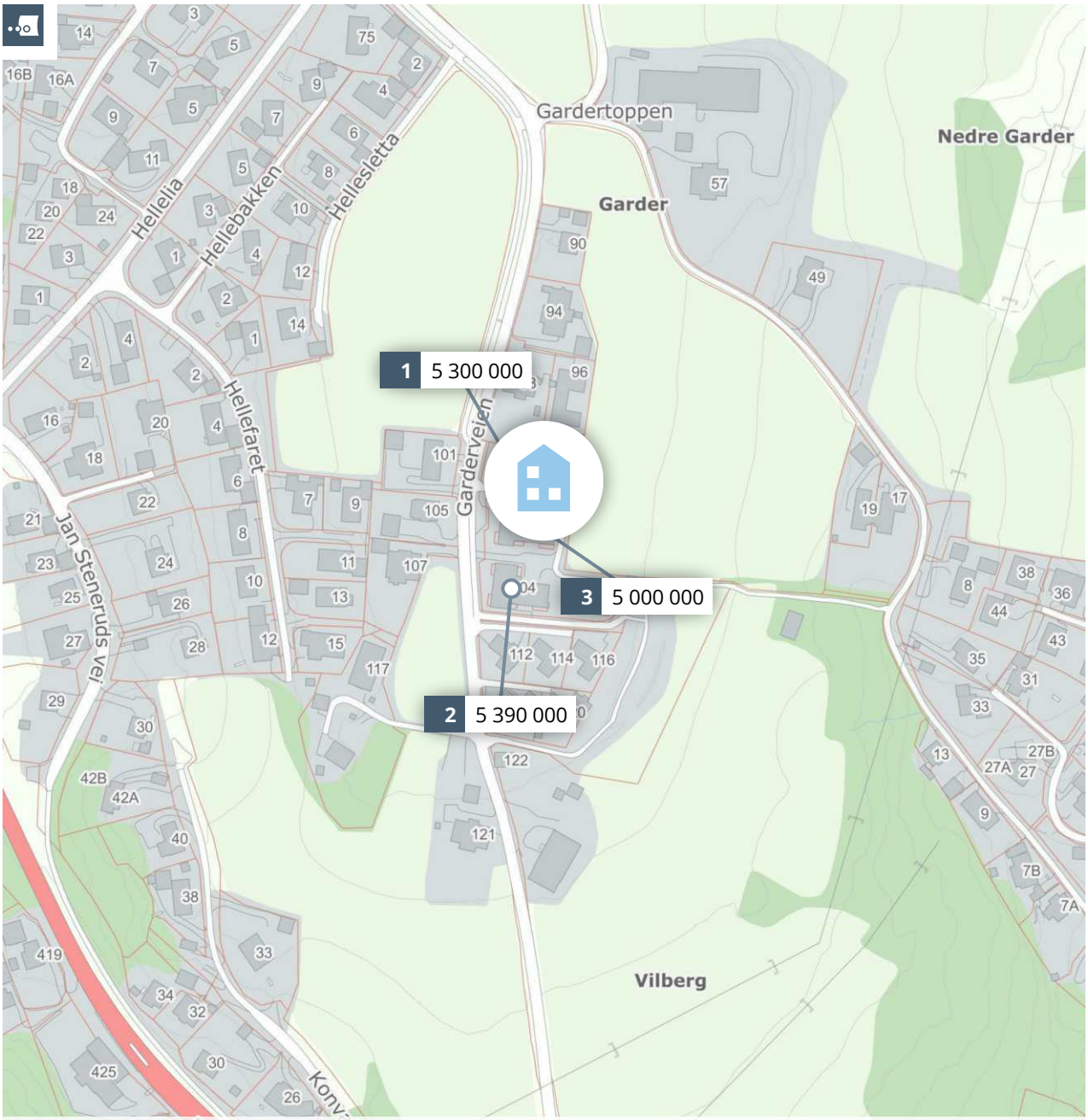
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL GARDERVEIEN 100 B



Meglers verdivurdering

GARDERVEIEN 100 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 25.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Garderveien 100 B, 1900 FETSUND

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 420 BNR 18 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Fetsund

