 A, 2016 FROGNER

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lindebergveien 47 A	Lindebergveien 47 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Den ble kjøpt av min onkel 13.03.2000

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Løvstad, Karoline

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger er et dødsbo. Selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen, og enkelte opplysninger kan ikke gis med sikkerhet.

Det kan likevel opplyses at det etter det selger kjenner til er utført flere større arbeider på eiendommen i løpet av de siste ca. 10 årene, herunder:

drenering rundt/av hele hovedhuset
oppgradering av kloakkanlegg
utskiftning av tak
delvis utskiftning av vinduer
utbygging av terrasse og montering av ny terrassedør
oppgradering/tilrettelegging for fiber

Når det gjelder mus/skadedyr: Dette er en gårdseiendom, og det er opplyst/antatt at det tidligere har vært noe problemer med mus. Omfang /tidsperiode er vanskelig å si noe om. Ved rydding/opprydding av eiendommen ble det ikke observert mus, men det ble funnet spor av mus (muselort) i kjeller og i gang som leder ned til kjelleren. Det presiseres at denne oppryddingen er den første grundige gjennomgangen/ryddingen mv. på flere tiår.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32175620

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karoline Løvstad	**2026-05-19**

Identification

Karoline Løvstad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Karoline Løvstad	19/05-2026 09:56:58	BankID OIDC High

Utskriftsdato: 08.05.2026

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.**	264	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindebergveien 47, 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**
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 217,52 kr
Slam	5 050,74 kr
Sum	**9 824,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/2	0 %	3 753,75 kr	1 564,06 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	260,40 kr
Kontroll og tilsyn - spredt avløpsanlegg	0%	1 stk	1307.00	1/1	0 %	1 307,00 kr	544,60 kr
					Sum	**5 685,75 kr**	**2 369,06 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.

13.05.2026

Matrikkel: 3205/264/6/0/0
Adresse: Lindebergveien 47, 2016 FROGNER

Dato siste feiing
30.06.2020

Dato siste tilsyn:
Følgende avvikskoder er registrert: E2 – Avstanden mellom ildstedets ytterpunkt og brennbart materiale skal være minimum 30 cm. E4 – Det skal være en luftspalte på minst 1,5cm mellom brannmur og brennbart materiale, eller være skjermplate mellom ildsted og brannmur. Kråkesølv byttes og Stein/leire skiftes.

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.

ambita

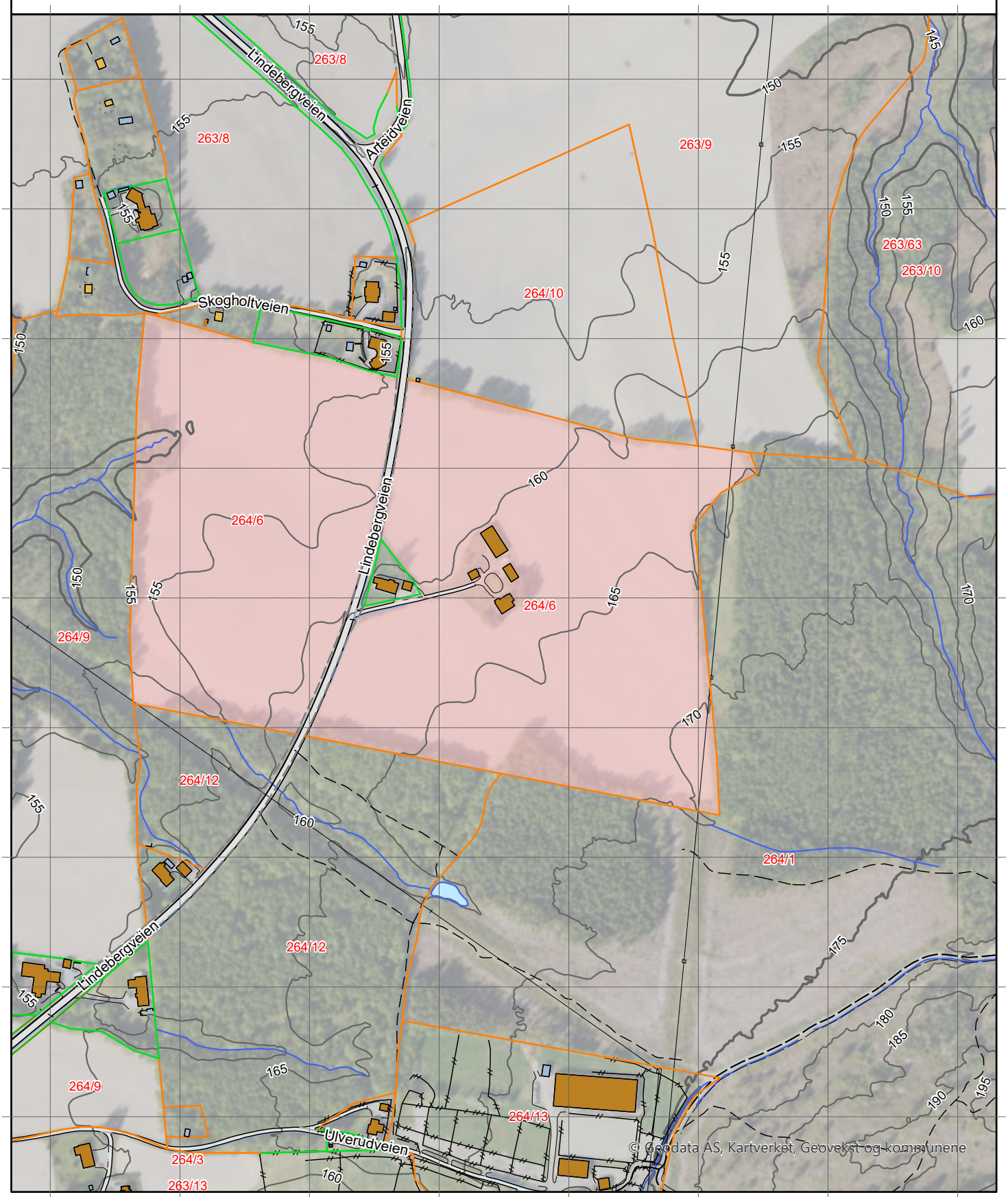
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/264/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 8.5.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

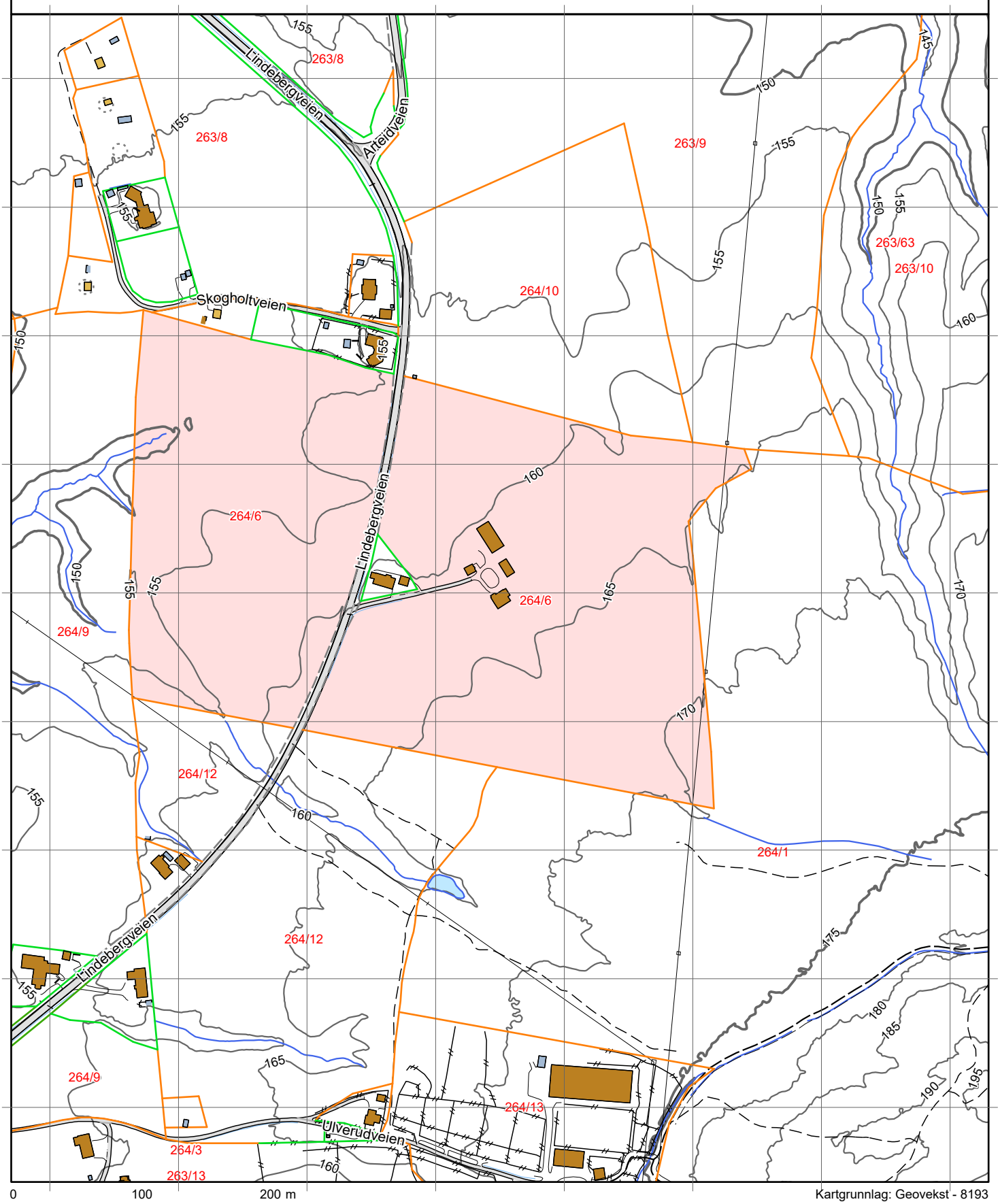
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/264/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 8.5.2026

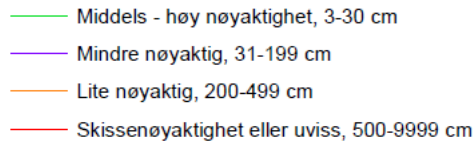


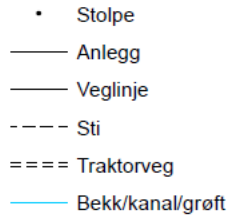
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

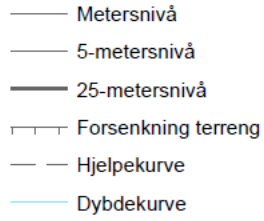


Eiendomsgrenser

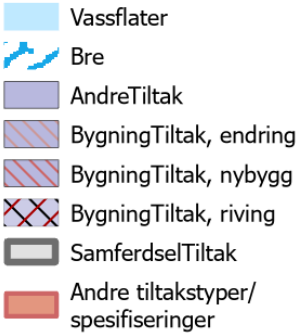




Høydekurver







SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Holmgren AS
Vestsidavegen 804
2162 BRÅRUD
Fredrik Holmgren

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
27.03.2019	18/03645-10	Synnøve Sameien	

64/6 Vedtak om ferdigattest - minirenseanlegg

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Våningshus / Endring av bygg - utvendig teknisk installasjoner
EIENDOM:	64/ 6/ 0/ Lindebergvegen 47
ANSVARLIG SØKER:	Fredrik Holmgren/Holmgren AS
TILTAKSHAVER:	Øivin Daae

Ferdigattesten gjelder for tiltak beskrevet i tillatelse til minirenseanlegg datert 10.10.2018. Den er gitt etter søknad, og fremlagt dokumentasjon bekrefter at krav og betingelser som er gitt i tillatelsen og gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Merknader: Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
Lovhenvisning: plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Klageadgang:
Vedtaket kan du klage på innen tre uker fra du har mottatt det. Det er miljø og samfunnsutviklingsutvalget som behandler klagen først. Evt. klage kan du sende til Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND.
Lovhenvisning: forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Hvis vedtaket blir opprettholdt, blir det sendt til fylkesmannen i Oslo og Akershus.
Forvaltningslovens § 18, jf. § 19 gir partene anledning til å se dokumentene i saken.

Klager kan føre til at vedtaket blir endret. Sørum kommune er ikke ansvarlig for evt. tap ved en endring.

Trenger du mer informasjon om klageadgang, ta kontakt med oss.

Med hilsen

Synnøve Sameien
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Øivin Daae

Lillestrøm kommune

Servicetorg og interntjenester

Dato: 12.05.2026

Bestilling av ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller tillatelser

Ordrenr. 9193875

Matrikkel 3205/264/6

Adresse Lindebergveien 47, 2016 Frogner

Vi har sjekket nyere byggesaker samt historiske arkiv, men beklageligvis finner vi ikke informasjon om byggene på eiendommen utenom oppgradering av utslipp. Idet det har vært skylddeling i 1970 og sammenslåing i 1970, har vi også sjekket de samme arkivene på (tidligere g/bnr) 64/26 og 64/7, ingen funn der heller. Har også søkt på adresse uten hell.

Arkiv: Documaster, eArkiv og eByggesak.

Vennlig hilsen

Synnøve Skaret Sameien
Servicesenteret

www.lillestrom.kommune.no
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
postmottak@lillestrom.kommune.no
Tlf. 66 93 80 00

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

264/6/0/0

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.

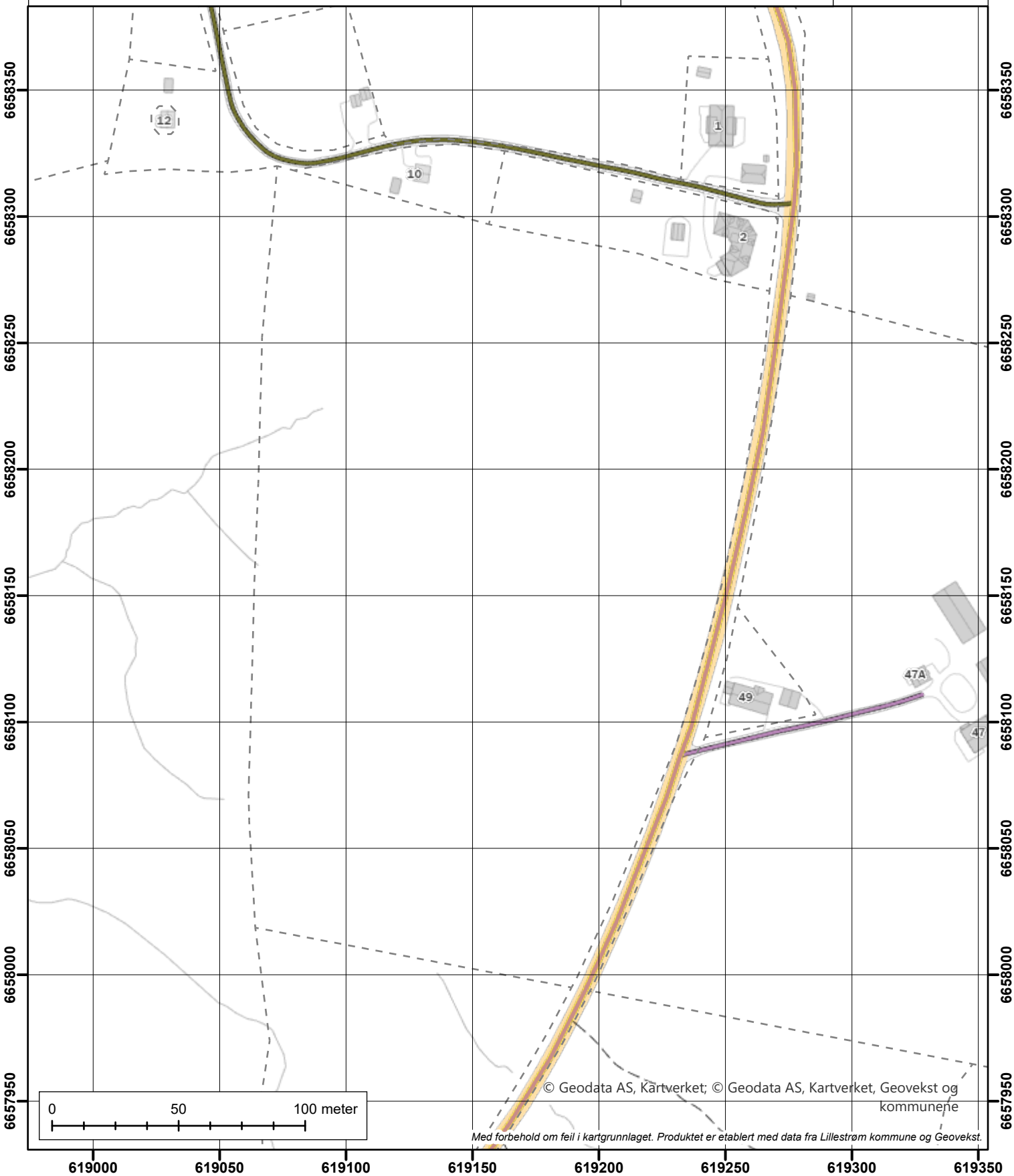
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026



© 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

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: 08.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	264	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lindebergveien 47								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune 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: 08.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	264	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lindebergveien 47								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 264 **Bruksnr.:** 6
Adresse: Lindebergveien 47, 2016 FROGNER
Referanse: 329260018

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Kommunale avgifter mnd faktura for mai står ubetalt, fakturaen forfaller 280526.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
264/6/0/0

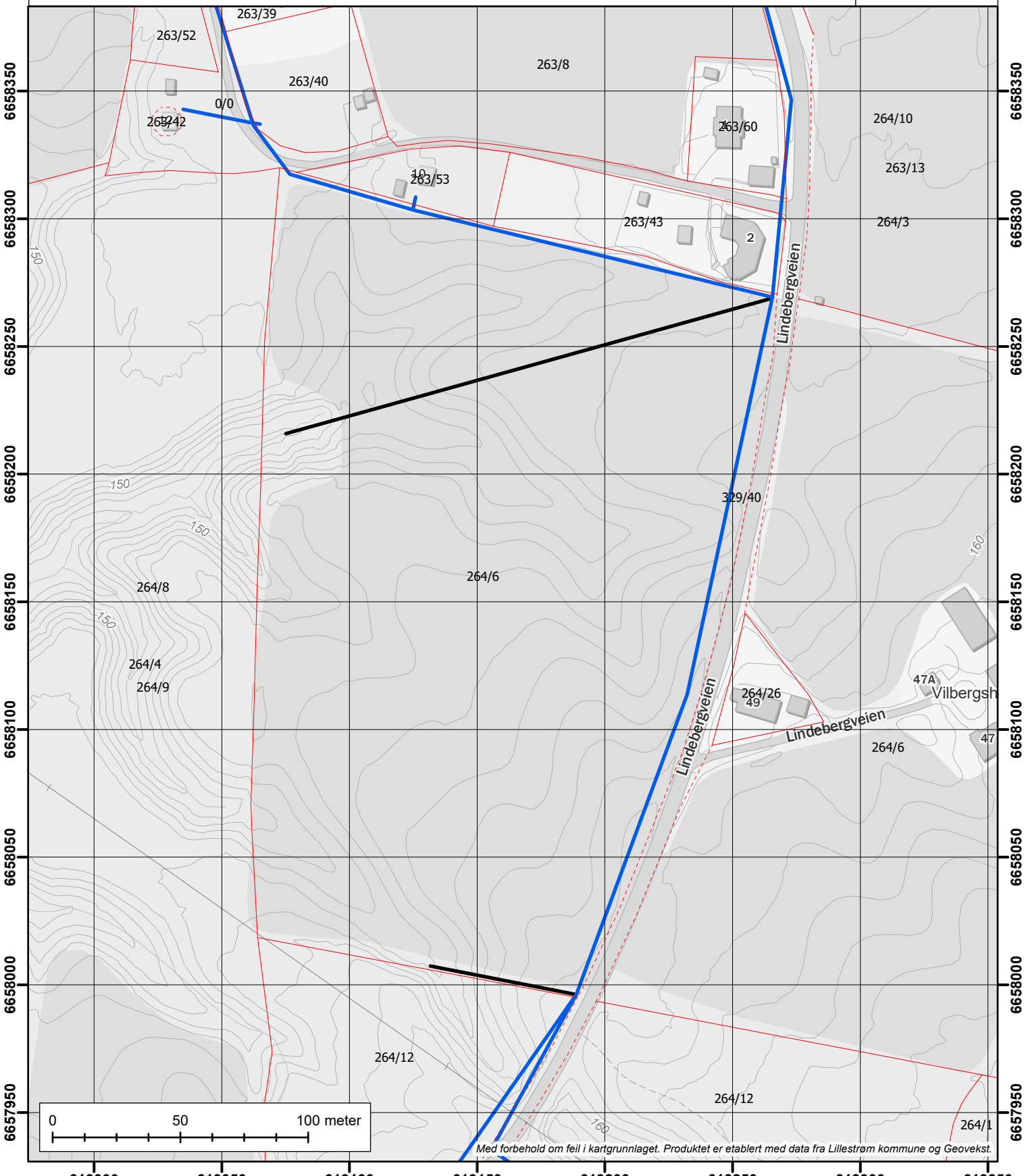
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Vannledninger andre eiere
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

264/6/0/0

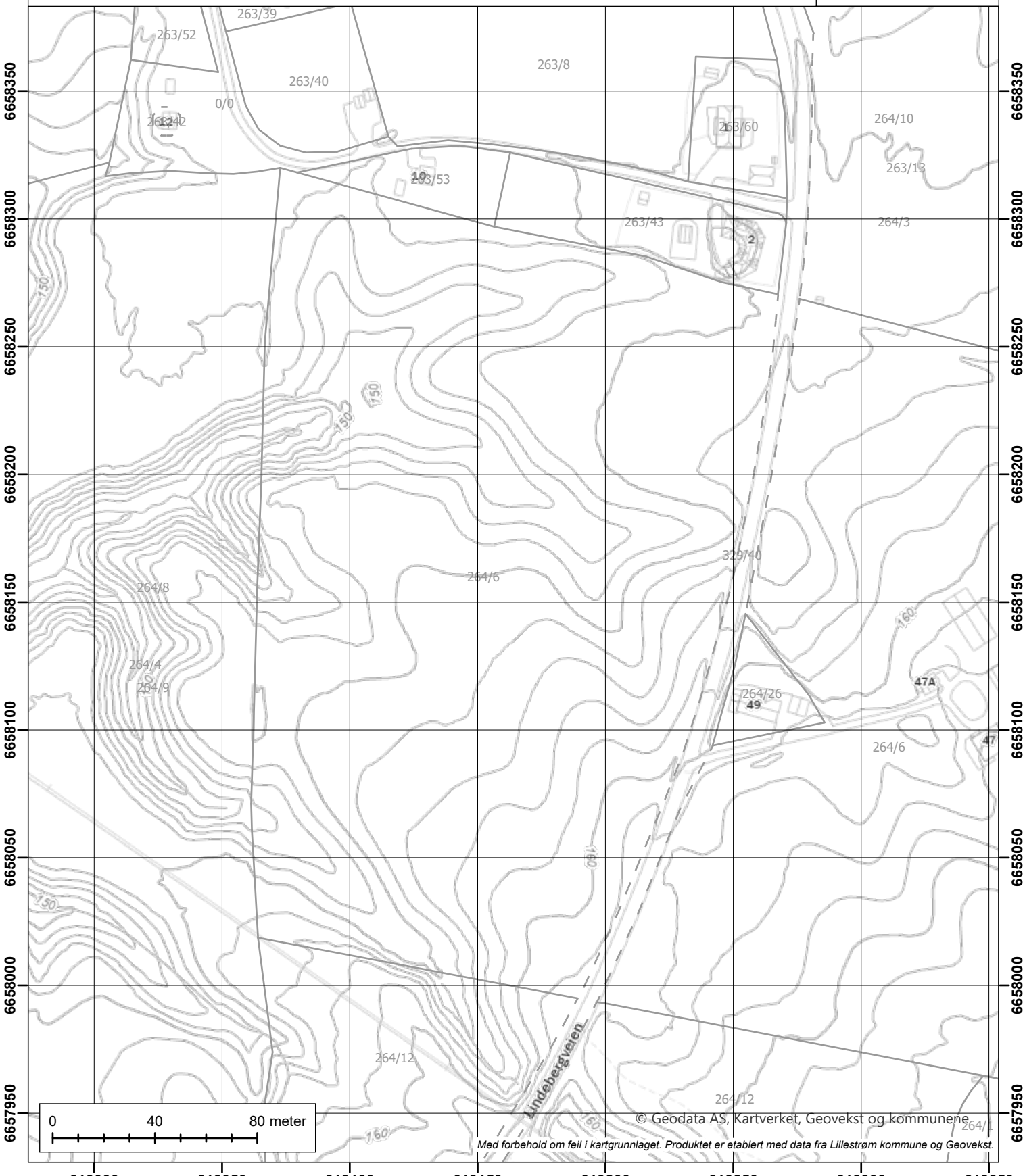
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 264/6/0/0

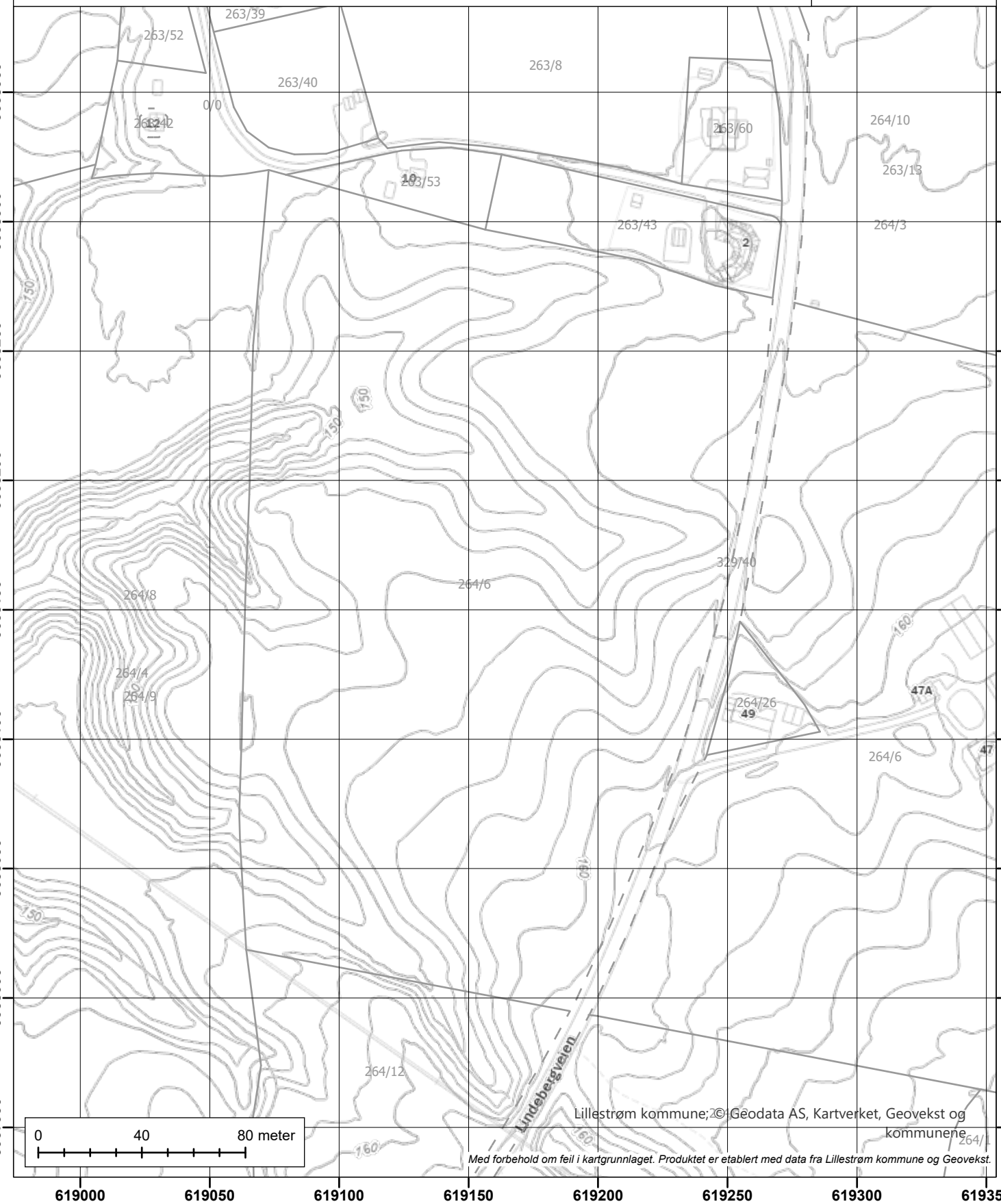
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

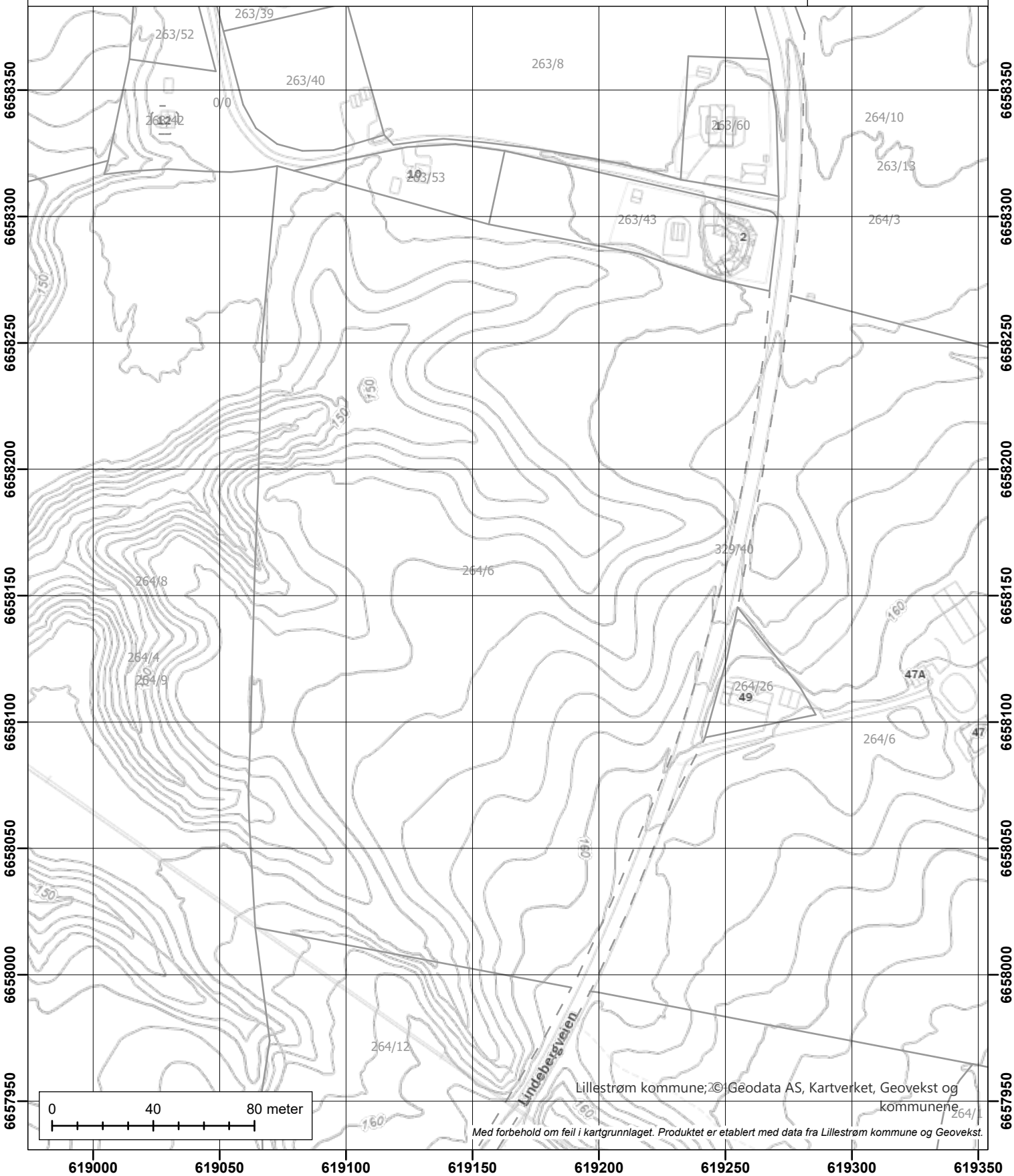
Reguleringsplan under bakken 264/6/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

264/6/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp angitt hensynssone

Kp Faresone

KpSamferdselLinje

1124 - Samlevei N

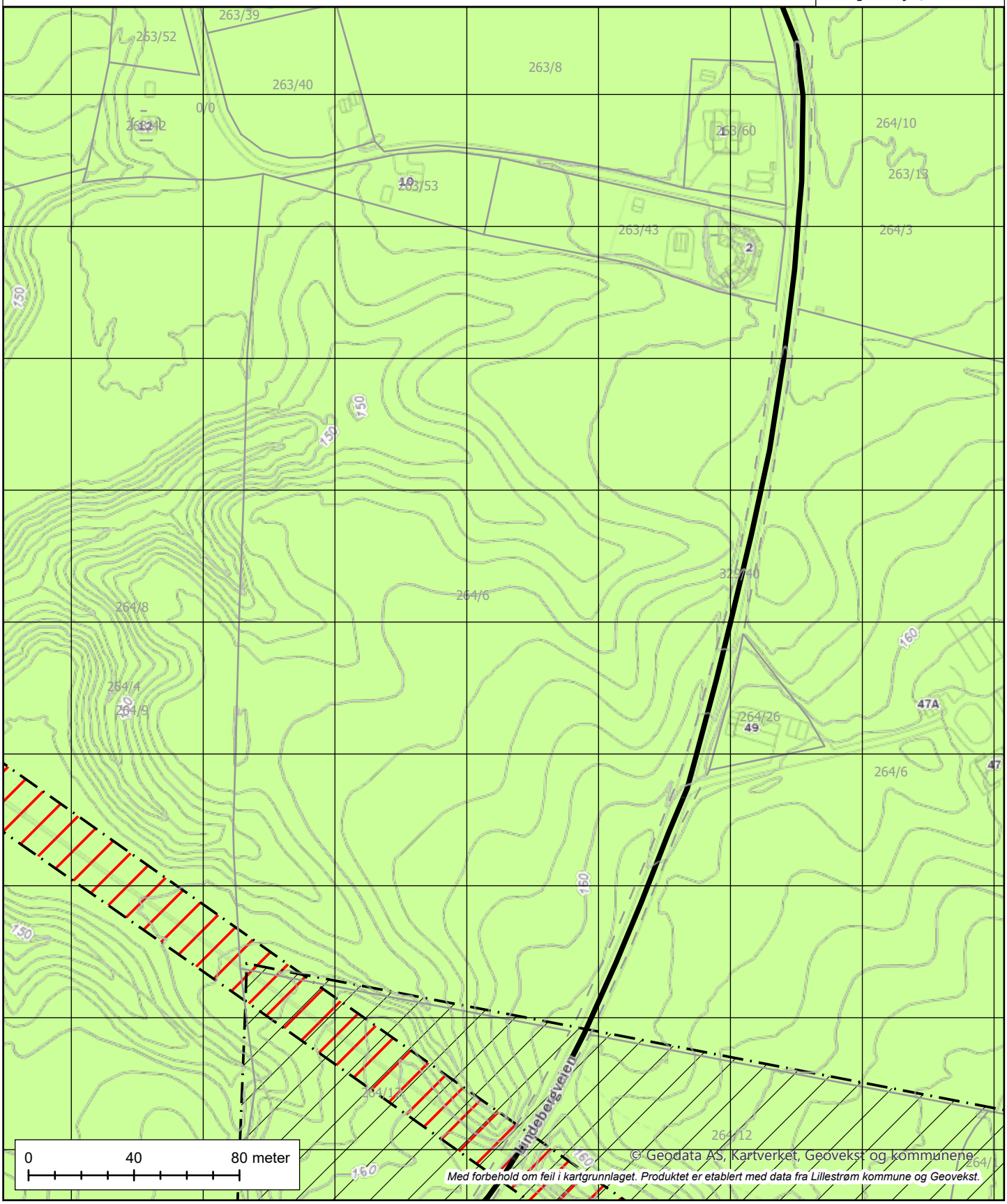
Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6658350 6658300 6658250 6658200 6658150 6658100 6658050 6658000 6657950

619000 619050 619100 619150 619200 619250 619300 619350

© 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

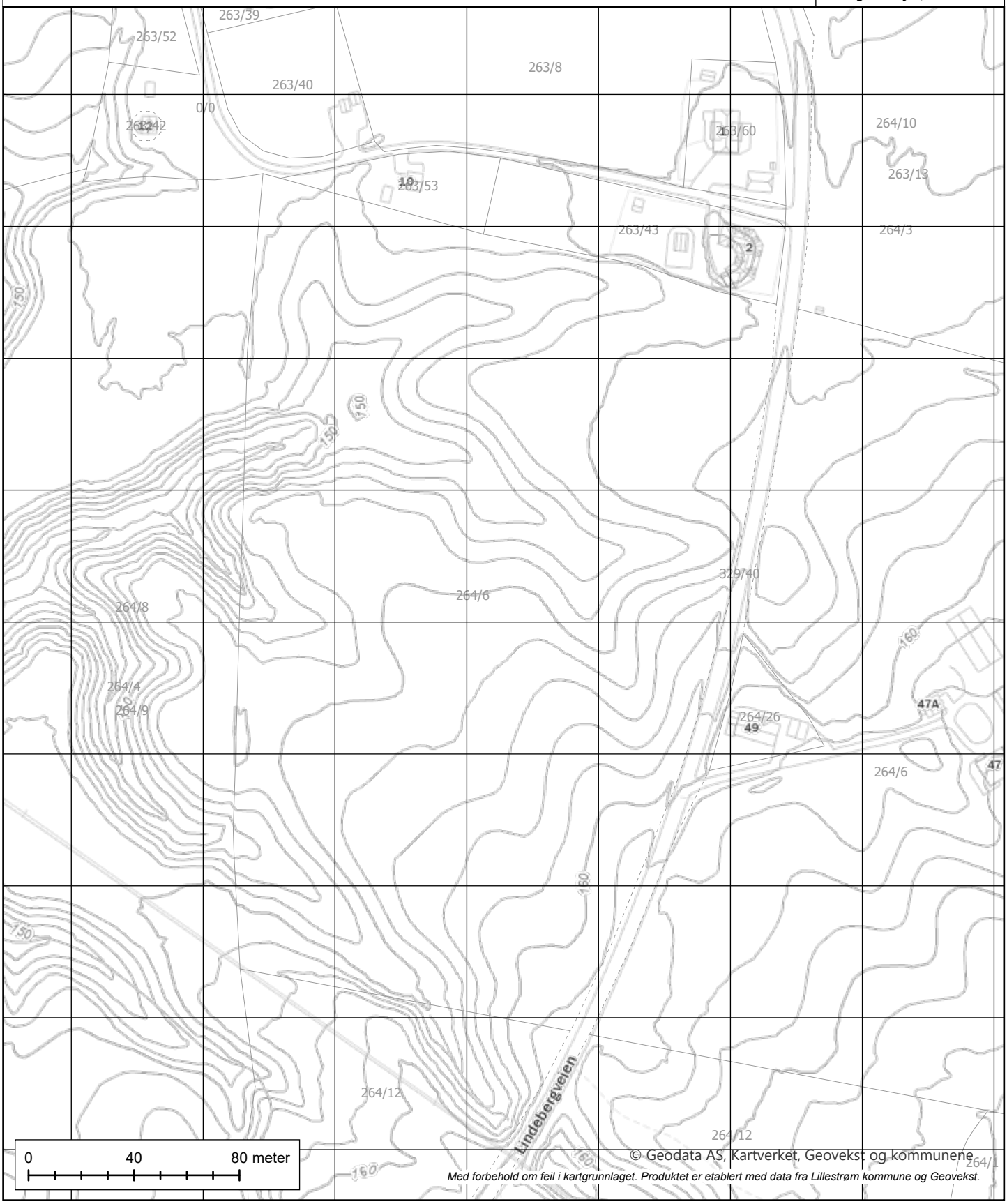
264/6/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6658350
6658300
6658250
6658200
6658150
6658100
6658050
6658000
6657950

619000
619050
619100
619150
619200
619250
619300
619350

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

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: 08.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	264	Bruksnr.	6	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Lindebergveien 47								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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.

DOK-analyse for eiendom 3205-264/6

Dato for analyse	08.05.2026 kl.15:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	27	Ikke berørte datasett	43
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: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	07.05.2026	08.05.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	07.05.2026	08.05.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	06.05.2026	07.05.2026
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	27.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		27.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	07.05.2026	07.05.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		27.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026
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

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	08.05.2026	27.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.05.2026	27.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.04.2026
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		01.05.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	08.05.2026	27.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	07.05.2026	27.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.05.2026	02.05.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.05.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		01.05.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		27.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		30.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		01.05.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	30.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	30.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026

Ikke berørte datasett

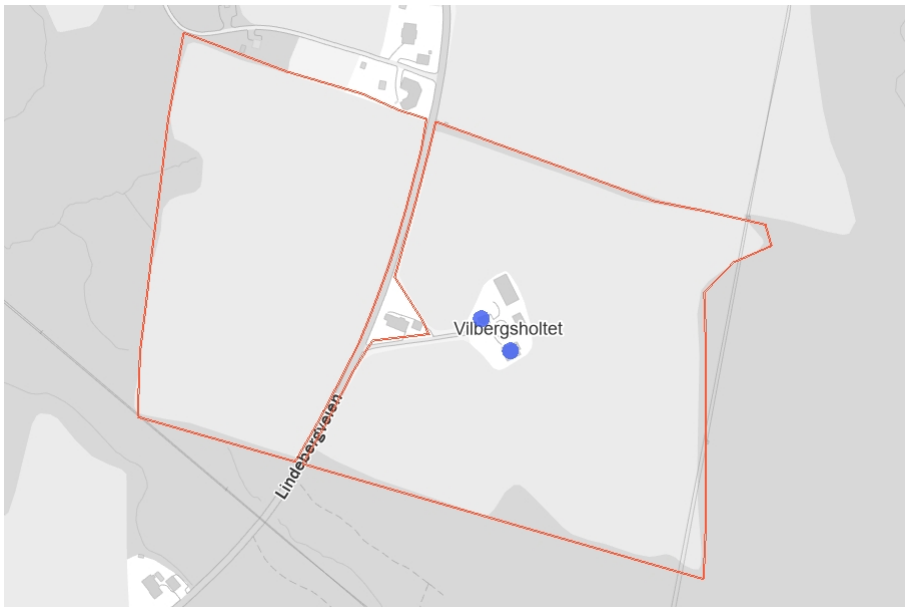
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	08.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026



Beskrivelse

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

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

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

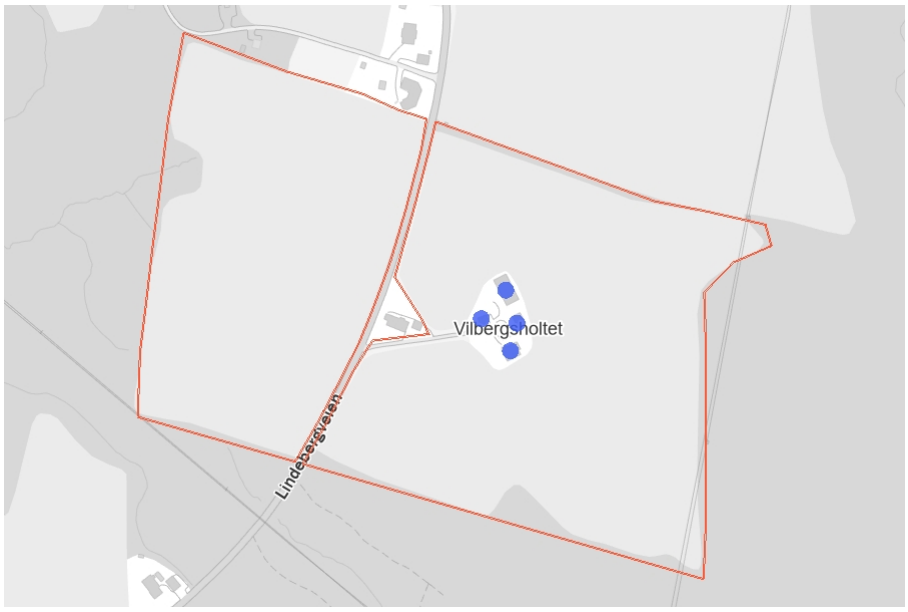
...

Punkter

ID	ADRESSE
94241600	Lindebergveien 47
94241600	Lindebergveien 47A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	07.05.2026
Antall treff	4	Nedlastet	08.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
241	117689700
113	150272033
113	150272041

Punkter

241	150272068

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	06.05.2026
Antall treff	5	Nedlastet	07.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026



Beskrivelse

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

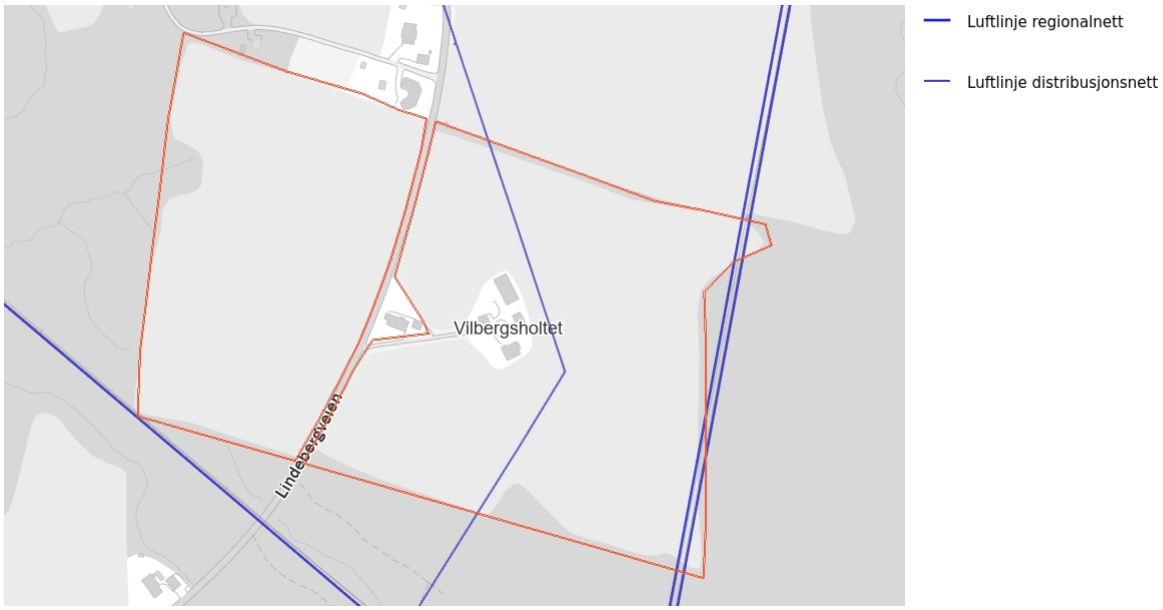
...