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	70 312
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 560
Formue	28 131
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garderveien 100 A 72 m²	2020	3. etg	2 sov	12.07.2023	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**73 611**
2	Garderveien 104 75 m²	2020	3. etg	2 sov	13.02.2023	5 490 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**71 867**
3	Garderveien 102 79 m²	2020	3. etg	2 sov	13.10.2025	5 250 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**63 291**

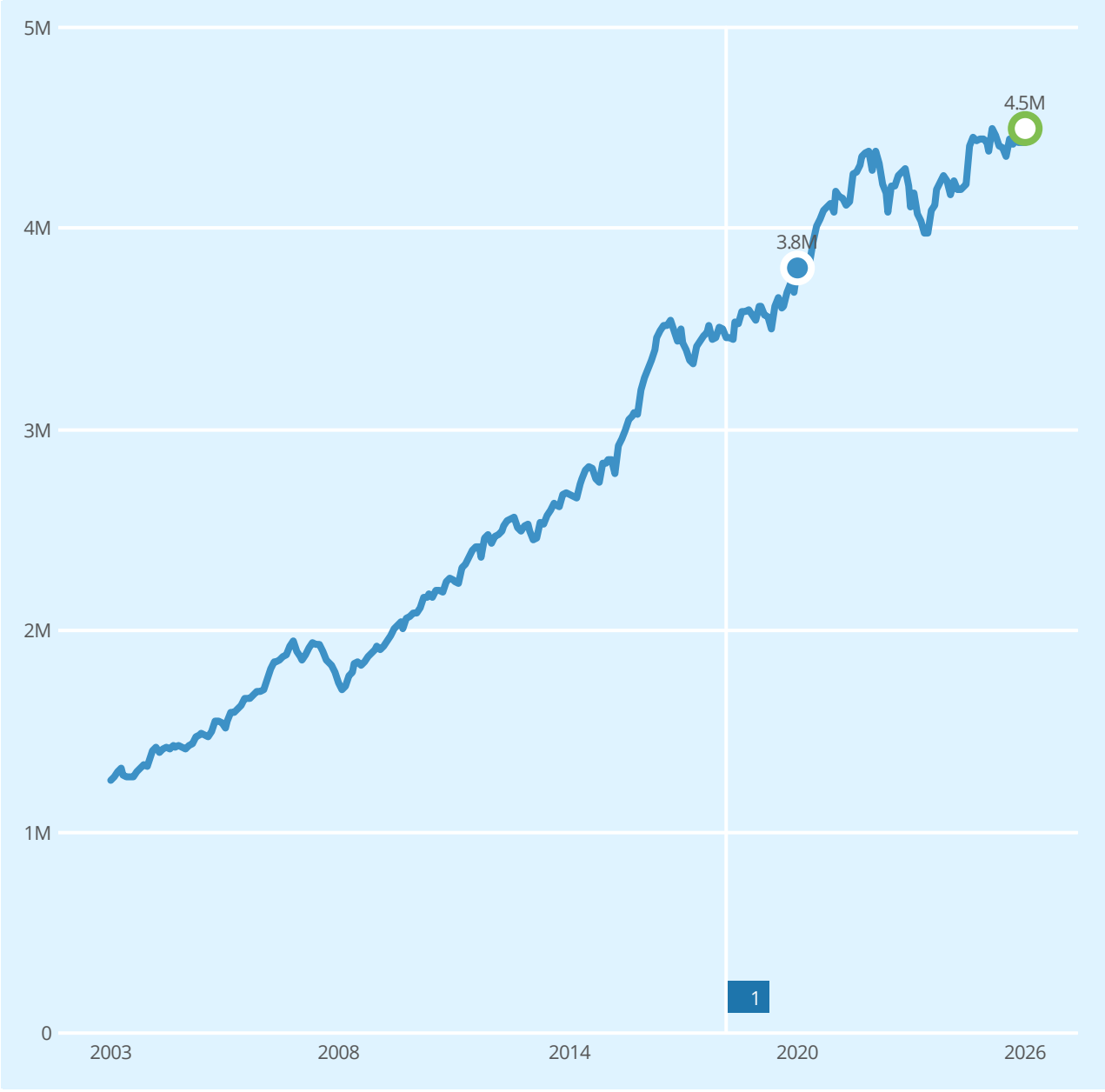
Lekker og innbydende 3-roms selveier hjørneleilighet fra 2020, beliggende på populære Gardertoppen Panorama! Kort vei til sentrum med et stort utvalg av fasiliteter, samtidig som man har nærhet til flotte turmuligheter i vakker natur.

Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje og har en lys og innbydende hjørneplanløsning. Gjennomført god standard og meget fint vedlikeholdt.

Oppvarming med vannbåren varme og balansert ventilasjon - en svært energieffektiv bolig!

Kort fortalt:
- Hjørneleilighet med lys planløsning
- Garasjeplass m/ El-bil lader
- Stor sydvendt uteplass på 13 kvm med nydelig utsikt
- Innbydende stue med tidsriktige farger og store vindusflater
- Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Delikat bad
- Innvendig bod
- Praktisk kjellerbod på 5 kvm
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme, samt felles varmtvannsystem
- Heis i bygget
- Attraktiv og sentral beliggenhet, med nærhet til alle fasiliteter!

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.02.2024		14.02.2024	-	2 200 000	-	2 200 000	2
06.08.2020		06.08.2020	-	3 800 000	-	3 800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet.

Leiligheter til salgs i Fetsund grunnkrets nå

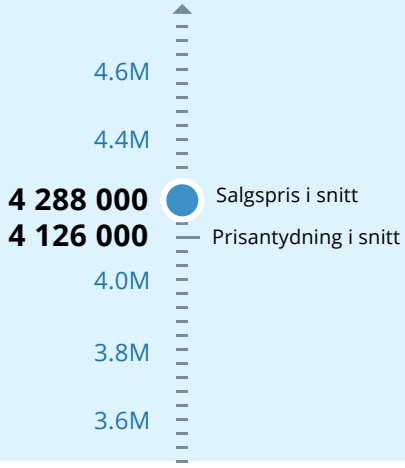
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i Fetsund grunnkrets siste 6 mnd

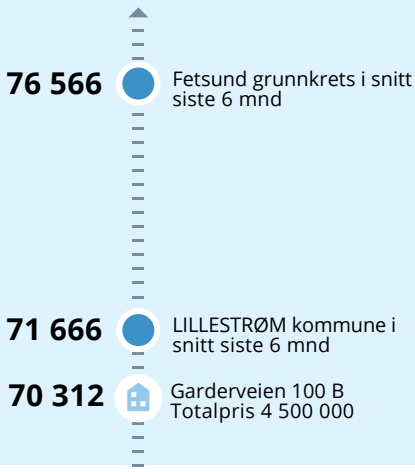
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Garderveien 100 B , 1900 FETSUND

LILLESTRØM kommune

gnr. 420, bnr. 18, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22551-1211 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ1547

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

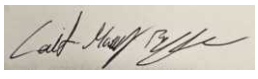
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO

LEMA BOLIG AS

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte avvik knyttet til utførelse og overflater, spesielt i våtrom og kjøkken. I våtrom er det avvik i fugeløsninger og lokale svakheter i flislegging, men uten klare indikasjoner på akutte skader. På kjøkken er det påvist slitasje og fuktrelaterte skader på enkelte skapfronter. Tilstanden vurderes samlet til å være typisk for alder, med behov for enkelte vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Utvendige byggemåte:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 13kvm

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med elektrisitet og vannbåren gulvvarme.

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malte betongvegger
Himling: malt betonghimling
Himlingshøyde:
Ca. 2.48 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter
oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Det er registrert enkelte riss i overgang tak, vegg og noe slitasje og riper på gulv.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.
Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 8mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom bak fliser, og enkelte riss i flisfug.