Linjer

OBJTYPE	Antall
ElvBekk	2
VeggrøftÅpen	3

Energi: Nettanlegg utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Viser beliggenhet av luftlinjer, sjøkabler, transformatorstasjoner og master i transmisjons-, regional- og høyspent distribusjonsnett. Lavspent distribusjonsnett er ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Datasettet oppdateres ikke fortløpende, kun ved behov. Det kan derfor være feil og mangler i datasettet som skyldes manglende oppdatering.

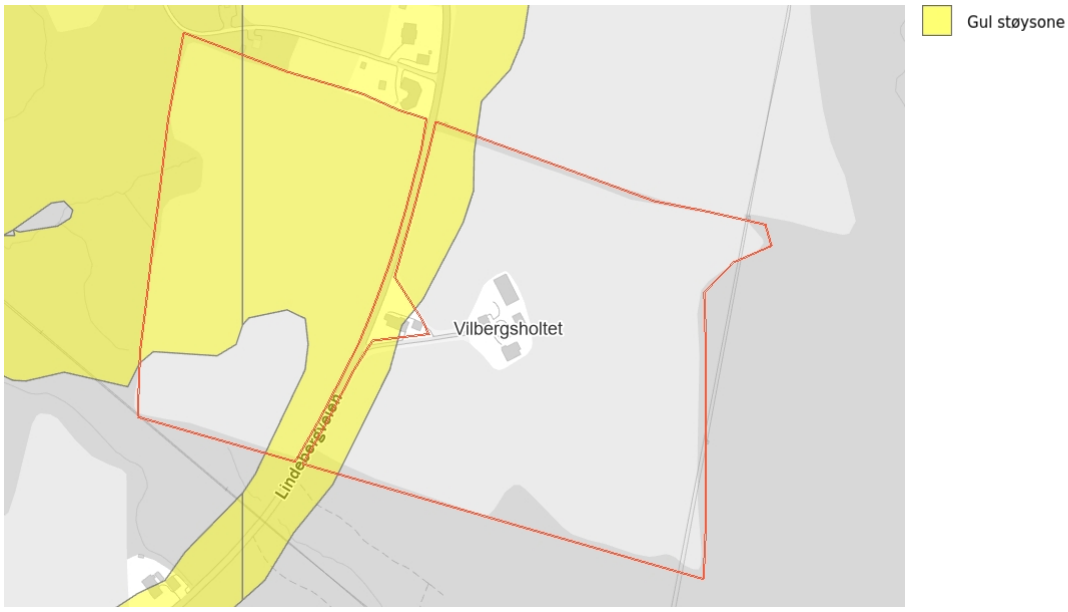
...

Linjer

NETTNIVÅ	NVENETTNIVÅ	OBJTYPE	SPENNING_KV	Antall
-	3	EL_Luftlinje	22	1
Regionalnett	2	EL_Luftlinje	66	2

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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	Antall
Road	Yellow zone	2

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



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.

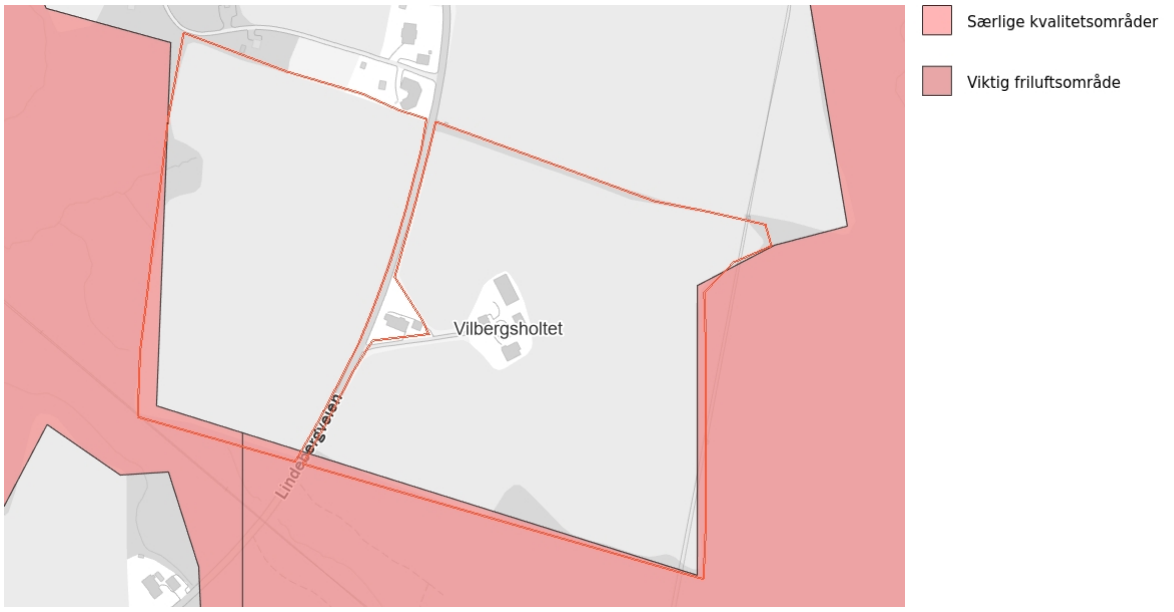
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

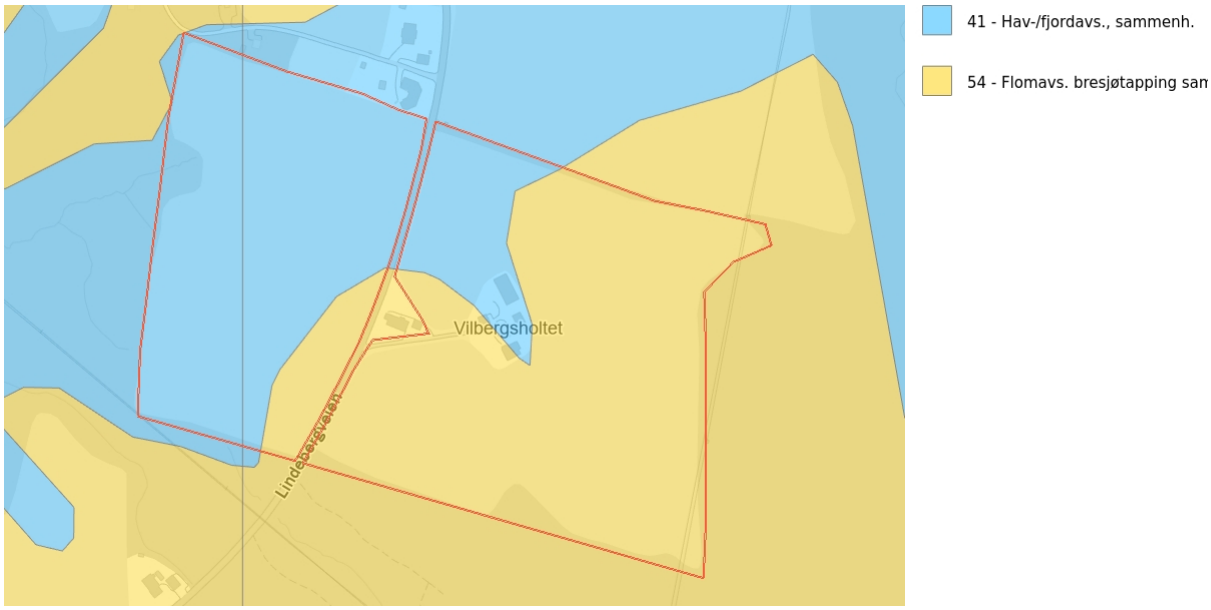
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
særligKvalitetsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

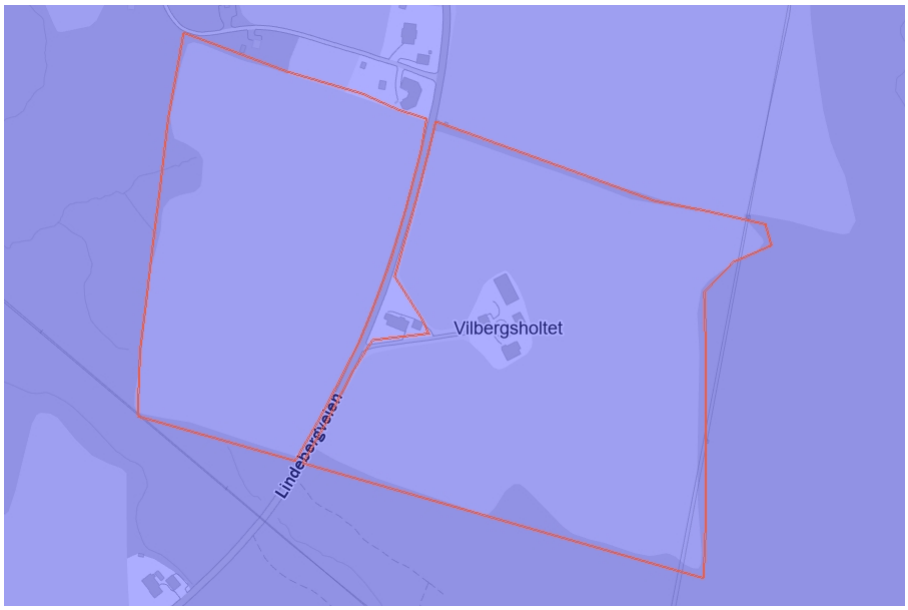
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Flomavsetning fra bresjøtapping, sammenhengende	Lite egnet	Begrenset grunnvannspotensial	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

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

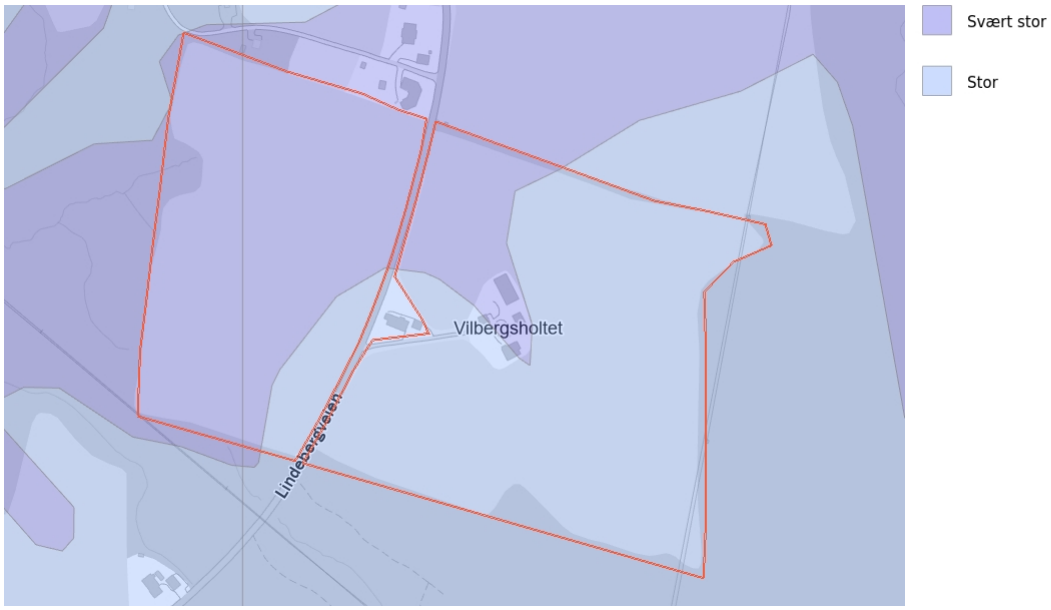
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Flomavsetning fra bresjøtapping, sammenhengende	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

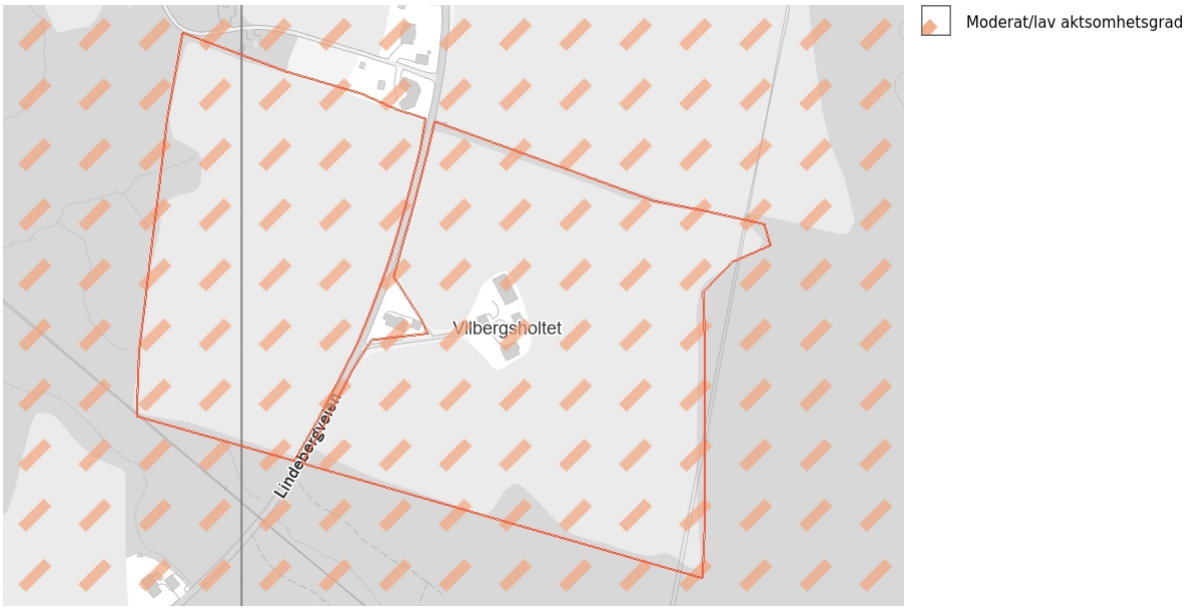
PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
17014	Frogner-Kløfta	9728151e-0f46-4ada-9a79-abe43a4e8de0

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	496bf3c9-24f3-414b-adb1-0d00c060a431	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

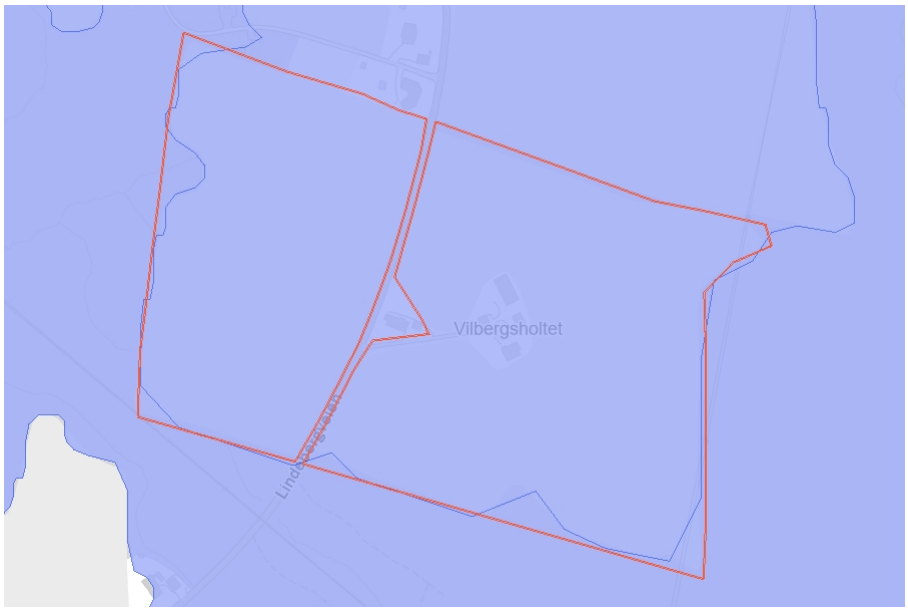
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
20	24	98	98	98
30	98	18	31	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	10	Nedlastet	26.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Dyrkbar jord er i år (2025) revidert gjennom bruk av flere datakilder og nye metoder, og det nye datsettet ble gjort tilgjengelig via Geonorge den 16. september. Det er nå lagt inn flere nye tematiske egenskaper i datasettet, og det er gjort en teknisk rydding som innebærer nye objekter og ny geometri. Gå til produktsiden for å lese mer om det reviderte datasettet.

Datasettet Dyrkbar jord er et landsdekkende data-sett som viser arealer som per i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske perspektiv kan dyrkes opp, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene Overflatedyrka jord, Innmarksbeite, Skog, Åpen fastmark og Myr, slik disse er klassifisert i AR5.

Datasettet er et automatisk avledet produkt som produseres årlig.

...

Flater

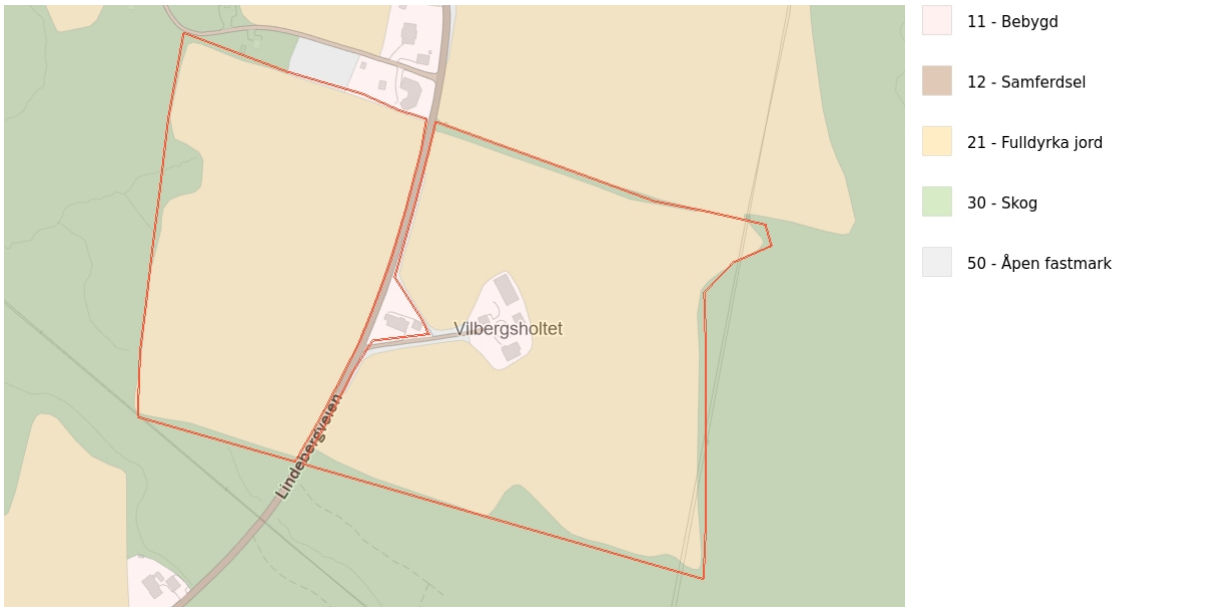
DYRKBARJORD	UTVALGDYRKBARJORD	MYRTORV	VERNEFORM	PLANERINGSJORDKILDE	FULLDYRKA2008	Antall
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Uendret arealtilstand	4
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5	5

Flater

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord med særbestemmeler	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Kartlagt	Uendret arealtilstand	1

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	07.05.2026
Antall treff	13	Nedlastet	07.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

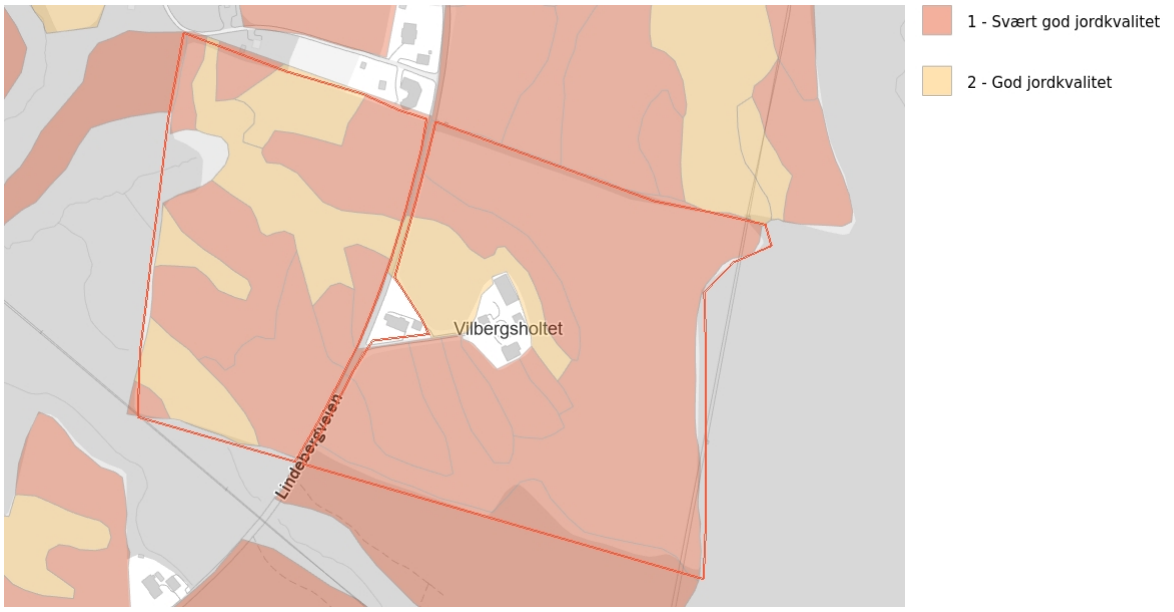
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	2
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	2
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	22	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

JORDKVALITET	Antall
1	16
2	6

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.05.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.05.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Hagelupin	1	-	07/25/2019	07/25/2019	Ukjent	nei	nei

Punkter

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	12	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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
0.00000000	6.00000000	94.00000000	-	-	-	-
14.00000000	71.00000000	29.00000000	-	-	-	-
0.00000000	88.00000000	12.00000000	-	-	-	-

Flater

18.00000000	69.00000000	31.00000000	-	-	-	-
5.00000000	96.00000000	4.00000000	-	-	-	-
0.00000000	81.00000000	19.00000000	-	-	-	-
0.00000000	79.00000000	21.00000000	-	-	-	-
0.00000000	44.00000000	56.00000000	-	-	-	-
0.00000000	1.00000000	99.00000000	-	-	-	-
0.00000000	84.00000000	16.00000000	-	-	-	-
0.00000000	66.00000000	34.00000000	-	-	-	-
19.00000000	81.00000000	19.00000000	-	-	-	-

Natur: Vannforekomster

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser vannforekomster for overflatevann og grunnvann.

En overflatevannforekomst er en betydelig mengde vann (tilsigsareal for elv og overflateareal for innsjø og kystvann). I tillegg til hydrografiske forhold defineres utstrekningen i henhold til kriterier for vanntype, påvirkninger, økologisk tilstand eller potensial (Sterkt modifiserte vannforekomster) og kjemisk tilstand. En grunnvannsforekomst defineres som en avgrenset forekomst som enten produserer 10m3 per døgn eller som kan forsyne 50 personer. Vannforekomstene utgjør forvaltningsenhetene som skal forvaltes i samsvar med bestemmelsene gitt i vannforskriften, der hovedhensikten er å sikre en helhetlig vannforvaltning fra fjell til fjord. Felles for elementene som inngår i vannforekomster, er at de er homogene med tanke på kjemiske, biologiske og fysiske egenskaper samt antropogene påvirkninger innenfor et nedbørfelt.

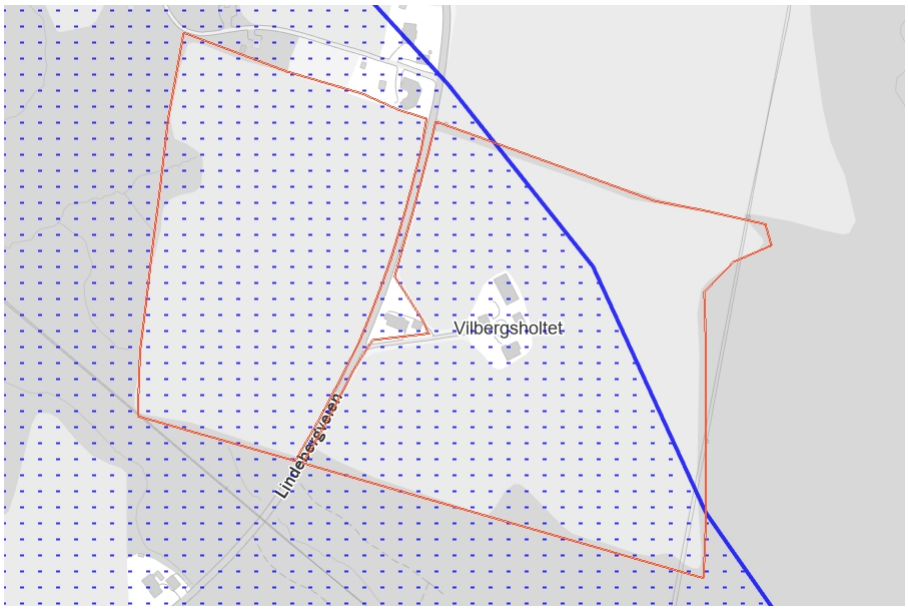
...

Linjer

VANNFOREKOMSTNAVN	KJEMISK_TILSTAND	OKOLOGISK_TILSTAND_POTENSIAL
Jeksla	ikkeKlassifisert	Moderat

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.05.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



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	01.05.2026



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



Beskrivelse

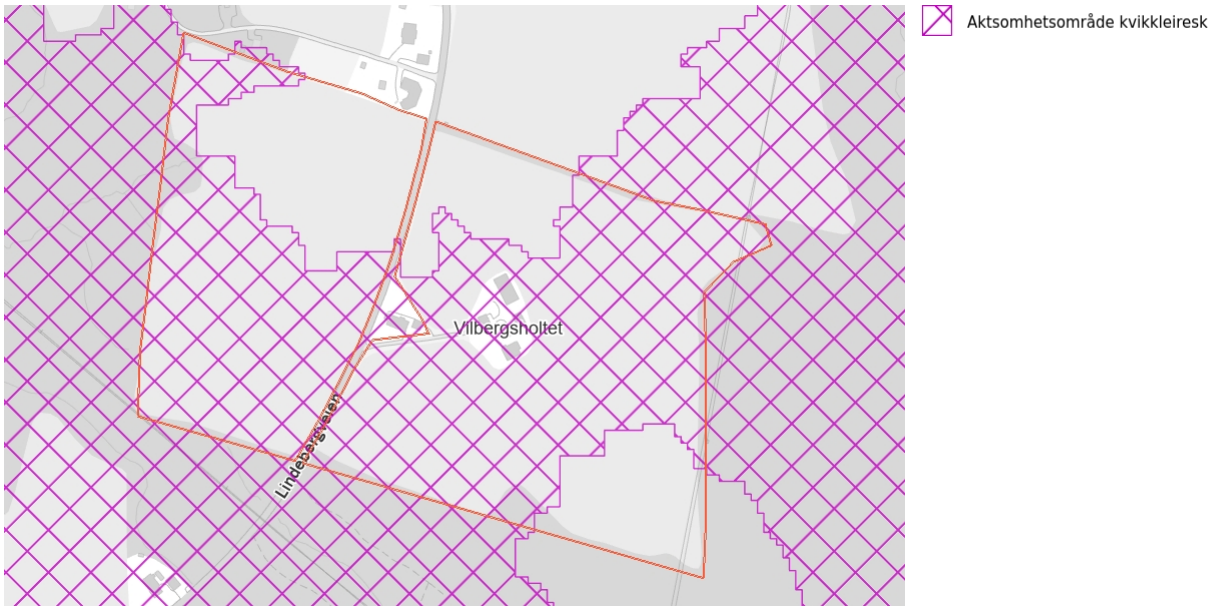
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	23	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.05.2026



Beskrivelse

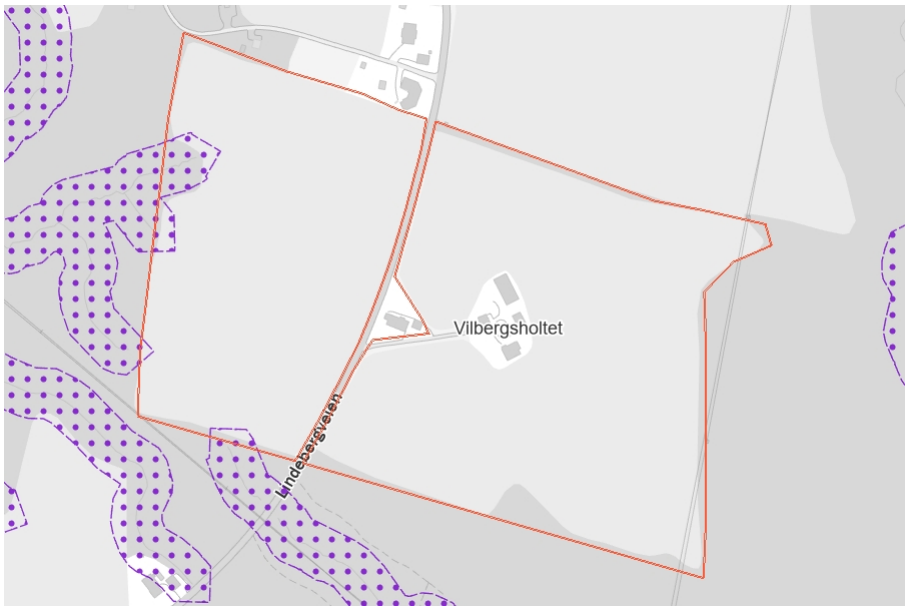
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er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

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
100 000 - 500 000	10 000	1
20 000 - 50 000	10 000	7
10 000 - 20 000	10 000	9
50 000 - 100 000	10 000	6

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså God	002	-	12/16/2024	2

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 264, Bruksnr 6	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Lindebergveien 47, gatenr 18060 2016 Frogner	**Grunnkrets:**	1601	Arteid
		Valgkrets:	12	Frogner
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2061303	Frogner
Veiadresse:	Lindebergveien 47 A, gatenr 18060 2016 Frogner			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Holtet	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	125 729,0 kvm	**Skyld:**	1,28		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/264/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.01.2021	Berørt	3205/263/7	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2021	Berørt	3205/264/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/264/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	18.07.1970	Avgiver	3205/264/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/264/26	0,0
Sammenslåing	Forretning:	18.07.1970	Avgiver	0226/64/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/264/6	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3205/264/6	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindebergveien 47 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	80,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	80,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150272033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	80,0		80,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindebergveien 47	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150272041			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	65,0		65,0			
H02		60,0		60,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.08.1982
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	219,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.02.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	117689700			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150272068			Antall etasjer:	

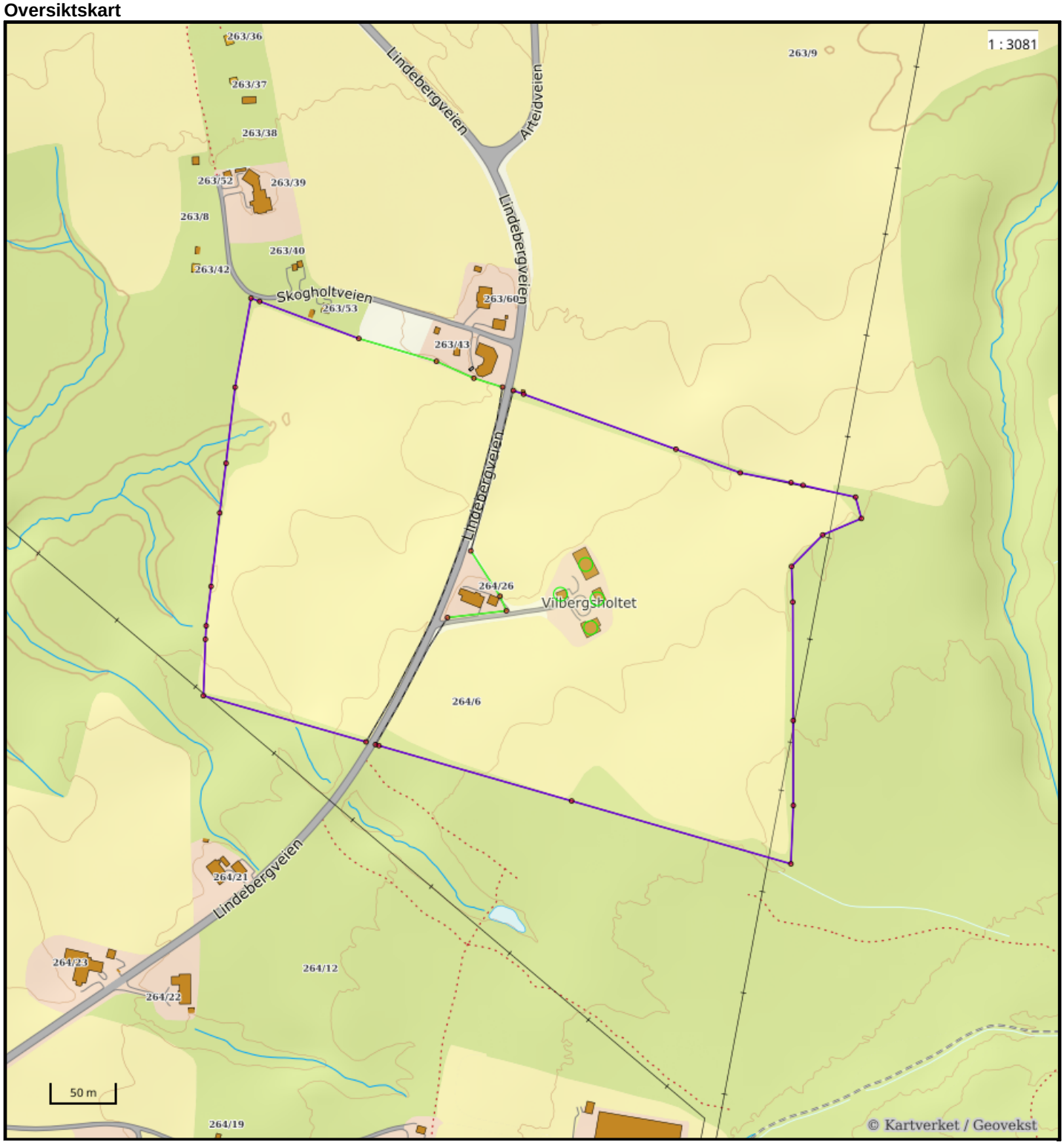
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

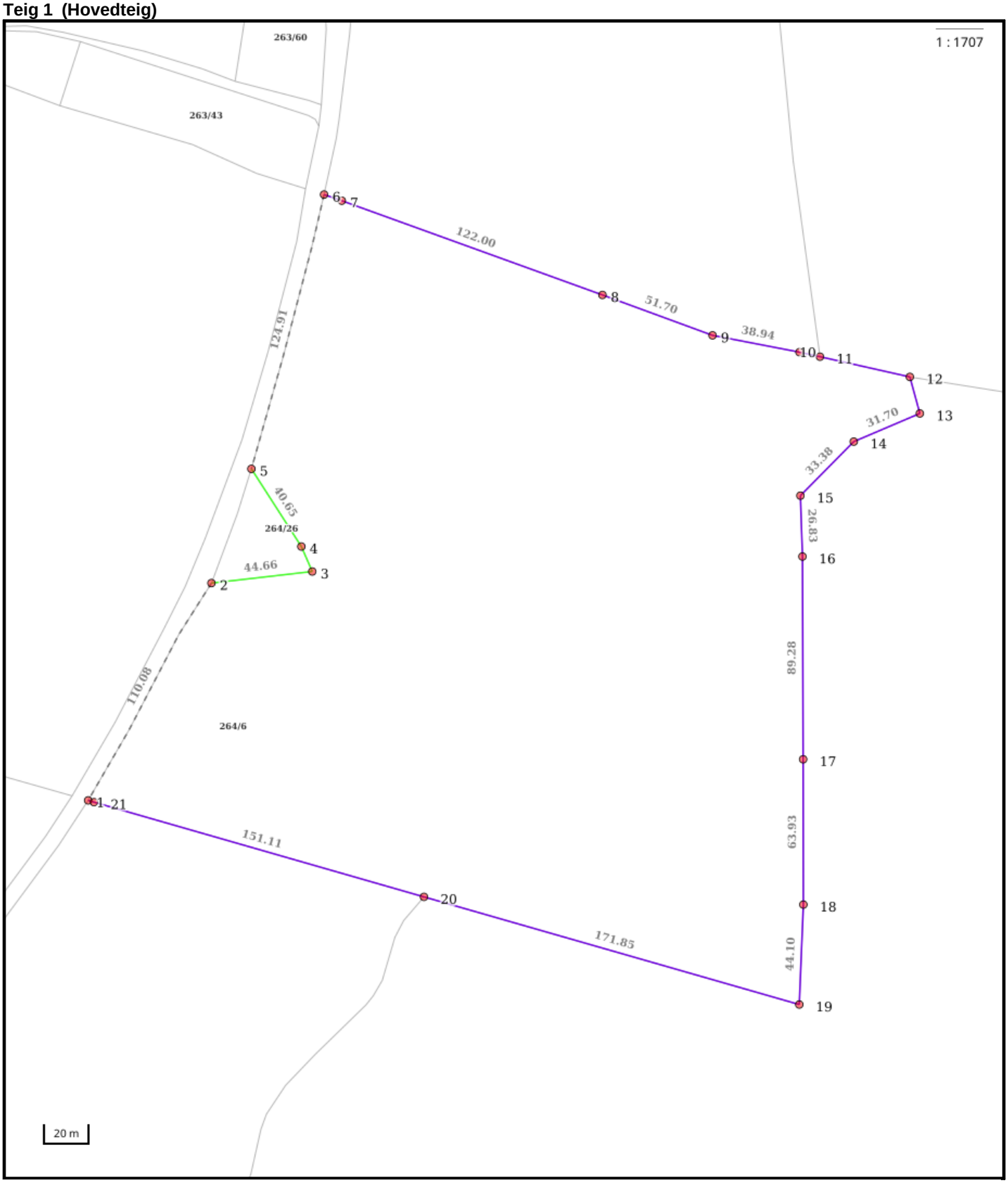
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

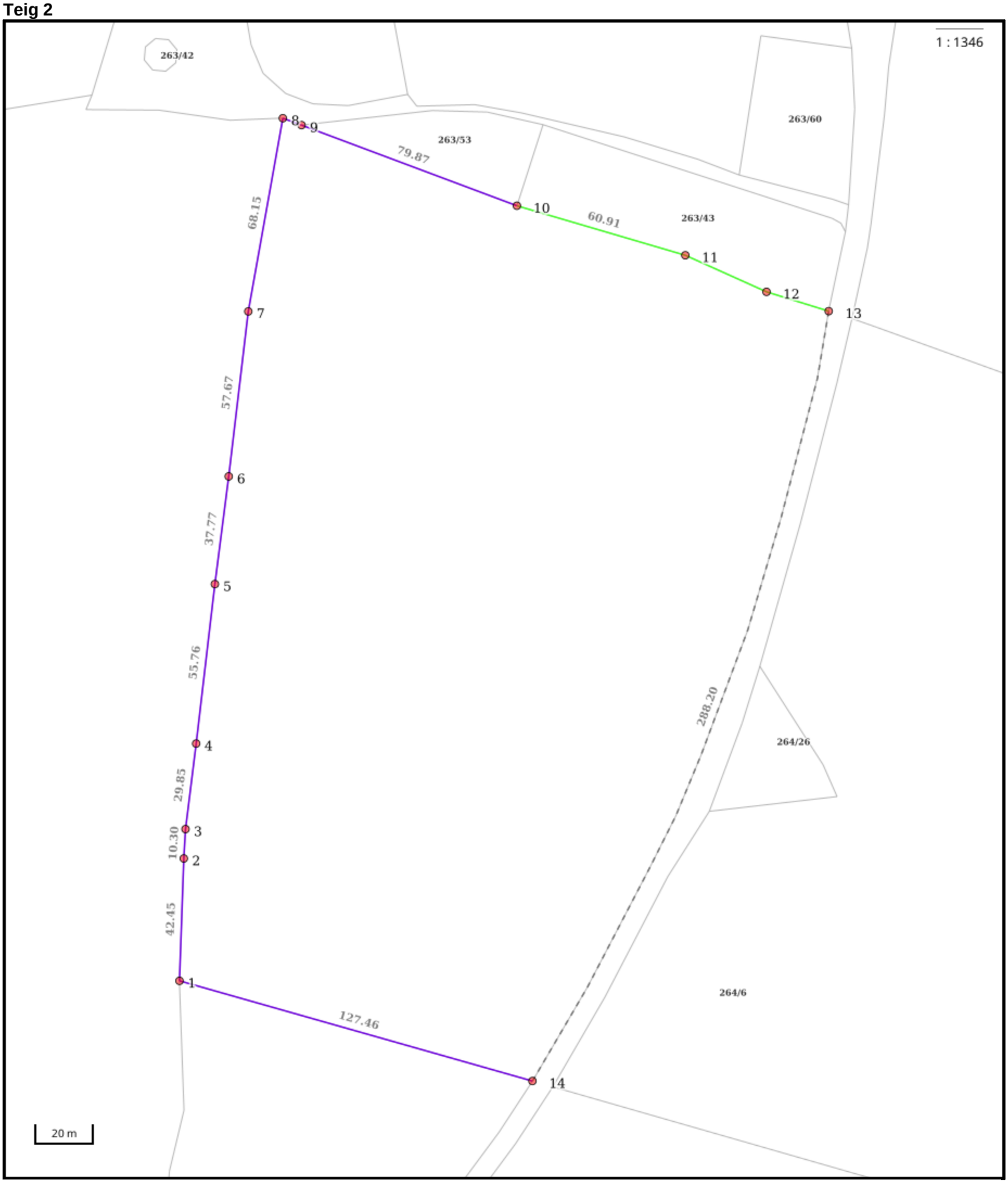
Areal: 74 427,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 657 993,58	619 196,49	110,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 658 093,76	619 241,94	44,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 658 102,89	619 285,66	12,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 658 113,42	619 279,83	40,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 658 145,49	619 254,85	124,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 658 268,62	619 275,76	8,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 658 266,60	619 283,80	122,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 658 235,67	619 401,81	51,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 658 222,37	619 451,77	38,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 658 218,48	619 490,52	9,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 658 217,28	619 499,69	40,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 658 212,02	619 539,89	16,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 658 196,42	619 545,75	31,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 658 181,39	619 517,84	33,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 658 155,63	619 496,61	26,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 658 129,02	619 500,00	89,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 658 040,13	619 508,32	63,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 657 976,48	619 514,28	44,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 657 932,43	619 516,43	171,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 657 964,69	619 347,64	151,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 657 993,07	619 199,22	2,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 51 302,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 658 018,50	619 064,04	42,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 658 060,89	619 061,74	10,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 658 071,18	619 061,37	29,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 658 101,01	619 062,39	55,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 658 156,75	619 063,84	37,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 658 194,49	619 065,26	57,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 658 252,14	619 066,76	68,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 658 320,03	619 072,69	6,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 658 318,20	619 079,34	79,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 658 297,04	619 156,36	60,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 658 285,28	619 216,12	30,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 658 275,20	619 245,37	22,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 658 270,44	619 267,45	288,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 657 994,94	619 189,30	127,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Lillestrøm kommune

Servicetorg og interntjenester

Dato: 12.05.2026

Bestilling av godkjente bygningstegninger

Ordrenr.	9193875
Matrikkel	3205/264/6
Adresse	Lindebergveien 47, 2016 Frogner

Vi har sjekket nyere byggesaker samt historiske arkiv, men beklageligvis finner vi ikke informasjon om byggene på eiendommen. Idet det har vært skylddeling i 1970 og sammenslåing i 1970, har vi også sjekket de samme arkivene på (tidligere g/bnr) 64/26 og 64/7, ingen funn der heller. Har også søkt på adresse uten hell.

Arkiv: Documaster, eArkiv og eByggesak.

Vennlig hilsen

Synnøve Skaret Sameien
Servicesenteret

www.lillestrom.kommune.no
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
postmottak@lillestrom.kommune.no
Tlf. 66 93 80 00

Skatteetaten

Dato
08.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PÅL IVAR LAURITZEN
MYRHOLTVEIEN 10 H0101
1719 GREÅKER

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Gnr 264 Bnr 6 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lindebergveien 47, 2016 FROGNER

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 488 302

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

SORENSKRIVEREN I EIDSVOLL

NES SORENSKRIVEREMBETE. 01640 16.3.73 SØRUMSAND

U T S K R I F T

AV

RETTSBOK FOR NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT.

NES SORENSKRIVEREMBETE. 01656 16.3.73 SØRUMSAND

.....

mappe 38/2 n Sørum

År 1972 den 26. september ble rett holdt i Samfunnshuset, Skedsmokorset.

Rettens formann: sorenskriver Kaare Nerdrum, som av Justisdepartementet i medhold av domstolslovens § 20 er oppnevnt som skjønnsstyrer uten hinder av jurisdiksjonsgrensene.