Beskrivelse av eiendommen

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.
Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.
Avtrekk på bad,

Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom
Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.
avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand, da anlegget er utenfor leiligheten.

boligen har sentralt varmtvannsberedning via felles tappevann

Vannbåren gulvvarme.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

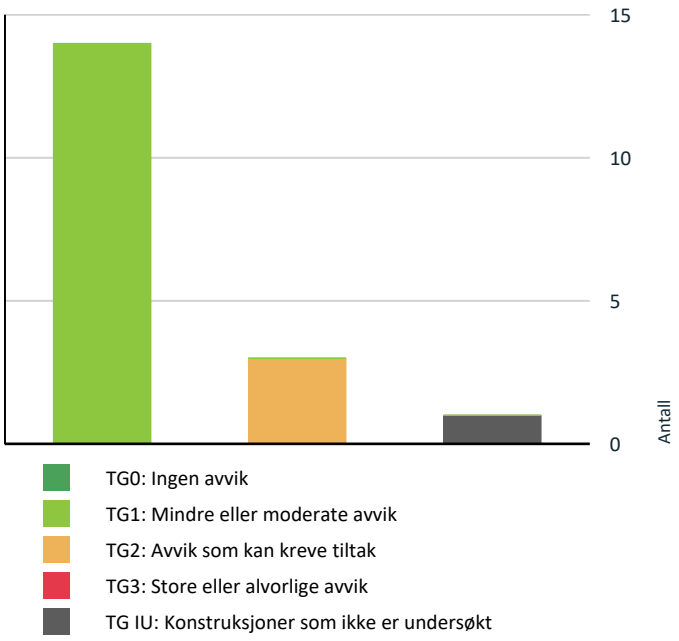
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1-Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: fra Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassedør med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 13kvm

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malte betongvegger
Himling: malt betonghimling
Himlingshøyde:
Ca. 2.48 meter, målt i stue. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter
oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Det er registrert enkelte riss i overgang tak, vegg og noe slitasje og riper på gulv.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 8mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

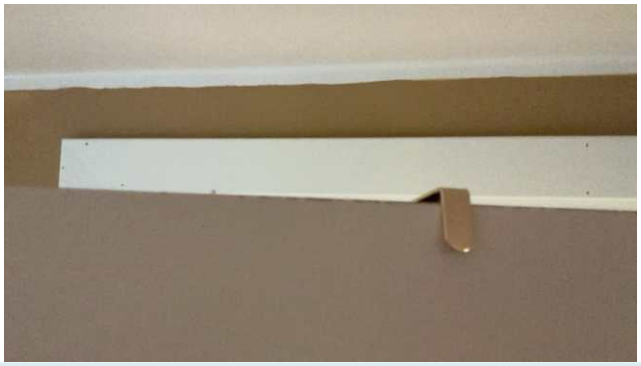
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

Tilstandsrapport



VÅTROM

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom bak fliser, og enkelte riss i flisfug.

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert bruk av fast fuge i overganger mellom gulv og vegg, der det iht. god byggeskikk skal være etablert elastisk fugemasse (mykfuge) for å ta opp bevegelser.
Videre er det i overgang mellom nedsenket dusjsone og øvrig flislagt område påvist:

Hulrom under flis (mangelfull vedheft)
Oppsprukket fuge

Dette indikerer utførelsesavvik.
Forholdet er ikke i henhold til anbefalt utførelse for våtrom og vurderes som et avvik i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan føre til sprekkdannelser og redusert levetid på flis- og fugesjiktet. Det anbefales å etablere mykfuger i overganger samt utbedre områder med hulrom og sprukne fuger.

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk på bad,
Ventilasjonen i boligen er balansert ventilasjons ihht Tek 17

Tilluft i spalte under dør.

1-ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020
Hvitevarer: Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skade og slitasje på skapfronter ved vask, med oppskraping og enkelte svelleskader. Det er også registrert påvirkning fra damp ved oppvaskmaskin og overskap ved komfyr. Forholdet vurderes som et avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadene gir redusert overflatekvalitet og levetid. For tilfredsstillende utbedring må skadede fronter skiftes.

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte som er koblet via balansert anlegg.