Skjønnsmenn: I. herredsskogmester Johan Bakken, Sørumsand,
2. gårdbruker Ole H. Kogstad, Gjerdrum,
3. " Egil Tomter, Narvestad, Ytre Rælingen,
4. " Gunnar Jahr, Fetsund,
5. takstbestyrer John Gjendem, Florav. 23 B, Kjeller,
6. gårdbruker Gunnar Skiaker, Fetsund.

Skjønnsmennene er oppnevnt av skjønnsstyreren i medhold av skjønnslovens § 15. Alle har avgitt forsikring før.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 38/1971 B.

Saksøker : Akershus Elektrisitetsverk, Rånåsfoss.

Prosessfullmektig: h.r. advokat R. Karlsrud v/h.r.advokat Jon R. Gundersen, Oslo.

Saksøkt : Marie Hvam Svendsens arvinger og diverse andre grunneiere i Skedsmo, Sørum og Ullensaker, spesifisert nedenfor i overskjønnet.

Prosessfullmektiger: advokat Christian Lindstad, Oslo for de saksøkte nr. 1, 29, 30, 34, 40-46, 48 - 52, 55 - 57, 59 - 61, 66, 71 - 78.

h.r. advokat Per Urdahl, Oslo for saksøkte nr. 2.

h.r. advokat F.B. Sigmond v/advokat Johan Th. Torgersen, Oslo for de saksøkte nr. 4, 5, 10 - 13, 15 - 21, 23, 25 og 27.

h.r. advokat Arne Gunnerød, Oslo for saksøkte nr. 14.

h.r. advokat Ola Sveen, Oslo for saksøkte nr. 22.

./.

Saken gjelder : Ekspropriasjonsoverskjønn vedrørende 52 kV kraftlinje Kjellerholen i Skedsmo - Stanger i Ullensaker.

Til stede: For saksøkeren sivilingeniørene Kjell Dahle og Knut Skeie, ledningsmester Trygve Bråthen og skogtekniker Erik Ditmansen (Norsk Skogkontor) samt h.r. advokat Jon R. Gundersen. For de saksøkte møtte advokat Christian Lindstad, h.r. advokat Per Urdahl v/konsulent Halvor Halvorsen, h.r. advokat Arne Gunnerød og h.r. advokat Ola Sveen. På grunn av en annen berammelse ville advokat Johan Th. Torgersen ikke kunne møte i dag, og advokat Lindstad skulle representere hans parter ved inkaminasjonen. Ellers var til stede de saksøkte nr. 1, 2 (Thor Kjus), 10, 14 (driftsing. Aage Skillebæk), 48, 51 og 71.

Rettens formann opplyste at skjønnsmennene før oppnevnelsen hadde fått oppgave over parter og prosessfullmektiger ved overskjønnet samt rettens medlemmer ved underskjønnet. Skjønnsmennene hadde erklært seg habile, og det fremkom ingen innvending mot rettens sammensetning.

.....

År 1973 den 30. januar ble rett holdt i rettslokalet, Rådhuset, Jessheim med samme dommere til avgivelse av overskjønn i foranstående sak. Ingen av partene var til stede. Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble avgitt

o v e r s k j ø n n :

Den 29/7 1970 begjærte h.r. advokat R. Karlsrud v/h.r. advokat Jon R. Gundersen skjønn til fastsettelse av erstatning for skader og ulemper ved anlegg og drift av en 52 kV kraftlinje fra Kjellerholen i Skedsmo til Starger i Ullensaker. Begjæringen ble på vegne av Akershus Elektrisitetsverk innsendt til Nedre Romerike herredsrett og omfattet 80 saksøkte. Av disse hadde alle unntatt 2 på forhånd samtykket i byggearbeidene slik at det for så vidt forelå overenskomst om skjønn, jfr. skjønnslovens § 4, For saksøkte nr. 2, Marie Hvam Svendsens arvinger og saksøkte nr. 22, Josefine Egebergs arvinger er ekspropriasjonstillatelse i medhold av lov om oreigning av fast eigedom av 23/10 1959 § 2 nr. 19 gitt av Industridepartementet etter bemyndigelse ved kgl. res. av 2/6 1960. Underskjønnet, som ble styrt av sorenskriveren i Nedre Romerike, ble avhjemlet den 28/7 1971. Overskjønn er ikke begjært av saksøkeren men av i alt 50 av de saksøkte med eiendommer i Skedsmo, Sørum og Ullensaker kommuner. Ved kjennelse av 13/7 1972 er saken hevet for ytterligere 10 saksøkte som hadde begjært overskjønn.

Til å styre overskjønnet uten hinder av jurisdiksjonsgrensene har Justisdepartementet den 27/9 1971 i medhold av domstolslovens § 20 oppnevnt sorenskriveren i Eidsvoll. Samtidig ble i medhold av skjønnslovens § 15 bestemt at de samme skjønnsmenn etter oppnevnelse av skjønnsstyreren skulle gjøre tjeneste under hele skjønnet.

Alle de saksøkte har hatt prosessfullmektig ved overskjønnet. Dette ble inkaminert i rettsmøte den 26/9 1972, og befaring av samtlige berørte eiendommer ble foretatt dagene 26. - 29/9 1972. Rettsmøte for ytterligere bevisførsel samt prosedyre holdtes den 17/11 1972 og 25. s.m.

-4-

Saksøkeren har fremlagt følgende forslag til alminnelige skjønnsforutsetninger:

I. Det erverves rett til å bygge og drive et høyspent 52 kV overføringsanlegg med tilbehør fra Kjellerholen i Skedsmo til Stanger i Ullensaker i Akershus fylke - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelser av anlegget. Det forbeholdes rett til senere å øke spenningen til 72,5 kV.
Mellom Kjellerholen og Leirsund samt mellom Frogner innføringsstasjon og Stanger er det benyttet dobbeltkurs stålmaster, som vist på tegn. nr. 350-47. Mellom Leirsund og Frogner innføringsstasjon benyttes det firekurs stålmaster som vist på tegning nr. 350-48. Det benyttes betongfundamenter for begge stålmast-typer. Masteplassene vil bli påvist i marken.
Mastene skal jordes ved at det i skogsterreng graves ned jordelektroder i 40 cm. dybde og i dyrket mark 70 cm. dybde.
Hvis det blir aktuelt å erverve grunn til full eiendomsrett, vil dette bli særskilt avmerket på vedkommende takstnummer.

2. Hvor overføringsanlegget går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 21 meters bredde med 10,5 meter på hver side av senterlinjen på strekningen Kjellerholen - Leirsund og Frogner innføringsstasjon - Stanger. På strekningen Leirsund - Frogner innføringsstasjon skal det ryddiggjøres et belte på 25 meter med 12,5 meter på hver side av senterlinjen.
Ved første gangs rydding skal det snauhugges et belte på 6 meters bredde, d.v.s. 3 m. til hver side for senterlinjen. Utenfor dette 6 meters belte (d.v.s. 7,5 m. henholdsvis 9,5 m. bredde på hver side av 6 meters beltet) skal det ved første gangs rydding bare hugges trær over 25 liter. Når ledningene er strukket, er det mulig at man må hugge en del trær ekstra både i 21 og 25 meters belter, og eventuelt utenfor dette beltet. Slik hugst og ulemper blir det betalt særskilt for.

./.

På strekninger hvor hugstbeltet får en annen bredde eller hvor det forskyves i forhold til senterlinjen, vil dette bli spesielt anført på vedkommende takstnumre. Hugstbeltets grenser vil bli påvist i marken.

Ryddiggjørelsen skal, hvor E-verket finner det nødvendig, skje med henblikk på linjens kamuflasje. Vanligvis skal det derfor vokse så meget skog i beltet som ledningens eier finner det er forsvarlig av hensyn til sikkerheten.

3. a) Hvor ikke annet fremgår av særskilt avtale, og grunneieren selv foretar hugst av linjebelte, beholder han det hugne, og det forutsettes at skjønnsretten ved fastsettelse av ulempeserstatningen tar hensyn til eventuelle særlige ulemper som slik hugst måtte påføre ham.

E.-verket vil sørge for å avmerke ytterkanten av ryddebeltet før hugsten begynner.

b) For de takstnumres vedkommende hvor eieren har valgt ikke å hugge selv, kan E-verket eller dettes representant foreta hugsten og beholde det hugne. Det vil ikke bli foretatt noen opprydding etterpå.

Målingen skjer som rotklaving ved stubben og utføres av offentlig tømmermåling med vanlig korting for skade trærne har pådratt seg under veksten, mens det hverken ved nedsettelse i sortiment eller ved korting er straffet for skader som skyldes byggherrens virksomhet.

Kostnadene ved målingen dekkes av E-verket.

Det innmålte tømmer betales etter gjeldende pris på avvirkningstiden for hvert sortiment. Skjønnsretten fastsetter de driftsomkostninger pr. m^3 som byggherren kan fratrekke for hvert takstnummer. Oppgjør forutsettes erlagt på 15.juli i driftsåret. Senere leverte tømmeroppgjør tillegges 5% rente fra denne dato.

For det bar- og løvtrevirke som faller utenfor målingen, inkluderer skjønnet en engangserstatning i den samlede ulempeserstatning, idet eieren beholder det hugne.

./.

Når E-verket eller dets representant utfører hugsten, forutsettes det at han uten særskilt vederlag har rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier, dog uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift.

c) Skader ved stikningshugst blir å medta under skjønnet.

d) Hvis linjeryddingen nødvendiggjør felling av deletrær, sørger E-verket for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

4. Skjønnsretten fastsetter erstatning for skade ved stensprut der hvor skjønnet finner grunnlag for å vurdere slik skade. Hvor slik skade ikke er tatt med, anmerkes dette ved vedkommende takstnummer. Eventuelle anleggsskader medtas.

Der hvor byggherren under arbeide på mastefeste i dyrket mark eventuelt har beskadiget drensgrøfter eller rør blir skaden å utbedre av byggherren.

5. Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i beltet og som ikke må bli stående der av hensyn til linjens kamuflasje.

E-verket avgjør i hvilken utstrekning slik hugst kan foregå. Bestemmelsen om linjens kamuflasje er ikke til hinder for full rydding i beltet i sammenheng med utlegging av tilgrensende arealer til foryngelsesflater, kulturbeiter eller oppdyrking, men ledningens eier må varsles i god tid før slik rydding settes i verk.

Hvis ikke beltet ved grunneiernes hugst holdes så ryddiggjort som nødvendig for driften av linjen, har E-verket rett til etter forutgående varsel til grunneieren, selv å foreta hugsten og beholder da det hugne. Rydding skal ikke foregå ved hjelp av sprøytevesker.

6. Også utenfor hugstbeltet har E-verket rett til å hugge trær som hindrer linjebyggingen eller ansees farlige for overføringsanlegget. Erstatning herfor og for ulemper fastsettes ved skjønn hvis ikke minnelig overenskomst kan oppnåes.

./.

7. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som linjetraseen går over, med den innskrenkning som følger av ledningens eiers rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under pkt. 1 og 2. Dog må han ikke bygge nærmere overføringsanlegget enn 8 meter horisontalavstand fra ytterste strømførende linje.
Byggeforbudsbeltet blir således normalt, hvor ikke annet er særskilt anmerket.:
mellom avspenningsstativet på Kjellerholen og avspenningsstativet på Leirsund: 21 m,
mellom avspenningsstativet på Leirsund og stasjonsveggen på Frogner (nå mast 36): 25 m,
og mellom stasjonsveggen på Frogner (nå mast 107) og Stanger (mast 156): 21 m.

8. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretagender fra hans side påføres overføringsanlegget, således ved spreningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastfundamenter m.v.
Når grunneieren skal utføre slike arbeider, har han anledning til , uten omkostninger for seg, å tilkalle overmontøren for linjene, som anviser hvilke sikringstiltak som må tas av hensyn til linjene. Meromkostninger ved arbeidene som måtte være en følge av slike påbudte sikringstiltak, bæres av ledningens eier. I den utstrekning grunneieren følger overmontørens anvisninger, er han ansvarsfri overfor ledningens eier for skader som måtte bli påført linjen.

9. Ledningens eier skal ha rett til overalt å komme frem til og langs linjen for bygging, ettersyn og vedlikehold av overføringsanlegget, og i det øyemed benytte alle over eiendommen førende veier for transport av materialer.Om fornødent skal ledningens eier ha adgang til å forbedre adkomstveiene eller bygge nye veier samt klopper og bruer over elver, vann og myrer, eller trapper, stiger, taubaner eller lignende ved fjellstyrtninger eller gjerder.

./.

Slike nylagte veier, bruer m.v. blir å betrakte som varige hvor intet annet spesielt er anført.
Hvor E-verket gjør bruk av bestående veier og påfører disse skader, blir skaden å utbedre av byggherren når anleggsarbeidet er ferdig.
Erstatning for E-verkets bruk av bestående veier i anleggstiden og senere fastsettes av skjønnet i de tilfeller hvor dette er spesielt anmerket i rettsboken. Forøvrig blir erstatningen for bruken av bestående veier å fastsette ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.
Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper som følger av senere vanlig ettersyn og vedlikehold.
Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Når slike arbeider foretas før innhøstningen, blir skaden å erstatte hver enkelt gang etter overenskomst, eventuelt ved skjønn.

10. Byggherren forbeholder seg rett til å foreta mindre forskyvninger av linjen og mastepunktene under byggingen.

11. Utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssingen av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner o.l. innretninger blir å bære av byggherren direkte og holdes utenom skjønnet. Det samme gjelder utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefonledninger. E-verket ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssing med bestående lysledninger m.v.
Utgifter ved eventuelle senere tilkommende ledningskryssinger holdes utenom skjønnet og blir å gjøre opp ved minnelig overenskomst eller senere skjønn.
Skjønnet tar ikke hensyn til eventuelle radio-, og telefon - eller fjernsynsforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal ledningens eier gjennom elektrisitetstilsynet søke den best mulig avhjulpet. Hvis for-

./.

styrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved senere skjønn hvis ikke minnelig ordning opprettes.

12. Der hvor byggherren med samtykke av grunneieren har påbegynt linjebyggingen før skjønn er avholdt, skal der - hvis annet ikke fremgår av inngåtte avtaler - i erstatningen tillegges og inkluderes rente fastsatt av skjønnsretten fra det tidspunkt tillatelsen ble gitt.

.....

Det er lagt en provisorisk ledning fra mast 36 til mast 107 i Sørum, og saksøkeren har fremlagt forslag til

<u>spesielle skjønnsforutsetninger for provisorisk 52 kV kraftlinje fra mast nr. 36 til mast nr. 107 ved Frogner innføringsstasjon:</u>

I. Det erverves rett for AEV til å bygge og drive et provisorisk høyspent 52 kV overføringsanlegg med tilbehør fra VM nr. 36 på gnr. 71, bnr. 11, 12, og 17 i Sørum frem til VM nr. 107 på gnr. 71, bnr. 9 i Sørum, - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjoner.

Det benyttes vanlige trestolper. Faseavstanden mellom ytre strømførende linjer er 6 m. Linjens plassering og data fremgår forøvrig av fremlagte linjeprofiler (tegning P 350 - 3/4 X) og påvisninger under befaringen.

2. Hvor overføringslinjen går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 10 m bredde med 5 m til hver side av senterlinjen.

Da hugstbeltets bredde av hensyn til linjens midlertidighet er søkt gjort minimalt, vil sikringshugst etter de alminnelige skjønnsforutsetningers pkt. 6 kunne bli aktuelt i større utstrekning enn hva som ellers er vanlig.

3. Det må ikke bygges nærmere overføringsanlegget enn 7½ m. horisontalavstand fra ytterste strømførende linje. Byggeforbudsbeltet blir således 21 m.

./.

4. Linjen - som er provisorisk i påvente av at Frogner innføringsstasjon blir satt i drift - forutsettes fjernet og opprydding foretatt senest innen utgangen av 1975. Fra samme tidspunkt bortfaller således de av AEV ervervede rettigheter.

5. Forøvrig skjer rettighetservervet i henhold til de alminnelige skjønnsforutsetninger oppstillet for den permanente 52 kV høyspentlinje Kjellerholen - Stanger. De spesielle forutsetninger er inntatt under de enkelte takster.

.....

Det er ikke reist innvending mot disse alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger som legges til grunn for overskjønnet.

Retten er enig med underskjønnet i at det forbehold som er tatt i de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 1, 1. ledd, siste setning om adgang til å øke spenningen til 72,5 kV ikke vil påføre de saksøkte ytterligere skader og ulemper hvis de nødvendige sikringstiltak treffes.

Heller ikke overskjønnet omfatter erstatning for mulige fornyelser av anlegget mens tap ved vanlig ettersyn, vedlikehold og reparasjoner er vurdert også nå, jfr. de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 9, siste ledd.

Rentefoten i pkt. 12 i de alminnelige [illegible]-skjønnsforutsetninger fastsettes til 5 %, og utgangspunktet for renteberegningen er den dag avtalen mellom saksøkeren og vedkommende saksøkte ble inngått. For de saksøkte nr. 2 og 22 legges til grunn 12/6 1970 da ekspropriasjonstillatelse ble gitt.

Under rettsmøtene og åstedsbefaringen har de saksøkte hatt anledning til å forklare seg. Det er blitt avhørt 3 vitner samt forstkandidat Tor Kaurin, som av de saksøkte har vært engasjert som teknisk sakkyndig. I tillegg til dokumentene fra underskjønnet er fremlagt en del ytterligere skriftlige bevis. Det vises herom til det som er anført i rettsboken. Som vanlig ved slike skjønn er under for-

./.

håndsbefaring samtlige takstnummer blitt registrert, og på særskilt blad for hver enkelt eiendom er gitt spesifiserte oppgaver over skogbestand, bonitet, alder og treslag, dyrket mark og beite, myr, impediment, linjelengde, ryddeareal og antall master. Dessuten er laget krokier over hele linjegaten. Partene er enige om at alle faktiske opplysninger vedrørende eiendommene som derved er gitt, er riktige, og de er lagt til grunn ved overskjønnet.

Partenes generelle anførsler.

Fra saksøkerens side er anført at de saksøkte etter grunnlovens § 105 skal ha full erstatning men ingen gevinst. Kraftlinjen går i det alt vesentlige gjennom områder som nå er og i årene framover vil være bundet til jord- og skogbruk. Det er denne bruksverdi for eieren som er erstatningsmessig, og ved vurderingen av hva som vil gi ham den høyeste erstatning, må bygges på et "enten eller" og ikke et "både og". Omsetningsverdien blir bare å erstatte hvor den må anses større enn bruksverdien. Dette forutsetter bl.a. at det i dag eller innen rimelig framtid vil være mulig å foreta eiendomssalg.

Ekspropriantén har ved stikningen forsøkt å legge linjen slik at den i minst mulig utstrekning berører strøk som omfattes av gjeldende eller påtenkte generalplaner. Stillingen er her forskjellig for de tre kommuner. Det er utarbeidet generalplan for Skedsmo kommune, og kraftlinjen går delvis gjennom område som er planlagt til utbygging. Dette vil dog ikke kunne realiseres før kommunen har ordnet vei-, vann- og kloakkspørsmålet, og på grunn av de betydelige utgifter hermed må det regnes med å gå atskillige år før tomtesalg vil få praktisk betydning. For Sørum kommune ble arbeidet med generalplan påbegynt i 1969, og etter det foreløbige utkast går kraftlinjen gjennom et område som forutsettes disponert for jord- og skogbruk. Et område i vestre del av Vilbergfjellet er dog av generalplanutvalget foreslått utlagt til boligfelt. Grensene for dette er ennå ikke fastlagt, og det vil gå minst 5 år før det her eventuelt kan bli

./.

utbygging. For Ullensaker kommune er arbeidet med generalplan kommet i en helt annen stilling etter underskjønnet. Etter et utkast som nå er vedtatt av herredsstyret vil kraftlinjen ikke beskjære noe utbyggingsområde, og før 1980 blir det ikke aktuelt med utparsellering øst for motorveien. Det foreligger ingen særskilt plan for Kirkedalen som påberopt av saksøkte, og tidligere reguleringsplan av 1953 må antas å bli opphevet.

Det bestrides å foreligge aktuell kjøperinteresse, og både praktiske vanskeligheter og gjeldende konsesjonsbestemmelser gjør det urealistisk å regne med utbygging i det ekspropriarte område så lenge det finnes andre egnede felt for slikt formål. Neddiskontering av framtidig tomtepris vil derfor vise at bruksverdien er den største, og ved vurderingen av erstatningsspørsmålet må tas hensyn til at tomtepriseне til dels vil være skapt av kraftutbyggingen. For mulige kjøpere betyr kraftlinjen lite i økonomisk henseende. Saksøkeren viser her til et tilsvarende overskjønn som satte erstatningen til 0 fordi det ved salg like etter underskjønnet viste seg at full pris ble betalt til tross for ledningen. Saken gjaldt et område på 10 dekar. Et utbyggingsområde forutsetter en kraftlinje, og det dreier seg her om et anlegg som skal ta seg av de lokale behov. Saksøkeren viser til den rettsoppfatning som har fått uttrykk i Rt. 1972 s. 377. Generelle ulemper av klart almennyttige tiltak utløser ikke alltid erstatning, og "ikke minst gjelder dette når den interesse som rammes selv er et resultat av den generelle tekniske utvikling som også i egentlig forstand er årsak til ulempen". Det får særlig relasjon til takst nr. 14, A/S Skedsmo Tomteselskap. Framføring av en kraftlinje vil ikke være noen påregnelig ulempe for tomtekjøpere, jfr. Rt. 1965 s. 389, og dette betinger ikke erstatning hvis ikke ulempen går ut over tålegrensen etter prinsippet i grannelovens § 2.

./.

Bare økonomisk tap skal erstattes, og grunneierne plikter å innrette seg så skader og ulemper ved ekspropriasjonen blir minst mulige. Ved utparsellering av et større felt bør således planer kunne omarbeides så det klausulerte område fortrinnsvis disponeres til veier, friareal, vann- og kloakkledninger, parkeringsplasser m.v. under hensyntagen til gjeldende elektrisitetsforskrifter. Utnyttelsesgraden blir derved ikke redusert. Det er en objektiv vurdering som her må legges til grunn, og dette synspunkt vil få anvendelse også for jord- og skogbruk.

Prisforskrifter for fast eiendom av 28/2 1969 § 5 gjelder for Skedsmo og Ullensaker kommuner og for det aktuelle område av Sørum kommune, men underskjønnet har etter saksøkerens mening ikke tatt fullt hensyn hertil. Det fremgår av Rt. 1972 s. 374 at man ved erstatningsfastsettelsen er bundet av det takstnivå som før 1/4 1969 hadde dannet seg for sammenlignbare grunnarealer.

Om dyrket mark som berøres av kraftlinjen anfører saksøkeren at mastefeste der kan være til ulempe, men ellers vil det ikke bli noen skadevirkning. Skjemmet utseende gir seg ikke økonomisk utslag ved bruksverdi hverken for jord eller skog. Under befaringen har vært antydet muligheten av å flytte mast i skog med tanke på oppdyrking av vedkommende klausulerte område. Saksøkeren plikter ikke å foreta slik flytting som eventuelt vil bli meget kostbar. Erstatning blir å tilkjenne enten for skogverdien eller for den neddiskonterte jordbruksverdi. Her må det foretas et valg, og det gunstigste resultat for saksøkte skal legges til grunn. Retten må bygge på den aktuelle utnyttelse av jord- og skogbruksarealene, og det må vurderes konkret hvor nærliggende bruksendringer kan synes. For skogerstatningen er det av vesentlig betydning hvilken kapitaliseringsfaktor som anvendes. Sammenligningsgrunnlaget blir her avkastningen av langsiktige statsobligasjoner, og det bør ikke brukes lavere kapitaliseringsfaktor enn 5 %. Etter saksøkerens mening kan det dog bli spørsmål om å velge en differensiert

./.

kapitaliseringsfaktor og ha høyere rente for alle som ikke skal "pløye erstatningen tilbake til jord- og skogbruk", som f.eks. takst nr. 14, A/S Skedsmo Tomteselskap.

Hvor "brutto for netto-prinsippet" blir å anvende, forutsettes det at eieren driver skogen selv slik at egen arbeidslønn i det alt vesentlige utgjør driftsutgiftene. Den ledige arbeidskraft vil kunne settes inn på andre deler av eiendommen, eventuelt i virksomhet utenfor denne, hvor det i dag er lett å skaffe seg beskjeftigelse. Dessuten har økt mekanisering ført til synkende manuell arbeidsinnsats i skogsdriften.

Kantskeder m.v. på skog må tas i betraktning hvis de går ut over hva som ville følge av ordinær drift. Etter saksøkerens syn er sprøyting av skog fra fly urealistisk og neppe økonomisk forsvarlig på så små områder som det her er tale om.

Etter de alminnelige skjønnsforutsetninger, pkt. 3 b, 4. avsnitt skal skjønnsretten fastsette de driftsomkostninger pr. m^3 som saksøkeren kan fratrekke for hvert enkelt takstnr. hvor eieren har valgt ikke å hugge skogen selv. Underskjønnet satte fradraget til kr.50.- pr. m^3 for skogeiere som ved hugst bruker leiet hjelp og ellers til kr.30.- pr. m^3. Saksøkeren er enig i at det anvendes differensierte satser og har intet vesentlig å innvende mot nevnte beløp.

Det må tas hensyn til "overlappinger" som knytter seg til klausulering ved andre eksisterende kraftlinjer eller lovgivningen. Ryddebeltet i skog bør kunne brukes til juletreproduksjon.

Saksøkeren anfører at underskjønnet har misforstått rettspraksis når det er gitt erstatning for bånd på eierrådigheten, pålagt ved byggeklausulen "selvom byggeforbudsbeltet ikke direkte reduserer byggemulighetene, og selv om linjen ikke kan sies å føre med seg nærføringsulemper, f. eks. i form av skjemmende utseende". Underskjønnet har vist til Rt. 1956 (feilaktig skrevet 1965) s. 109. Etter saksøkerens oppfatning var det investeringssynspunktet som der ble lagt til grunn, og det må påvises et økonomisk tap før erstatning kan tilkjennes.

./.

Saksøkeren har påstått overskjønnet fremmet, og fravikelseskjennelse avsagt.

---- ---- ---

Advokat Christian Lindstad har representert 31 av de saksøkte ved overskjønnet. Han har generelt anført:

Kraftlinjen går gjennom et område som er i rask utvikling. Skogboniteten er relativt lav, og det vil være naturlig å bruke slike arealer til boligbygging. Befolkningstilveksten i distriktene nær Oslo har vært 30 % de siste 15 år, og presset på tomteselgere er stort og økende. Det er mange som er interessert i å betale langt mer enn den strikte forrentningsverdi for jord- og skogbruk. I Sørum kommune er det særlig Vilbergområdet som er aktuelt for boligbygging. Her blir det eventuelt tale om småhus, og det kan ikke bare regnes med enkeltkjøpere for det øyeblikkelige behov. Ved erstatningsfåstsettelsen må tas hensyn til hva f.eks. boligbyggelag og entreprenører kan være villige til å betale for arealer som ennå ikke er byggeklare, jfr. Rt. 1966 s. 252. Hittil har ikke minst vann- og kloakkspørsmålet vært en hindring for tomtesalg, men dette er nå under løsning. Prisforskriftene gjelder ikke for Sørum kommune så der blir markedsverdien avgjørende. Prisene på fast eiendom er "på glid" mens kroneverdien stadig synker, og selvom man er bundet av gjeldende prisforskrifter, er prisene ikke fastlåst til nivået pr. 1/4 1969, jfr. Rt. 1951 s. 87. Fremlagt kontrakt av 27/10 1970 mellom Asbjørn Ausen og NVE viser at det for et snauhugget område på ca. 62 dekar i Sørum skulle betales kr.180.000 for tomt til Frogner transformatorstasjon, og ved skjønn i 1968 i Gjersødistriktet ble fastsatt tomtepris for skogområde.

Det var uriktig av underskjønnet å regne med så høy kapitaliseringsfaktor som 4 % for skog. Både i jord-og skogbruk må investeres i egen næring hvor avkastningen er 2-2 ½ %. Det er irrelevant å sammenligne med en obligasjonsrente på 6 % som spises opp av den synkende kroneverdi. Prisutviklingen i jord- og skogbruk er uavhengig av forrentningsverdien. Et fradrag på kr.50.- pr. m^3 som driftsomkostninger for skogeiere som ved hugst bruker leiet hjelp er altfor høyt, og på grunn av særlige forhold i hans tilfelle burde fradraget

./.

for saksøkte nr. 48, Terje Askvig i all fall ikke ha vært satt over kr.40.- pr. m^3. For bønder som selv driver sin skog må gjelde prinsippet "brutto for netto", og tapt skogareal betyr tapt netto inntekt. Det er hans ansatte folk og ikke grunneieren selv som søker seg annen beskjeftigelse, og ekspropriasjonen har ført til at kostbart maskinelt utstyr ikke kan nyttes fullt ut. Kantskader vil ikke bare oppstå i hugstgrensen men gjøre seg gjeldende 20 m. inn på hver side av linjen og redusere skogverdien med 20 %.

De saksøkte skal ha erstattet tap utover det rentebeløp som fastsettes i medhold av pkt. 12 i de alminnelige skjønnsforutsetninger, jfr. Rt. 1970 s. 192.

Advokat Lindstad har for sine parter nedlagt

påstand:

" De saksøkte tilkjennes full erstatning for alle skader og ulemper ved ekspropriasjonsinngrepet, herunder

I. Klausulert grunn etter høyeste verdi, alternativt:

a). Tomteverdi med tillegg av erstatning for verdiforringelse og for påførte skader og ulemper på gjenværende eiendom.

b). Jord- og skogbruksverdi med tillegg av erstatning for alle driftsmessige skader og ulemper på gjenværende eiendom foranlediget av ekspropriasjonstiltaket, herunder fordyret drift.

2. Erstatning for avvirket skogbestand - for ikke hogstmodent virke vurdert etter venteverdiprinsippet.

3. Erstatning for bruk av veier.

4. Erstatning for hindrede driftsmuligheter i skogbruket forårsaket av anleggsarbeidene. (takstnr. 34: Hans Østby).

5. Erstatning for verdinedgang foranlediget av linjens nærføring (takstnr. 61: Arne Beckmann).

6. Erstatning for juridisk og teknisk bistand etter oppgave."

Advokat Johan Th. Torgersen har vært prosessfullmektig for 11 av de saksøkte. Han slutter seg til advokat Lindstads prosedyre og har ellers uttalt:

./.

Ved rettspraksis er fastlagt at man uten erstatning må finne seg i en rekke generelle ulemper. Det gjelder faktiske forhold som radiostøy og rettslige bånd som disposisjonsforbud etter lov om planlegging i strandområder av 10/12 1971 nr. 103. Heller ikke veglovens alminnelige byggegrenser utløser erstatningskrav for dem som derved rammes. Bestemmelsen i grunnlovens § 105 er i virkeligheten blitt uthult, og det må ikke trekkes for vide konsekvenser av den nåværende rettstilstand. Erstatningsproblemene i nærværende sak står i en annen stilling fordi skadevirkningen ved kraftlinjen rammer et begrenset antall grunneiere. Skade og ulempe som ekspropriasjonen har påført disse skal erstattes selvom det bare måtte dreie seg om små tap. Det gunstigste alternativ for saksøkte blir å velge ved erstatningsberegningen, og rimelig tvil må komme ham til gode. All tenkelig skade ved kraftlinjen skal erstattes nå. Grunneieren må medvirke til at tapet blir minst mulig, men dette går ikke lenger enn til at han må innrette seg fornuftig og utnytte eiendommen som folk flest ville ha gjort.

Kapitaliseringsfaktoren for skog bør ikke settes over 3 ½ %. Det er ikke avgjørende at obligasjonsrenten i dag ligger vesentlig høyere. Over et tidsrom på 20-30 år kan ikke ventes mer enn 2 - 3 % av "trekapitalen".

Det foreliggende utkast til generalplaner er usikre, og slike planer er ikke bindende for mer enn 15 år. Dette får betydning ved avgjørelsen av om et område kan regnes som utbyggingsstrøk. For boligtomter vil kraftlinjen redusere prisen med 50 %, og den vil få skadevirkning også for dyrket mark. Dette gjelder særlig mastefester. Her blir det totaltap på et område ca. 5 ganger så stort som selve fundamentet, og ugressplage vil gi ytterligere tap. Det samlede tap må kapitaliseres til et bestemt beløp. Linjen vil også være til ulempe ved sprøyting og gjødsling av dyrket mark fra helikopter. Slik anvendelse er kanskje mest alminnelig for store eiendommer, men flere brukere kan slå seg sammen for dette formål. Det blir også vanskeligheter med vanning under kraftlinjen.

./.

Det er vanlig i dag å gi 6 % rente av erstatningsbeløp ved ekspropriasjon. I virkeligheten dreier det seg om kreditt som betinger lånerente.

Advokat Torgersen har for sine parter nedlagt påstand:

" 1. Skjønnets erstatninger forhøyes.

2. De saksøkte tilkjennes saksomkostninger."

De saksøkte nr. 2, 14 og 22 har vært bistått av hver sin prosessfullmektig, og om deres anførsler vises til vedkommende takstnummer.

Rettens alminnelige vurdering.

Etter grunnlovens § 105 skal det gis full erstatning for avståelse av grunn og rettigheter til anlegget, og ved sine fastsettelser har retten etterkommet dette for hver av de saksøkte. Overskjønnet bygger på dagens situasjon og den anvendelse av jord og skog m.v. som nå faktisk gjøres. Dette har betydning ved påståtte bruksendringer. Det er tatt hensyn til slike hvis de er noenlunde nært forestående, aktuelle og bekreftet ved avtaler eller utarbeidede planer etc.

Någjeldende priser er lagt til grunn, og prisforskriftene er fulgt, jfr. Rt. 1972 s. 374. For likeartede eiendommer er erstatningen stort sett utmålt likt, men hvor det er avvik av vesentlig betydning, er de individuelle tap erstattet under hensyntagen til relevante faktiske forhold (beliggenhet, arrondering, bonitet m.v.). Tap på gjenværende eiendom er tatt med i erstatningsbeløpene, hvor dette er godtgjort.

Rydding av skog i det klausulerte område er stort sett foretatt av grunneierne. Retten er enig med underskjønnet i at fradrag for driftsomkostninger etter de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 3 b, 4. avsnitt settes til kr.50.- pr. m^3 for skogeiere som ved hugst bruker leiet hjelp og ellers til kr. 30.- pr. m^3. Så vidt skjønnes er det enighet om hvilken gruppe for så vidt de saksøkte skal henføres til.

I erstatning for skog er medtatt tapet ved at ikke hugstmoden skog er avvirket og vurdert hvilken

./.

fremtidig inntektsmulighet skoggrunnen ville ha gitt ved fortsatt drift i ryddebeltet. Venteverdien er beregnet, og siste års tømmerpriser samt driftsutgifter er lagt til grunn. Også overskjønnet bygger på kapitaliseringsfaktor 4 % for skog. Det er selvsagt mulig å oppnå en vesentlig høyere, sikker avkastning av kapital, f.eks. ved anbringelse i stats- og statsgaranterte obligasjoner. Så usikre og fluktuerende som de økonomiske forhold for tiden er, må skog (og jord) regnes for de mest verdifaste plasseringsobjekter. Uansett deres plikt til å avbøte tapet mest mulig, er det rimelig og naturlig at grunneierne vil reinvestere i fast eiendom. Ikke minst erstatningsberegningen for skog frembyr en rekke usikre faktorer. Den tvil som for så vidt foreligger, har fått utslag i grunneiernes favør ved at kapitaliseringsfaktoren ikke er satt høyere enn 4 %.

Erstatningsbeløpene for skog omfatter også kanttørkeskader samt tap ved uheldig arrondering og vanskeliggjort drift. Videre er tatt med det nettotap vedkommende grunneier er blitt påført ved at hans arbeidsinntekt i egen skog er redusert. Samlet er vurdert om feltet kan brukes til andre økonomiske formål, f. eks. juletreproduksjon og beitemark. Hvor dette har hatt praktisk betydning, er det gjort fradrag i erstatningen. Gjødsling fra fly synes ikke å ha vært foretatt i disse skogområder, og da de saksøkte ikke har påberopt seg økt ulempe for så vidt ved kraftlinjen, er dette ikke blitt vurdert av retten. Master i skog antas i seg selv ikke å være noen erstatningsmessig ulempe. Som foran nevnt har det vært antydet at det i fremtiden kan bli aktuelt å dyrke opp et klausulert skogareal, og at det da kan være ønskelig å flytte mast. En slik flytting må eventuelt bekostes av grunneieren, og retten er enig med saksøkeren i at det her enten blir skogverdien eller den neddiskonterte jordbruksverdi som skal erstattes. Overskjønnet bygger på at vedkommende grunneier har fått det høyeste erstatningsbeløp.

Jordbrukseiendommer vil stort sett ikke bli påført skade eller ulempe ved ekspropriasjonen. Dyrking kan skje som før, og det blir her ikke tale om erstatning for

./.

klausuleringen i sin alminnelighet eller for skjemmet utseende ved kraftledningen hvor ikke annet er anført under vedkommende takstnummer. Enkelte særlige skader er blitt erstattet, og det vises herom til spesifikasjonene nedenfor. Adgangen til på dyrket mark å foreta vanning eller sprøyting m.v. fra luften (helikopter) er ikke blitt forringet i nevneverdig grad og har ikke utløst erstatning. Verdireduksjon av gjenværende eiendom er ikke blitt erstattet hvor eiendommene fortsatt vil bli drevet som jordbruk.

Masteplassering i dyrket mark er til betydelig ulempe for grunneieren og betinger erstatning. Ved fastsettelsen herav er tatt hensyn til om masten står midt i et jorde, i grenselinje eller på annet mer skånsomt sted. Retten har ikke bare lagt vekt på ulempen ved pløying m.v. men også til redusert avling og ugressplage. Innsparte utgifter til såkorn m.v. er gått til fradrag.

For bolighus har retten fulgt de retningslinjer som er trukket opp i Fana-dommen, Rt. 1969 s. 643. Erstatning for skjemmet utseende ved kraftlinjen er bare tilkjent hvor ulempen antas å gå utover tålegrensen etter prinsippet i granelovens § 2. Tilsvarende gjelder for verdireduksjon av eiendommen.

Ved vurderingen av mulighet for tomtesalg har retten sett hen til kommunenes general- og utbyggingsplaner. Også ved overskjønnet er fremlagt diverse karter og skisser, og en funksjonær fra hver av de tre kommuner har gitt vitneforklaring. Herunder er opplyst prioriteringen ved de enkelte områders klargjøring for bebyggelse samt muligheten for å kunne løse vann- og kloakkspørsmålet i noenlunde nær fremtid. Hvis det påtenkte tomteareal er dyrkningsjord som ligger utenfor påregnelig utbyggingsområde, forutsetter retten at konsesjon fra jordbruksmyndighetene til salg vil bli en så langsiktig affære at dette ikke er aktuelt ved overskjønnet. Det vil fremgå av anførsel under vedkommende takstnummer i hvilke tilfelle tomteverdi er erstattet. For andre grunneiere

./.

er påstand herom ikke tatt til følge fordi salgsplaner ikke er tilstrekkelig legitimert, eller slike ikke antas å la seg realisere på grunn av restriksjoner utenom ekspropriasjonen.

Etstatningen for ekspropriantens bruk av private veier i anleggstiden fastsettes til enhetspris kr.10.-pr. tonn/km. som ved underskjønnet. Det antas unødvendig å gi nærmere spesifikasjoner da partene synes å være enige om de vekter og kjørelengder som er nevnt i underskjønnet.Retten er oppmerksom på Høyesteretts dom i Rt. 1972 s. 221, men ingen av disse veier er opplyst å være bygget med statsstøtte. Erstatning for saksøkerens fremtidige bruk av private veier til vedlikehold, ettersyn og reparasjon av anlegget er ikke fastsatt ved overskjønnet men forutsettes gjort opp i minnelighet eller senere skjønn.

Til slutt vil retten generelt uttale at de saksøkte plikter å innrette seg etter den nye situasjon så tap og ulemper blir minst mulig. Ved utparsellering av et større område bør således planer kunne omarbeides så det klausulerte område fortrinnsvis disponeres til veier, friareal, vann- og kloakkledninger, parkeringsplasser m.v. Dette vil særlig få betydning for takstnr. 14, A/S Skedsmo Tomteselskap. Både for jord, skog og boligtomter har retten ellers sett hen til restriksjoner som allerede er pålagt ved tidligere kraftlinje, veglov, bygningslov m.v. slik at "overlappinger" er tatt i betraktning også ved overskjønnet.

I henhold hertil fastsettes erstatningen som anført nedenfor under hvert enkelt takstnummer. Ansettelsene er slik å forstå at en særskilt påstandspost som ikke er tatt med i overskjønnet, er å betrakte som forkastet.

Eiendommer i Skedsmo.

Takst nr. 1, gnr. 70, bnr. 3, Avlslaget for Norsk Rødt Fe.

Linjelengden er 137 m. og klausulert areal 2877 m^2 hvorav 756 m^2 over vann. Det er 1 Bm. anbragt "på stranden".

./.

Saksøkeren anfører at bruksverdien bør legges til grunn mens saksøkte krever tomtepris for byggetomt ca. 2 dekar som angivelig er gått tapt ved ekspropriasjonen.

Retten finner ikke grunnlag for delvis å erstatte tomtepris. Eiendommen har en omsetningsverdi som er høyere enn bruksverdien, og samlet erstatning settes til kr.8.000.- åtte tusen kroner. Beløpet omfatter ulempeserstatning av enhver art.

Takst nr. 2, gnr. 32, bnr. 8, Marie Hvam Svendsens arvinger.

Linjelengden er 285 m. og klausulert areal 5995 m^2 hvorav 756 m^2 over vann og 798 m^2 er vei. Det er 1 Bm.

Mellom veien og elven er campingplass med kiosk.

Saksøkeren anfører at det ved underskjønnet er tilkjent altfor høy erstatning og på uriktige premisser. Omsetningsverdien ble lagt til grunn, men samtidig er erstattet fremtidig tap ved drift av campingplassen. Omsetningsverdi og bruksverdi kan ikke kombineres erstatningsmessig. Det beste alternativ for saksøkte skal velges. Campingplassen er dårlig egnet for formålet. Området er sumpig og blir ofte oversvømmet fra elven. Etterat motorveien ble åpnet, er stedet kommet utenfor trafikken. De inntektsoppgaver som er gitt for denne næringsvirksomhet er ikke legitimert. Campingplassen utleies nå til lager av campingvogner, men saksøkte har ikke etterkommet provokasjon om å oppgi nærmere enkeltheter ved leieforholdet. Saksøkte kunne ha avbøtet sitt angivelige tap ved å godta saksøkerens tilbud om å bygge ny innkjøringsvei til plassen.

Saksøktes prosessfullmektig, h.r. advokat Per Urdahl har ved overskjønnet møtt ved fullmektig som har påstått saksøkte tilkjent full erstatning samt saksomkostninger. Det anføres at campingplassen har vært drevet i 20 år med årlig inntekt kr.6-7.000. Kiosken har hatt en omsetning på kr. 30 - 35.000 (netto ca. kr.6.000). Ved ekspropriasjonen deles plassen i to adskilte områder og kan ikke lenger brukes som før. Her blir bruksverdien å erstatte mens omsetningsverdien må legges til grunn for området på nordsiden av veien. Et

./.

areal der på 700 m^2 mellom klasuleringsbeltene for kraftlinjen og vei må tas med ved fastsettelsen av erstatning. For underskjønnet ble av saksøkte anført at ekspropriasjonen hindret utleie av et område til oljetank. Dette er frafalt nå.

Retten finner det ikke godtgjort at saksøktes inntekt av campingplassen og kiosken ved ekspropriasjonen er blitt redusert i nevneverdig grad. Erstatning etter omsetningsverdien antas å gi saksøkte det høyeste beløp også for dette område. Etter dette blir saksøkte å erstatte omsetningsverdien av hele det klausulerte areal med kr.16.300.- seksten tusen tre hundre kroner, som omfatter også ulempeserstatning av enhver art.

Takst nr. 4, gnr. 40, bnr. 6 og 15, Johan Andersen.

Dette er en bebygget tomt på 5 ½ dekar. Linjelengden er 9 m. og klausulert areal 242 m^2. Erstatning for skjemmet utseende ved vinkelmast settes til kr.800.- åtte hundre kroner.

Takst nr. 5, gnr. 40, bnr. 5, Harry Ingversen.

Dette er en bebygget tomt på ca. 5 dekar.Linjelengden er 40 m. og klausulert areal 890 m^2 hvorav 450 m^2 fra før ved vegloven. Kraftlinjen går kloss inn til huset, og erstatning for skjemmet utseende og redusert omsetningsverdi tilkjennes med kr.1.500 - femten hundre kroner.

Takst nr. 10, gnr. 40, bnr. 1, Even Lundbye.,

Eiendommen er på 170 dekar dyrket mark, 80 dekar beite og 350 dekar skog. Linjelengden er i alt 611 m. og klausulert areal 13377 m^3 i skog med 3 master. Herav utgjør 1400 m^2 "overlapping".

Saksøkte opplyser at han for 2 år siden solgte industritomt like ved til pristakst kr.10.- pr. m^2.

Det dreier seg her om "generalplanområde".

Retten er enig med underskjønnet i at omsetningsverdien vil betinge størst erstatning, og denne settes som ved underskjønnet til kr.32.700.- tretti to tusen sju hundre kroner. Det tilføyes at saksøkte bør kunne innrette seg og avbøte skadevirkning.

./.

Takst nr. 11, gnr. 35, bnr. 1 og 2, John Aasgaard.

Eiendommen er på 60 dekar dyrket mark, 40 dekar beite og 60 dekar skog og ligger i generalplanområdet. Linjelengden er 35 m. gjennom skog med klausulert areal 700 m^2. Det er ingen mast.

For omsetningsverdi tilkjennes samme erstatning som ved underskjønnet kr.1.500.- femten hundre kroner.