avtrekk ok

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

balansert ventilasjon ihht TEK17

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som innebærer et mekanisk ventilasjonsanlegg med både tilluft og avtrekk. Systemet er konstruert for å gi kontrollert luftutskifting og et godt inneklima, samtidig som varmegjenvinning reduserer energitap.
Ved inspeksjon fremstår anlegget som funksjonelt, men det er ikke utført ytterligere kontroll av aggregat, kanaler eller filtertilstand, da anlegget er utenfor leiligheten.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

boligen har sentralt varmtvannsberedning via felles tappevann

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

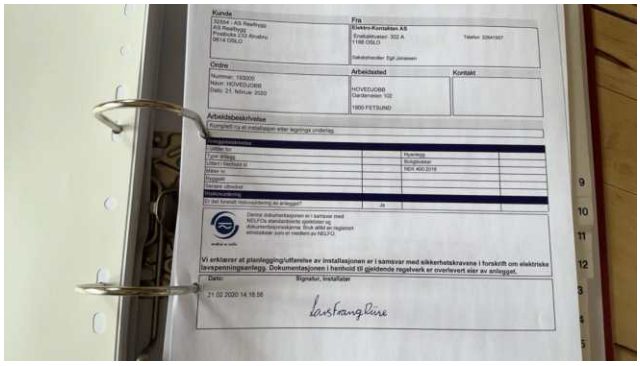
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

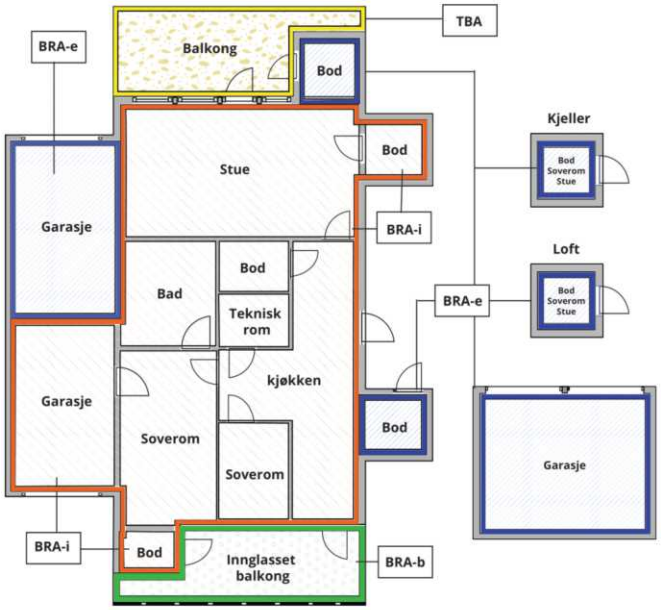
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-Etasje	64	5		69	13
SUM	**64**	**5**			**13**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: montert screens på vinduer og montert levegg på terrasse

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	420	18		5	13 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Garderveien 100 B

Hjemmelshaver
Valberg Gøran, Aas Lotte Saltnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til i Fetsund i Lillestrøm kommune. Området er preget av etablert boligbebyggelse med eneboliger og småhus, og byr på rolige og trygge omgivelser med lite gjennomgangstrafikk.
Beliggenheten gir enkel tilgang til flotte rekreasjonsområder. Øyeren og Glomma ligger i nærheten og gir gode muligheter for friluftsliv året rundt, med turstier, badeplasser, fiske og fine naturområder. Det er også kort vei til marka med gode tur- og treningsmuligheter både sommer og vinter.
For barnefamilier er området svært godt egnet med nærhet til barnehager, skoler og lekeplasser. Daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrig handel finnes innen kort kjøreavstand, blant annet på Fetsund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, og plen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260184
Addresse	Garderveien 100 B		
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
Selgers navn	Gøran Valberg		
Selgers navn	Lotte Aas		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

38068523

Våtrom

Initialer selger:
G V
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G V
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G V
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.06.2026

Signert av *Gøran Valberg*

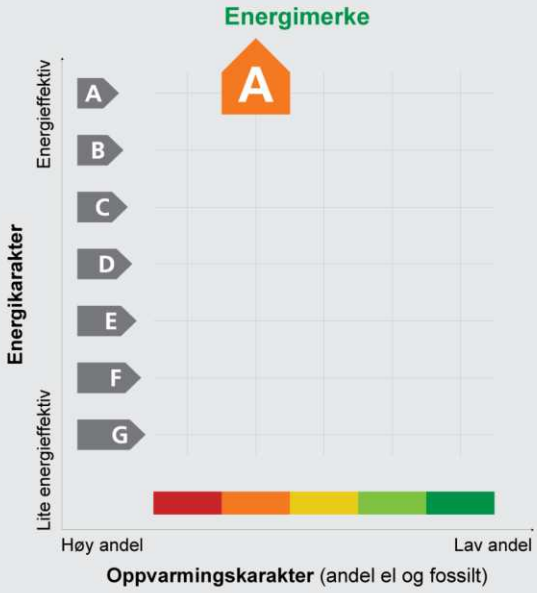
Signert av *Lotte Aas*

Initialer selger:
G V
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Garderveien 100 B
Postnr	1900
Sted	Fetsund
Leilighetsnr.	
Gnr.	420
Bnr.	18
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300688230
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1089852
Dato	22.01.2020