Takst nr. 12, gnr. 35, bnr. 3, A/S Skedsmo Tomteselskap.

Eiendommen er på 90 dekar dyrket mark og 60 dekar skog. Den er solgt til Tomteselskapet for kr.9.- pr. m^2. Linjelengden er 103 m. vesentlig gjennom skog og klausulert areal 2822 m^2. Det er 1 Bm.

Også ved overskjønnet legges omsetningsverdien til grunn, og erstatning tilkjennes med kr.7.500.- sju tuden fem hundre kroner - som ved underskjønnet.

Takst nr. 13, gnr. 35, bnr. 4 og gnr. 36 bnr.1, Thor Ullereng.

Eiendommen ligger i generalplanområdet og er på 162 dekar dyrket mark og 30 dekar skog. Linjelengden er 104 m. over dyrket mark med klausulert areal 1490 m^2 med 1 Bm.

For omsetningsverdien tilkjenner retten erstatning kr.5.400.- fem tusen fire hundre kroner - som ved underskjønnet.

Takst nr. 14, gnr. 21, bnr. 13, 18, 19, 20 og gnr. 36,bnr.2, A/S Skedsmo Tomteselskap.

Linjelengden er i alt 450 m. og klausulert areal 9405 m^2 med 2 Bm.

Saksøktes prosessfullmektig,h.r. advokat Arne Gunnerød har nedlagt

påstand:

" Saksøkte nr. 14 A/S Skedsmo Tomteselskap tilkjennes erstatning, oppad begrenset til kr.181.735 samt saksomkostninger."

Han anfører at det her i virkeligheten dreier seg om et kommunalt tomteselskap som i tilgrensende områder har betydelige tomtearealer. Således ble for ca. 1 år siden innkjøpt 115 dekar for kr.9.- pr. m^2 etter pristakst

./.

20/3 1972. Saksøkte skal foreta vanlig tomtesalg til selvkost kr.9.77 pr. m^2 + utgifter til vei, vann og kloakk. Et område på 400 m^2 avskjæres så i alt blir ca. 10 dekar ubebyggelig på grunn av kraftlinjen.
Framlagt oppgave viser samlet tap kr.181.735.-.

Fra saksøkerens side er anført at ekspropriasjonen ikke har påført Tomteselskapet økonomisk tap eller ulempe. Her måtte man regne med kraftlinje som er lagt best mulig i terrenget. Mastene er plassert høyt forat de bratte skråninger kan fylles ut. Den fremlagte tapsoppgave karakteriseres som meningsløs, og erstatningen ved underskjønnet kr.30.000 er altfor høy. Både topografiske og støymessige forhold motsier at utbygging vil finne sted akkurat i dette område. Utnyttelsesgraden for arealet er ikke blitt redusert ved kraftlinjen, og da det ennå ikke er utarbeidet nærmere planer, har saksøkte rikelig tid til å områ seg. Det klausulerte område vil kunne disponeres til friareal, og det samme gjelder ovennevnte 400 m^2.

Retten er enig med saksøkeren i at saksøkte vil kunne avbøte tap og ulempe ved i størst mulig utstrekning å la hele området på ca. 10 dekar som rammes av ekspropriasjonen innpasse i friareal m.v. Full erstatning etter omsetningsverdi settes til kr.20.000 - tjue tusen kroner.

Saksøkeren har foretatt hugst i ryddebeltet og kan i oppgjøret fratrekke kr.50.- pr. m^3.

Takst nr. 15, gnr. 21, bnr. 1, Skedsmo Prestegård.

Dette er en jord- og skogeiendom som er bortforpaktet. Linjelengden er 847 m. gjennom skog og dyrket mark med klausulert areal 17729 m^2 hvorav 876 m^2 er offentlig vei. Det er 3½ mast anbrakt i dyrket mark. Eiendommen ligger innenfor generalplanområdet.

Retten fastsetter erstatningen etter bruksverdien til kr.12.000 - tolv tusen kroner. Beløpet omfatter også ulempe av enhver art.

./.

Saksøkeren har foretatt hugst i ryddebeltet og kan i oppgjøret fratrekke kr.50.- pr. m^3.

Takst nr. 16, gnr. 23, bnr. 1 og 5, Kristian Løken.

Linjelengden er 60 m. og klausulert areal 1340 m^2 dyrket mark med ½ mast. Eiendommen ligger i generalplanområdet.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.1.500.- femten hundre kroner - som omfatter også ulemper av enhver art.

Takst nr. 17, gnr. 20, bnr. 3, Martin Jonsrud.

Linjelengden er 186 m. og klausulert areal 3864 m^2 hvorav 290 m^2 fra annen kraftlinje. Det er ingen mast.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr. 3.800 - tre tusen åtte hundre kroner - samt for gjerde kr.120.- hundre og tjue kroner.

Takst nr. 18, gnr. 20, bnr. 2, Arne Lauten.

Eiendommen er på 100 dekar dyrket mark og 70 dekar skog. Linjelengden er 202 m. i skog med 1 mast. Klausulert areal er 4242 m^2. Arne Lauten har i 1972 fått skjøte fra sin far på eiendommen.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien. med kr.4.050 - fire tusen og femti kroner - samt med kr.400 - fire hundre kroner - for gjerde m.v. Partene ble under befaringen enige om sistnevnte beløp.

Takst nr. 19, gnr. 17, bnr. 1 og 2, Jens Bøhnsdalen.

Eiendommen er på 240 dekar dyrket mark, 100 dekar løvskog og beite samt 200 dekar barskog. Linjelengden er 670 m. og klausulert areal 14070 m^2 med 2 1/4 mast i dyrket mark og 1 mast i skog.

Saksøkte overveier å planere ut en bakke i skogen hvor det er anbrakt mast og her dyrke opp. Videre har han planer om å bygge broilerhus og gå i gang med ny slik produksjon. Han anfører at kraftlinjen vil bli til ulempe for dette byggearbeid.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien for jord og skog med i alt kr.14.000 - fjorten tusen kroner - som vil gi saksøkte det høyeste beløp. Erstatningen omfatter også ulemper av enhver art. Dessuten tilkjennes

./.

kr.986 - ni hundre og åtti seks kroner - for et særskilt tap saksøkte fikk ved tømmeroppgjør og som skyldtes ekspropriasjonen. Under befaringen ble partene enige om at det skal betales kr.200.- to hundre kroner - i tillegg for kjøring på saksøktes vei.

Takst nr. 20, gnr. 17, bnr. 1 og gnr. 18, bnr. 4, Torgeir Kjus.

Eiendommen er på 215 dekar dyrket mark, 40 dekar løvskog og 225 dekar barskog. Linjelengden er 255 m. over dyrket mark og med 1 3/4 mast i denne. Klausulert areal er 5355 m^2 hvorav 250 m^2 mot vei.

Ved ekspropriasjonen fikk saksøkte avlingstap på ½ dekar kålrot. Videre ble han påført stiknings- og gjerdeskade.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.5.000.- fem tusen kroner . Beløpet omfatter ovennevnte skader samt ulemper av enhver art.

Takst nr. 21, gnr. 16, bnr. 3, Kristoffer Kjus.

Eiendommen er på 100 dekar dyrket mark og 150 dekar beite og skog. Linjelengden er 263 m. over dyrket mark og klausulert areal 5523 m^2 med 1 mast.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.2.820 - to tusen åtte hundre og tjue kroner- som omfatter også ulemper av enhver art samt kjøre- og gjerdeskader.

Takst nr. 22, gnr. 16, bnr. 2, Josefine Egebergs arvinger.

Eiendommen er på 60 dekar dyrket mark, noe skog og beite. Linjelengden er 203 m. og klausulert areal 4707 m^2 med 1 mast i skog på østsiden.

For overskjønnet gjelder samme spesielle skjønnsforutsetning som for underskjønnet:

" I. AEV erverver til eiendom grunn for anlegg av transformatorstasjon som vist på linjetrassékart 1: 1000 mellom BM 22 og VM 23 (tidligere alternativ 4 på tegning 2160) og som påvist under befaringene. I arealet inngår etter grunneiernes anmodning gjenværende trekant mellom stasjonsområdet og jernbanen.

./.

Erstatningen fastsettes til en pris pr. m^2, idet AEV vil sørge for skylddeling og nøyaktig oppmåling. Arealet er anslagsvis angitt til 4 dekar.

2. AEV erverver videre rett til anlegg og bruk av vei i en bredde av 5 meter med tillegg av nødvendige grøfter fra riksveien over eiendommen frem til stasjonsområdet, som vist på det under pkt. 1 nevnte linjetrassékart og som påvist under befaringene.

AEV skal ha rett til å vedlikeholde veien i den utstrekning det er ønskelig av hensyn til elektrisitetsverkets fremtidige bruk. Forøvrig skal vedlikeholdet være AEV uvedkommende."

Det er nå fremlagt nytt kart vedrørende tranformatorsjonen.

Underskjønnet bygget på forutsetningen om at det ville bli gitt tillatelse til utskillelse av industritomt fra denne eiendom. Dette har senere vist seg ikke å holde stikk idet Akers fylkeslandbruksstyre den 10/11 1971 fattet slikt vedtak:

" Fylkeslandbruksstyret finner å kunne godkjenne fradeling av omsøkte parseller til transformatorstasjon, 4 dekar og 3 dekar udyrket til byggetomt.

En finner ikke å kunne godkjenne fradeling av arealet på 5 dekar jord for å nyttes til lagertomt.

En finner ikke å kunne godkjenne at produktiv grunn nyttes til annet enn jordbruksformål i dette tilfelle, jfr. jordlovens § 54.

Arealet bør nyttes som tillegg til naboeiendommen, gnr. 16, bnr. 3."

H.r. advokat Ola Sveen har på saksøktes vegne anført at kraftlinjen er lagt hensynsløst over denne eiendom som derved er blitt unødvendig hårdt rammet av ekspropriasjonen. En "trekant" øst for jernbanen er ved klausuleringen blitt nærmest verdiløs og kreves medtatt ved erstatningsfastsettelsen. Ved underskjønnet ble tilkjent erstatning kr.6,50 pr. m^2 for grunnavståelse til transformatorstasjonen. Dette er altfor lite hensett til at AEV hadde tilbudt kr.10.- pr. m^2 som minnelig ordning. Ovennevnte vei inn til transformatorstasjonen er alene krevet av saksøkeren og må erstattes fullt ut. Saksøkte har nedlagt

./.

påstand:

" Underskjønnets takster vedrørende saksøkte nr. 22 Josefine Egebergs arvinger forhøyes, og det tilkjennes full erstatning og saksomkostninger."

Saksøkeren har anført at eiendommen nå må vurderes som jordbruk. Transformatorstasjonen vil ikke bli bygget før om mange år, men omhandlede vei vil tjene som avkjørsel til det bolighus som skal oppføres. Hvis Saksøkte vil anlegge veien før må det bli spørsmål om bidrag for bruksrett. Forlikstilbudet kr.10.- pr. m^2 forutsatte at eiendommen kunne utparselleres. Saksøkeren er enig i at "trekanten" innløses.

Etter de opplysninger som nå foreligger vil bruksverdien bli å erstatte, og retten fastsetter slik erstatning:

I) For grunn til transformatorstasjonen ca. 4 dekar med fradrag for tidligere etablert byggeforbudsbelte 720 m^2, altså netto 3283 m^2 kr.6,50 - seks kroner og femti øre - pr. m^2.

2) "Trekanten" syd-øst for Transformatorstasjonen og mot jernbanen - kr. 6,50 - seks kroner og femti øre- pr. m^2.

3) For klausulert område vest for jernbanen, tilsammen netto 2060 m^2 kr. 10.200 - ti tusen to hundre kroner- samt kr.5.- fem kroner pr. m^2 for en "spiss" i dette område hvor det nå ikke kan drives jordbruk og som burde ha vært innløst. "Spissen" er begrenset av gårdsveien, klausulert område og transformatorstasjonen.

4) For klausulert område (skog) øst for jernbanen 1850m^2 kr.1.000 - tusen kroner.

5) For vei ifølge punkt 2 i de spesielle skjønnsforutsetninger, ca. 400 m^2 kr.6,50 - seks kroner og femti øre - pr. m^2.

Særskilt ulempeserstatning tilkjennes ikke.

./.

Takst nr. 23, gnr. 15, bnr. 1, Torbjørn Bråten.

Eiendommen er på 250 dekar dyrket mark, 150 dekar skog og 50 dekar beite m.v. Linjelengden er 532 m. over dyrket mark med 2 master der. Klausulert areal utgjør 13300 m^2 hvorav 1320 m^2 er tidligere klausulert. Ved anlegget fikk saksøkte avlingsskade på 1 dekar jord.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.9.000 - ni tusen kroner - som omfatter all skade og ulempe.

Takst nr. 25, gnr. 10, bnr. 5, Leif Hansen og Sverre Hollie.

Eiendommen, som er på 160 dekar dyrket mark og 220 dekar skog, gikk over til nye eiere i januar 1972. Den forpaktes av August Klever (takst nr. 27) som skal ha erstatning for avlingsskader på dette takstnr. Linjelengden er 562 m. gjennom skog og dyrket mark med 2 master. Klausulert areal utgjør 14760 m^2 hvorav 720 m^2 er klausulert fra før.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.8.650.- åtte tusen seks hundre og femti kroner. Beløpet skal dekke all skade og ulempe for eierne.

Takst nr. 27, gnr. 10, bnr. 3, August Klever.

Eiendommen er på 140 dekar dyrket mark og 200 dekar skog samt 70 dekar beite m.v. Linjelengden er 534 m. i skog og dyrket mark med 3 master. x) Klausulert areal utgjør 12580 m^2. Saksøkte har fått skadet gjerde på eiendommen 310 m. Han påberoper seg dessuten kjøre- og stikningsskader samt arronderingsskader på skog.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.14.000 - fjorten tusen kroner. Dessuten skal betales kr.100.- hundre kroner for kjøreskade og kr.200.- for skade på gjerde. Avlingsskader på takst nr. 25 blir å erstatte med kr.100 - hundre kroner.

Ved underskjønnet ble August Klever tilkjent kr.120 for gjerdeskade på takst nr. 26. Han har under befaringen bekreftet at dette er i orden.

x) Rettet under henvisning til herredsrettens brev av 16/2-73.

./.

Eiendommer i Sørum.

Takst nr. 29, gnr. 78, bnr. 2 og gnr. 79, bnr. 1 og 13, Oddvar Jensen.

Eiendommen er på 130 dekar dyrket mark, 36 dekar beite og 410 dekar skog. Linjelengden er 228 m. i skog med 1 mast. Klausulert areal utgjør 5700 m^2. Eiendommen ligger 1,5 km. fra Leirsund stasjon og 2,5 km. fra Frogner stasjon. Saksøkte påstår tomteverdien erstattet.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.2.350 -to tusen tre hundre og femti kroner. Hertil kommer kr.1 850 -atten hundre og femti kroner - for følgende spesielle skjønnsforutsetning som ble vedtatt av saksøkte under befaringen:

> "Grunneieren påtar seg i samarbeid med takstnr. 28 å sette i stand den felles traktorvei fra bebyggelsen og frem til linjegaten for en omforenet godtgjørelse på kr. 1.500 samt å istandsette traktorvei på egen eiendom for en omforenet godtgjørelse på kr. 350.-."

SORENSKRIVEREMBETE, NES 01640 16.3.73 SØRUMSAND

Takst nr. 30, gnr. 77, bnr. 3, Sigurd Myrer v/Kristoffer Myrer.

Eiendommen er på 125 dekar dyrket mark, 40 dekar beite og 130 dekar skog. Linjelengden er 142 m. gjennom skog uten master. Klausulert areal utgjør 3550 m^2.

Advokat Lindstad har på saksøktes vegne anført:

> " Kristoffer Myrer har bruksretten over den del av skogen hvor kraftlinjen går. Ifølge bruksrettsavtalen blir oppgjøret for påstående tømmerbestand å utbetale Kristoffer Myrer mens all øvrig erstatning blir å utbetale Sigurd Myrer."

SORENSKRIVEREMBETE, NES 01641 16.3.73 SØRUMSAND

Skogen er blitt hugger av AEV, og under befaringen har Kristoffer Myrer godtatt at det i tømmeroppgjøret med ham skal gjøres fradrag for kr.30.- pr. m^3 for driftsomkostninger.

Retten tilkjenner Sigurd Myrer erstatning etter bruksverdien med kr.1.440 - fjorten hundre og førti kroner.

Takst nr. 34, gnr. 71, bnr. 9, Hans Østby.

Eiendommen er på vel 80 dekar innmark, 111 dekar skog og 50 dekar beite. Både den provisoriske og permanente kraftlinje går gjennom eiendommens skog. Den første i en lengde av 149 m. med klausulert areal 1490 m^2 uten mast og den annen i lengde 7 m. med klausulert areal 147 m^2 og ½ mast.

SORENSKRIVEREMBETE, NES 01642 16.3.73 SØRUMSAND

./.

mast.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med tilsammen kr.1.200 - tolv hundre kroner - som ved underskjønnet. Dessuten blir å erstatte kr.50.- femti kroner for sikringshugst a 6 trær og kr.150 - hundre og femti kroner for arronderingshugst av 10 trær.

Også for overskjønnet har saksøkte krevet erstatning fordi hans tømmervei ble ødelagt ved anlegget så han ikke fikk drevet frem tømmer vinteren 1971. Det vises herom til hans brev av 29/4 1971 til advokat Lindstad som er gjengitt i underskjønnet. Retten tilkjenner ingen erstatning for dette da det heller ikke ved overskjønnet er godtgjort økonomisk tap av nevneverdig betydning.

Takst nr. 40, gnr. 69, bnr. 1, Evald Pedersen.

Eiendommen er på 150 dekar dyrket mark, 250 dekar skog og 60 dekar utmark. Kraftlinjen berører 2 parseller:

a) Linjelengde i skog 271 m. med 1 mast, klausulert areal 5691 m^2 hvorav 470 m^2 er klausulert før, b) Linjelengde 258 m i skog og dyrket mark med 2 master, klausulert areal 5418 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.9.740 - ni tusen sju hundre og førti kroner. Beløpet omfatter også stikningsskader som allerede er erstattet med kr.1.350 og for så vidt ble godtatt av saksøkte under befaringen.

Takst nr. 41, gnr. 69, bnr. 8, Ester Nilsen

Linjelengden over denne jordbrukseiendom er uten mast og med klausulert areal 4536 m^2. Herav er 470 m^2 mot vei. Saksøkte påstår seg tilkjent erstatning etter tomtepris. Retten finner ikke grunnlag for dette. Betraktet som jordbruk har ekspropriasjonen ikke påført eiendommen tap, men dens omsetningsverdi er blitt redusert og skal erstattes med kr.2.000 - to tusen kroner.

Takst nr. 42, gnr. 69, bnr. 15, Erling Herzenberg.

Dette er en skogeiendom på 350 dekar. Linjelengden er 690 m. med 3 master, og klausulert areal utgjør 14325 m^2.

./.

SORENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 01643 SØRUMSAND
SORENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 01643 SØRUMSAND
SORENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 01643 SØRUMSAND

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdi med kr.7.990 - sju tusen ni hundre og nitti kroner.

Saksøkeren har hugget ut ryddebeltet. I tømmeroppgjøret blir å gjøre fradrag med kr.50.- pr. m^3 for driftsutgifter da eieren ikke driver skogen selv.

Takst nr. 43, gnr. 69, bnr. 3, Allis Nyquist.

Eiendommen er på 160 dekar dyrket mark og 250 dekar skog. Linjen tangerer eiendommen med klausulert areal 165 m^2 i skog.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.280.- to hundre og åtti kroner.

Takst nr. 44, gnr. 65, bnr. 4 og 14, Sven Rønås.

Eiendommen er på 220 dekar dyrket mark, 30 dekar beite og 70 dekar skog. Linjelengden er 111 m. over dyrket mark uten mast. Klausulert areal utgjør 2331 m^2 .

Retten tilkjenner ingen erstatning da saksøkte ikke er blitt påført økonomisk tap ved ekspropriasjonen.

Takst nr. 45, gnr.65, bnr. 2, Ole Frogner.

Eiendommen er på 150 dekar dyrket mark, 30 dekar beite og 300 dekar skog. Linjelengden er 459 m. i skog med 2 master, og klausulert areal utgjør 9639 m^2.

Partene har vedtatt som spesiell skjønnsforutsetning:

> "Grunneieren påtar seg å sette i stand den benyttede vei mot en omforenet godtgjørelse for skader og bruk på kr.1.000 - samt kr.50.- for transport- og kjøreskader på standskog."

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.8.730 - åtte tusen sju hundre og tretti kroner - hvortil kommer kr. 1.050 - tusen og femti kroner - i henhold til den spesielle skjønnsforutsetning. Dessuten skal betales kr.600 - seks hundre kroner - for hugget men ikke målt tømmer.

Takst nr. 46, gnr. 65, bnr. 1, Andreas Wilberg.

Eiendommen er på 100 dekar dyrket mark, 50 dekar beite og 250 dekar skog. Linjelengden er 354 m. i skog med 1 mast. Klausulert areal utgjør 7434 m^2 .

./.

NES SORENSKRIVEREMBETE 01642 16.3.73 SØRUMSAND
NES SORENSKRIVEREMBETE 01642 16.3.73 SØRUMSAND
NES SORENSKRIVEREMBETE 01642 16.3.73 SØRUMSAND
NES SORENSKRIVEREMBETE 01642 16.3.73 SØRUMSAND

Partene har vedtatt som spesiell skjønnsforutsetning:

"Grunneieren påtar seg å sette i stand benyttede veier mot omforenet godtgjørelse for skader og bruk på kr.1.000 - samt kr.400.- for avlingstap og stikknings- og transportskader på standskog."

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.3.160 - tre tusen et hundre og seksti kroner. Hertil kommer kr.1.400 - fjorten hundre kroner - i henhold til den spesielle skjønnsforutsetning.

Takst nr. 48, gnr. 64, bnr. 1, Terje Askvig.

Eiendommen er på 600 dekar dyrket mark, 200 dekar beite og 1200 dekar skog. Linjelengden er 519 m. i skog med 3 master. Klausulert areal utgjør 10689 m^2 hvorav 310 m^2 er klausulert fra før.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr. 9.000 - ni tusen kroner - som omfatter også skade på gjerde samt arronderingsskade på 1 dekar.

Saksøkeren har hugget i ryddebeltet. Saksøkte opplyser at han ville ha ordnet dette selv hvis han ikke var blitt gitt en frist på bare en måned. Retten er enig med underskjønnet i at det i tømmeroppgjøret kan trekkes kr.50.- pr. m^3 for driftsutgifter.

Takst nr. 49, gnr. 64, bnr. 13, Gunda Lindeberg-Hansen.

Eiendommen er på 20 dekar dyrket mark og 45 dekar skog. Linjelengden er 64 m. i skog uten mast. Klausulert areal utgjør 1344 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr. 905.- ni hundre og fem kroner.

Saksøkeren har hugget i ryddebeltet og kan i tømmeroppgjøret fratrekke kr.50.- pr. m^3 for driftsutgifter.

Takst nr. 50, gnr. 63, bnr. 7 og gnr. 64, bnr. 7, Odd Daae.

Eiendommen er på 120 dekar dyrket mark og 70 dekar skog. Linjelengden er 117 m. over dyrket mark uten mast.

./.

SORENSKRIVEREMBETE, NES 16.3.73 SØRUMSAND 01652
SORENSKRIVEREMBETE, NES 16.3.73 SØRUMSAND 01652
SORENSKRIVEREMBETE, NES 16.3.73 SØRUMSAND 01652

Retten tilkjenner erstatning for skadet gjerde med kr.650.- seks hundre og femti kroner. Saksøkte er ellers ikke påført økonomisk tap ved ekspropriasjonen.

Takst nr. 51, gnr. 63, bnr. 9 og 12, Egil Berg-Nilsen.

Eiendommen er på 75 dekar dyrket mark og 50 dekar skog. Linjelengden er 332 m. med 2 master, 1 i skog og 1 i dyrket mark. Klausulert areal utgjør 6972 m^2.

Etter spesiell forutsetning ved underskjønnet skulle saksøkeren fjerne betongrester fra støping av mastefundament og istandsette vei som var brukt i anleggstiden. Saksøkte har selv måttet renske opp og skal sende regning for dette til saksøkeren. Gjerdet ble ødelagt 3 ganger så dyrene kom inn på naboens jorde og måtte hentes hjem.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.5.850 - fem tusen åtte hundre og femti kroner- som med ovennevnte unntak omfatter også ulemper av enhver art.

Takst nr. 52, gnr. 63, bnr. 4, 22, 28 og 46, Arthur Westbu.

Eiendommen er på 125 dekar dyrket mark og 55 dekar skog. Linjelengden er 292 m. med en mast i dyrket mark. Klausulert areal er 6132 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.4.000 - fire tusen kroner.

Takst nr. 55, gnr. 63, bnr. 17 og 26, Petter Midtskog.

Eiendommen er på 70 dekar innmark og 10 dekar skog. Linjelengden er 202 m. med 2 halve master i grensen for dyrket mark. Klausulert areal utgjør 4242 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.2 000 - to tusen kroner.

Takst nr. 56, gnr. 63, bnr. 16 og 25, Olav Sletner.

Eiendommen er på 45 dekar innmark og 25 dekar skog. Linjelengden er 175 m. over dyrket mark med 1½ mast i grenselinjen. Klausulert areal utgjør 3675 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.2.800 - to tusen åtte hundre kroner.

./.

SØRENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 SØRUMSAND 01653
SØRENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 SØRUMSAND 01654
SØRENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 SØRUMSAND 01655
SØRENSKRIVEREMBETE. NES 16.3.73 SØRUMSAND 01656

Eiendommer i Ullensaker.

Takst nr. 57, gnr. 24, bnr. 1, Torstein Hekseberg.

Eiendommen er på 135 dekar dyrket mark og 100 dekar skog. Linjelengden er 454 m. i skog og dyrket mark med 1½ mast. Klausulert areal utgjør 9492 m^2 hvorav 450 m^2 er klausulert fra før.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.4.900 - fire tusen ni hundre kroner - som omfatter ulemper m.v. av en hver art, således skadet gjerde og avskåret område.

SORENSKRIVERKONTORET NES 16 3 73 01654 SØRUMSAND

Takst nr. 59, gnr. 24, bnr. 2, Sven og Ingrid Flaen.

Eiendommen er på 90 dekar dyrket mark og 50 dekar skog. Linjelengden er 147 m. med ½ mast i innmark. Klausulert areal utgjør 3387 m^2 hvorav 310 m^2 er klausulert ved annen kraftlinje.

SORENSKRIVERKONTORET NES 16 3 73 01654 SØRUMSAND

Under befaringen ble partene enige om at saksøkeren skal kjøre 6 gruslass til veireparasjon. Øvrige anleggsskader på dyrket mark skal etter tidligere avtale gjøres opp ved at herredsagronomen beregner skaden.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.1.850 - atten hundre og femti kroner - som omfatter all ulempe ellers.

Takst nr. 60, gnr. 26, bnr. 1, Julie Kristine Skari.

Eiendommen er på 286 dekar dyrket mark, 70 dekar beite og 300 dekar skog. Linjelengden er 707 m. med 3 master, 2 i skog og 1 i innmark. Klausulert areal utgjør netto 14600 m^2.

Det er vedtatt som spesiell skjønnsforutsetning:

" Det forutsettes at AEV tar opp tidligere eksisterende grøfter i linjetrasséen i den utstrekning de er igjenkjørt som følge av anleggsarbeidet."

Saksøktes far, Kristian Ihle har driftsretten til eiendommens skog og skal ha erstattet skogbestanden mens saksøkte tilkommer all annen erstatning.

./.

Retten tilkjenner Julie Kristine Skari er statning etter bruksverdien med kr.6.700 - seks tusen sju hundre kroner. Ryddebeltet er hugget av saksøkeren som i tømmeroppgjøret med Kristian Ihle kan trekke fra kr.30.- pr. m^3 for driftsutgifter. Han tilkjennes kr.100.- hundre kroner - for stikningsskader.

Takst nr. 61, gnr. 26, bnr. 5, Arne Bøckmann.

Eiendommen er på 300 dekar dyrket mark og 60 dekar skog. Linjelengden er 306 m. over dyrket mark med 2 master. Klausulert areal utgjør netto 5700 m^2 .

Etter saksøktes ønske ble den ene mast satt like ved hans bolighus.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.6.000 - seks tusen kroner - som omfatter ulemper av enhver art.

Takst nr. 66, gnr. 29, bnr. 75 og 89, Svein Willersrud.

Eiendommen er på 110 dekar innmark uten skog. Linjelengden er 245 m. med 1 mast midt i jordet. Klausulert areal er 5061 m^2. Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.3.000 - tre tusen kroner.

Takst nr. 71, gnr. 29, bnr. 111, Johan Larsen.

Dette er en jordbrukseiendom på 34 dekar. Linjelengden er 184 m. med 1 mast. Kalusulert areal utgjør 4053 m^2 hvorav 1200 m^2 allerede har byggeforbudsbelte mot riksvei og annen kraftlinje.

Saksøkte anfører at eiendommen ikke er jordbruk i egentlig forstand. Den ligger i et utparselleringsstrøk og må erstattes etter tomtepris. Det vises til sålydende uttalelse av 22/3 1968 fra bygningssjefen i Ullensaker.

" Bygningsrådet ser det som en fordel om eiendommen Kirkedalen vil bli utbygget. Kloakkforholdet slik det er i dag i dette område er til de grader håpløse. En full utbygging av eiendommen vil by på en relativ rimelig løsning av kloakkforholdet, også for den eksisterende bebyggelse i området. En utbygging av eiendommen er derfor betinget av at det fremlegges en godkjent plan for kloakkering av hele området. Bygningsrådet vil med denne bakgrunn anbefale for landbruksmyndighetene at det gis utparselleringstillatelse for eiendommen."

./.

Saksøkte påberoper seg at prisen ble satt til kr.8,50 pr. m^2 ved pristakst den 11/11 1972 over 15 dekar av eiendommen.

Fra saksøkerens side er anført at de forventninger saksøkte måtte ha fått i 1968 ikke kan innfries fordi hans eiendom ikke ligger i generalplanområde. Dette gir i seg selv intet grunnlag for erstatning. Ovennevnte pristakst forutsatte at vann- og kloakkspørsmålet ble løst, men dette vil i all fall ikke skje før 1980.

Etter de opplysninger som foreligger anser retten det godtgjort at det ikke vil bli aktuelt med utparsellering av byggetomter øst for motorveien i flere år. Saksøkte vil få høyeste erstatning ved å holdes skadesløs for tapt omsetningsverdi, og på dette grunnlag tilkjennes han kr.4.000 - fire tusen kroner. Beløpet omfatter også ulemper av enhver art.

Takst nr. 72, gnr. 30, bnr. 1, Gustav Reierstad.

Eiendommen er på 207 dekar dyrket mark, 50 dekar beite og 322 dekar skog. Linjelengden er 336 m. over dyrket mark med 2 master, hvorav 1 er nedsenket i dyrket mark og 1 står i beite. Klausulert areal utgjør netto ca. 7000 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.6,500.- seks tusen fem hundre kroner.Beløpet omfatter også gjerdeskade samt hugst av 8 m^3 .

Takst nr. 73, gnr. 31, bnr. 6, Karsten Jødahl.

Eiendommen er på 111 dekar dyrket mark, 60 dekar beite og 50 dekar skog. Linjelengden er 244 m. over innmark med 1 mast i dyrket mark.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.3.000 - tre tusen kroner. Etter avtale inngått av partene under befaringen skal dessuten betales kr.1.000.- tusen kroner - for ødelagt bru.

./.

Takst nr. 74, gnr. 31, bnr. 1, Johan A. Svendsen.

Eiendommen er på 150 dekar dyrket mark, 20 dekar beite og 100 dekar skog. Linjelengden er 243 m. over innmark med 1 mast, som er anbrakt på skånsomt sted. Klausulert areal utgjør 5103 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.1.500 - femten hundre kroner.

Takst nr. 75, gnr. 32, bnr. 1, Jon og Asle Backe-Bogstad.

Eiendommen er på 200 dekar dyrket mark, 50 dekar beite og 500 dekar skog. Linjelengden er 287 m. over dyrket mark med 1 mast midt i jordet. Klausulert areal utgjør 6027 m^2.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr. 3.000 - tre tusen kroner.

Takst nr. 76, gnr. 32, bnr. 2, Magne Grande.

Eiendommen er på 300 dekar dyrket mark og 100 dekar skog. Linjelengden er 419 m. over dyrket mark med 2 master. Klausulert areal utgjør 8799 m^2 hvorav 550 m^2 er klausulert fra før.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.5.000 - fem tusen kroner. Under befaringen avtalte partene at det særskilt skal betales kr.200 - to hundre kroner - for en kabel.

Takst nr. 77, gnr. 35, bnr. 1, Bjørg Fjellstad.

Eiendommen er på 250 dekar dyrket mark, 40 dekar beite og 200 dekar skog. Linjelengden er 421 m. over dyrket mark med 1½ mast. Klausulert areal utgjør netto 8300 m^2 .

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.4.500 - fire tusen fem hundre kroner.

Takst nr. 78, gnr. 34, bnr. 1, Aage Bjørge.

Eiendommen er på 300 dekar dyrket mark og 100 dekar beite og utmark. Linjelengden er 369 m. over dyrket mark med 2½ master. Av disse står 1 midt i jordet og 2 på forholdsvis skånsomt sted. Klausulert areal utgjør 7749 m^2.

./.

Retten tilkjenner erstatning etter bruksverdien med kr.6.000 - seks tusen kroner.

Saksomkostninger:

Overskjønnet er gått enkelte av de saksøkte i mot, således nr. 2, Marie Hvam Svendsens arvinger og nr. 14, A/S Skedsmo Tomteselskap. I medhold av skjønnslovens § 42, 3. ledd finner retten å burde frita vedkommende saksøkte fra å bære omkostningene ved overskjønnet. De lovbestemte utgifter ved dette vil således i sin helhet påhvile saksøkeren som ikke har motsatt seg at alle de saksøkte skal få erstattet nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand.

Advokat Christian Lindstad har ved overskjønnet representert 31 av de saksøkte og har gitt arbeids- og salæroppgave 27/11 1972. Utenom 5 rettsdager er medgått 40 arbeidstimer, og utlegg til fotostatkopiering utgjør kr.400.-. For salær og utlegg vil han beregne kr.9.400.-. Hertil kommer kr.1.433.- til forstkandidat Tor Kaurin etter spesifisert oppgave.

Advokat Johan Th. Torgersen har møtt for 16 av de saksøkte og har gitt arbeidsoppgave 28/11 1972. Foruten 3 dager til befaring og rettsmøter har han brukt 2 dager til forberedende arbeid. Utgifter til reise, porto og telefon er kr.400.-.

H.r.advokat Per Urdahl har vært prosessfullmektig for saksøkte nr. 2. Ifølge arbeidsoppgave av 8/1 1973 er for hans vedkommende til rettsmøter og befaring medgått 16 timer og til arbeid med saken ellers 12 timer. For bruk av egen bil beregnes kr.127.50.

H.r.advokat Ola Sveen har møtt for saksøkte nr. 22 og har gitt arbeidsoppgave 15/11 1972. Han var tilstede under rettsmøter og befaring 2 dager og har til annet arbeid med saken brukt 15 timer. For rettsdagene ber han om

./.

å bli tilkjent kr.1.000 pr. dag. Utgifter til reiser og diett er kr.300.-.

H.r. advokat Arne Gunnerød har vært prosessfullmektig for saksøkte nr. 14 men har ikke levert arbeidsoppgave. Også han har hatt 2 rettsdager. Forarbeid og utgifter vil måtte anslåes skjønnsmessig.

H.r. advokat Jon R. Gundersen har skriftlig meddelt at saksøkeren ikke har noen bemerkninger til arbeidsoppgavene fra advokat Torgersen, h.r.advokat Urdahl og h.r. advokat Sveen og heller ikke til salæroppgave m.v. fra advokat Lindstad. Det kan dog ikke aksepteres at det som foreslått av h.r.advokat Sveen legges til grunn en honorarsats på kr.1.000 pr.rettsdag da dette ligger vesentlig over det som vanligvis tilkjennes ved skjønn på Østlandet.

Retten fastsetter omkostningsbeløpene slik:

I.	Advokat Lindstad:			
	a) Salær	kr.9.000		
	b) Utlegg	" 400		
	c) Førstkandidat Kaurin	" 1.433	Kr.	10.833.-
2.	Advokat Torgersen:			
	a) Salær	kr.4.400		
	b) Utgifter	" 400	"	4.800
3.	H.r.advokat Urdahl:			
	a) Salær	kr.3.200		
	b) Reiseutgifter	" 127.50	"	3.327.50
4.	H.r.advokat Sveen:			
	a) Salær	kr.3.500		
	b) Utgifter	" 300	"	3.800
5.	H.r.advokat Gunnerød:			
	a) Salær	Kr.3.200		
	b) Utgifter	" 300	"	3.500

Overskjønnet er enstemmig.

./.

Slutning:

I. Erstatningen til de saksøkte fastsettes som foran bestemt under hvert enkelt takstnummer.

II. Renten i henhold til punkt 12 i de alminnelige skjønnsforutsetninger fastsettes til 5-fem- prosent årlig.

III. I saksomkostninger skal Akershus Elektrisitetsverk innen- 2 - to - uker fra forkynnelsen av overskjønnet betale til:

a) Advokat Christian Lindstad kr.10.833 - ti tusen åtte hundre og tretti tre kroner.

b) Advokat Johan Th. Torgersen kr.4.800 - fire tusen åtte hundre kroner.

c) H.r.advokat Per Urdahl kr. 3.327.50 - tre tusen tre hundre og tjue sju 50/100 kroner.

d) H.r.advokat Ola Sveen kr.3.800 - tre tusen åtte hundre kroner.

e) H.r.advokat Arne Gunnerød kr.3.500 - tre tusen fem" hundre kroner.

Det ble deretter avsagt enstemmig

fravikelseskjennelse:

Ekspropriantenen har i medhold av skjønnslovens § 53 begjært fravikelseskjennelse, og da de saksøkte ikke har reist noen innvending mot dette, tas begjæringen til følge. Fristen settes til 2 - to - uker.

Slutning:

Akershus Elektrisitetsverk tillates å ta i besittelse de ekspropriertе arealer og rettigheter mot betaling eller deponering av de erstatningsbeløp med renter som er fastsatt i nærværende overskjønn.

Fristen etter skjønnslovens § 53 settes til 2- to - uker fra kjennelsens forkynnelse.

Retten hevet.

Kaare Nerdrum(s)

Johan Bakken (s)
Egil Tomter (s)
John Gjendem(s)

Ole H. Kogstad (s)
Gunnar Jahr (s)
Gunnar Skiaker (s)

Rett utskrift:
Eidsvoll Sørenskriverembete
.....
bem.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00240762	08.05.2026	329260018

Ident
1973/1652/9

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

NES
SORENSKRIVEREMBETE,
06220 28.1170
SØRUMSAND

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Odd Daae

født 15/6-1914 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Svein Tore Daae

adr. *født* 28/12-1944 *(Datum og årstall)*

min/~~vår~~ eiendom "Soltun"

g.nr. 64 *br.nr.* 26 *av skyld mk.* 0,01 *i* Sørum *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

~~*for en kjøpesum stor kr.*~~ Vederlagsfritt

som er avgjort på omforenet måte.

Av hensyn til stempelavgift og tinglysningsgebyr ansettes verdien til kr. 500,oo.

Nærværende eiendom skal ha rett til å legge og å ha liggende kloakkledning med rensekummer og sandfilter på Holtet, gnr. 64, bnr. 6 i Sørum, med rett til adkomst for nødvendig tilsyn og reparasjoner.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 11-69

Lillestrøm, den 2. september 1970.

Odd Daae

(Utstederens underskrift)

~~Vi~~/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i ~~vårt~~/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Advokat
O. K. WORREN
Lillestrøm

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....

(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00240761	08.05.2026	329260018

Ident
1970/6220/9

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00240760	08.05.2026	329260018

Ident
2018/1253843/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ERKLÆRING

om rett til å legge VA-ledninger over annen manns eiendom.

Undertegnede som eier av gnr. 64 bnr. 6 avgir herved nedstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra eiendom med gnr. 64 og bnr 26

Undertegnede som eier av gnr. 64 bnr.6 gir herved eieren av gnr. 64 bnr.26 rett til å legge avløpsledning fra sin eiendom og over gnr. 64 bnr.6 sin grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Sørum

Dato 4/9 - 18

Eier av gnr. 64 bnr. 6

Øivin Daae

Fødselsnr: 01.09.1968

Sign:

Eier av gnr. 64 bnr. 26

Lars Olav Finstad

Fødselsnr: 06.04.1987

Sign:

Eier av gnr. 64 bnr. 26

Emine Annie Cetin

Fødselsnr: 29.04.1992

Sign:

Rett kopi bekreftes.

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Situasjonskart m/inntegnede VA-stikkledninger

STATENS KARTVERK

Knr. 226-Sørum

Doknr: 1253843 Tinglyst: 11.09.2018
STATENS KARTVERK

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 10.11.2027

Lindebergveien 47 A, 2016 FROGNER

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Landkreditt Eiendom avd. Østlandet	Småbruk	329260018

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Karoline Løvstad	07.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Tryg
Forsikringsnummer	Usikker grunnet dødsbo

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i 2. etasje
Hva ble gjort og når?	Totalrenovering på tidlig 2000-tallet. Usikker på detaljer og omfang grunnet dødsbo.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Uvisst grunnet dødsbo. Selger tar derfor forbehold om informasjon tilknyttet dette arbeidet. Det antas at det er gjort av faglærte.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Vet ikke
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja

Hva ble gjort og når?	2019 - Drenering og arbeid med Biovac (renseanlegg) utført av Holmgren AS. Arbeid som innebar blant annet graving Biovac inkl grøft utløp til kum, graving av kabelgrøft, drenering av kjeller og annet arbeid. Dokumentasjon oversendt til megler. Mangler mer informasjon grunnet dødsbo.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Holmgren AS, Org nr: 841669452
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2015 - arbeid på det elektriske anlegget: Omtrekking fra gammelt til nytt ledningsanlegg. Rehabilitert sikringsskap. Dokumentasjon oversendt til megler. Mangler mer informasjon grunnet dødsbo.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Elektriker'n Kjell Sæterøy AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	2015 - kontroll utført i forbindelse med arbeidet med omtrekking. Dokumentasjon oversendt til megler. Mangler mer informasjon grunnet dødsbo.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Vet ikke
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Vet ikke
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Vet ikke
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Vet ikke

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2017 - Råte i tak. Utbedret. Lite informasjon grunnet dødsbo
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2017 - Utskifting av tak gjort av Tak & Beslag AS. Dokumentasjon sendt til megler.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Tak & Beslag AS blikkenslagerverksted
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja

Hva ble gjort og når?	2020 - Oppgradering av deler av 1. etg. med nye vinduer, ny terrasse, terrassedør og støpt såle ifm badestamp. Det er også utført arbeid på grunnmur. Arbeid utført av Løvstad Håndverkerservice. Mangel på ytterligere informasjon grunnet dødsbo. Dokumentasjon oversendt til megler.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	LØVSTAD HÅNDTVERKERSERVICE, ORG. NR. 989993348
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	2019 - Drenering og arbeid med Biovac utført av Holmgren AS. Arbeid som innebar blant annet graving Biovac inkl grøft utløp til kum, graving av kabelgrøft, drenering av kjeller og annet arbeid. Dokumentasjon oversendt til megler. Mangler mer informasjon grunnet dødsbo.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Holmgren AS, Org nr: 841669452
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Vet ikke
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Vet ikke

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Ja
Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under	Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?	Ja
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Vet ikke

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Vet ikke

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Etter det selger kjenner til er utført flere større arbeider på eiendommen i løpet av de siste ca. 10 årene, herunder: drenering rundt/av hele hovedhuset oppgradering av kloakkanlegg utskiftning av tak delvis utskiftning av vinduer utbygging av terrasse og montering av ny terrassedør oppgradering/tilrettelegging for fiber
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Store deler av de opplistede arbeidene er dokumentert og delt med megler. Utover dette er det begrenset informasjon grunnet at dette er et dødsbo. Der det ikke foreligger dokumentasjon kan det ikke garanteres at alt er gjort faglært.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Vet ikke
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Forskjellig dokumentasjon fremgår av salgsoppgaven.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Vet ikke
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Selger er et dødsbo. Selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen, og opplysninger kan ikke gis med sikkerhet. Ifm mus/skadedyr: Dette er en gårdseiendom, og det er opplyst/antatt at det tidligere har vært noe problemer med mus. Omfang /tidsperiode er vanskelig å si noe om. Ved rydding/opprydding av eiendommen ble det ikke observert mus, men det ble funnet spor av mus (muselort) i kjeller og i gang som leder ned til kjelleren. Funnene ble gjort der det ikke var ryddet på flere tiår.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karoline Løvstad	**2026-11-10**

Identification

bankID Karoline Løvstad

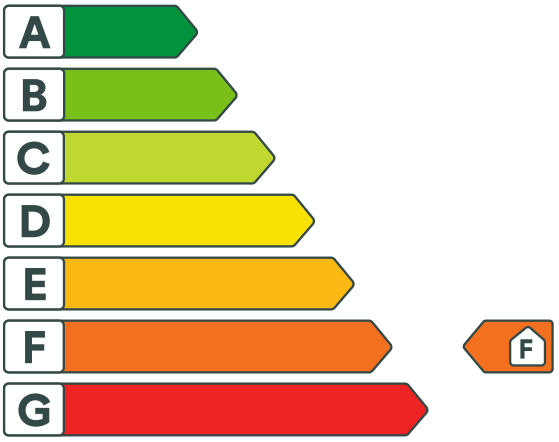
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest



Adresse **Lindebergveien 47, 2016 FROGNER**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307238**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150272041**
Gårdsnummer **264**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **312,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **303,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **341,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **79 186 kWh**

Lindebergveien 47, 2016 FROGNER

Detaljering

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

Lindebergveien 47, 2016 FROGNER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.