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260184 . Vår ref.: 1950-1-05 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gardertoppen Panorama Boligsameie
Organisasjonsnr:	924776943
Seksjonseier:	Aas, Lotte Saltnes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Garderveien 100 B, 1900 FETSUND
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	420
Bnr.	18

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 21009429.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025 Tidligere forr.fører: BORI Tredjepartsinfo 2024. Ikke mottatt, henviser til BORI/selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 559,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	216,00	
Garasje	100,00	
Bredbånd	69,00	
Felleskostnader	3 174,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	308,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	28 131,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kenneth Danielsen, e-post: gardertoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1950

GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 18:30 og lukker 25. mai kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1950

Det holdes også et frivillig møte 22. mai kl. 18:30 , Misjonshuset Faldalsveien 13.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Kjøkkenvifte
8. Rengjøring av søppelanlegget
9. Styrehonorar for kommende periode
10. Honorar til teknisk gruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kenneth Danielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-. Dette må deles med tidligere styre da det var en delt periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kun 2/3 på valg, da det ble valgt inn på ekstraordinært årsmøte i 2024.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halvor Sørå
- Per Martin Ødegård
- Tore Gulbrandsen

Sak 7

Kjøkkenvifte

Forslag fremmet av:
Mette Bryhn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjøkkenviften trekker ikke slik at steking på komfyren er utelukket

Styrets innstilling
Da bygget er ca 5år, og det har vært lite brannalarmer, så mener styret at dette er en kostnad den enkelte beboer må stå for, dersom de ønsker å bytte. Stemmer man for å bytte vifter så vil dette føre til en økning i felleskostnader. Det skal legges til at flere beboere valgte en oppgradering av kjøkkenvifte før innflytting.

Forslag til vedtak

Enten må viften byttes eller så må utbygger/selger komme med en ny løsning. Jeg har allerede betalt en faktura for utrykning av brannvesenet på kr 6700, og kommer ikke til å betale flere dersom alarmen skulle gå på nytt.

Sak 8

Rengjøring av søppelanlegget

Forslag fremmet av:
Linda Margrethe Thompson Høgsveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppelanlegget trenger en grundig rengjøring innvendig og utvendig. Det har vel ikke blitt utført de 5 årene vi har bodd her.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget, men vil legge til at det ikke budsjettert inn, og må legges til felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Etablere avtale om årlig rengjøring av søppelanlegget både innvendig og utvendig.

Sak 9

Styrehonorar for kommende periode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å vedta allerede i år honorar for kommende periode. Bakgrunnen for dette er å begrense usikkerheten et styremedlem sitter med rundt tidsbruken og kompensasjon for allerede utført arbeid. Summen settes til kr 75.000, -

Styrets innstilling

Styret har selv fremmet saken og er derfor for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Kr 75.000 godkjennes for kommende periode.

Sak 10

Honorar til teknisk gruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da teknisk gruppe har bistår med mye, så ønsker styret at de skal få en sum på kr 12.000,- som fordeles internt i gruppen basert på mengde arbeid. Denne gruppen sparer sameiet for mye kostnader ved å gjennomføre oppgaver som ellers måtte gjøres av innleid hjelp.

Styrets innstilling

Styret ønsker å kompensere teknisk gruppe for jobben de gjør med kr 12.000,-

Forslag til vedtak

Tildele teknisk gruppe kr 12.000,- til intern fordeling.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Gardertoppen Panorama Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gardertoppen Panorama Boligsameie som viser et overskudd på NOK 272 145. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 19. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.02.2025 17:22:01

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Gardertoppen Panorama boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Transaksjon 09222115557539230740 Signert KD, TOS, LL

Resultatregnskap 2024

Gardertoppen Panorama boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 162 804	2 997 892	3 118 412	3 308 390
Annen driftsinntekt	2	6 543	107 045	0	0
Sum driftsinntekter		**3 169 347**	**3 104 937**	**3 118 412**	**3 308 390**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	85 575	85 575	114 100
Konsulenttjenester	4	161 083	111 621	113 957	112 255
Rep og vedlikehold	5	464 460	475 287	332 999	472 000
Forsikringer		115 545	89 087	98 000	127 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	756 738	715 181	822 000	908 000
Energi og fyring	7	990 139	882 248	978 600	928 600
Kabel-TV og telefoni	8	50 163	44 712	49 000	52 000
Driftskostnader	9	233 644	215 838	232 000	245 000
Leiekostnader		2 000	0	0	0
Andre driftskostnader	10	58 129	29 878	19 000	24 500
Sum driftskostnader		**2 917 476**	**2 649 428**	**2 731 131**	**2 983 455**
Driftsresultat før finansposter		**251 871**	**455 509**	**387 281**	**324 935**
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 275	4 381	0	0
Sum finansposter		**20 275**	**4 381**	**0**	**0**
Årsresultat		**272 145**	**459 890**	**387 281**	**324 935**
Overført til annen egenkapital	12	58 644	166 789	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	12	213 501	293 101	0	0
Sum disponering		**272 145**	**459 890**	**0**	**0**

Transaksjon 09222115557539230740 Signert KD, TOS, LL

Balanse 31.12.2024

Gardertoppen Panorama boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		506 602	293 101
Sum finansielle anleggsmidler		506 602	293 101
Sum anleggsmidler		**756 602**	**543 101**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		21 722	132 914
Kundefordringer		475	3 408
Sum fordringer		22 197	136 322
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 430 155	1 312 785
Sum omløpsmidler		**1 452 352**	**1 449 107**
SUM EIENDELER		**2 208 954**	**1 992 208**

Transaksjon 09222115557539230740 Signert KD, TOS, LL

Balanse 31.12.2024

Gardertoppen Panorama boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 517 022	1 458 378
Vedlikeholdsfond	12	506 602	293 101
Sum egenkapital		**2 023 624**	**1 751 479**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 490	116 632
Annen kortsiktig gjeld		128 840	124 097
Sum kortsiktig gjeld		185 330	240 729
Sum gjeld		**185 330**	**240 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 208 954**	**1 992 208**

Gardertoppen Panorama boligsameie
Lillestrøm, 14.02.2025

Kenneth Danielsen	Tom Ole Stenberg	Lise Lundberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Transaksjon 09222115557539230740 Signert KD, TOS, LL

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 719 428	2 660 108	2 719 404	2 855 374
3606	Kabel TV/bredbånd	44 712	44 712	45 000	45 000
3607	Garasje	75 600	75 600	75 600	75 600
3608	Parkeringsplasser	14 016	15 352	4 008	8 016
3625	Vedlikeholdsfond	194 412	97 206	194 400	194 400
3632	Strøm	114 636	104 914	80 000	130 000
Sum felleskostnader		**3 162 804**	**2 997 892**	**3 118 412**	**3 308 390**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 543	107 045	0	0
Sum andre driftsinntekter	**6 543**	**107 045**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder viderefakturering for unødig utrykning brann.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	75 000	75 000	75 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575	14 100
Sum lønnskostnader	**85 575**	**85 575**	**85 575**	**114 100**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning til styremøter på kr 824,- ref. note 10.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 125	5 075	5 200	5 500
Forretningsførerhonorar	103 755	95 005	103 757	103 755
Andre forvaltningstjenester	0	2 010	5 000	3 000
Teknisk bistand	28 688	0	0	0
HMS	23 516	9 531	0	0
Sum konsulenttjenester	**161 083**	**111 621**	**113 957**	**112 255**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	40 031	0	70 000	50 000
Vedlikehold elektro	35 269	56 569	30 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	46 615	15 556	5 000	40 000
Vedlikehold heis	87 576	135 412	136 000	132 000
Vedlikehold garasjer	36 430	104 477	10 000	30 000
Vedlikehold eiendom	68 307	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	66 327	44 524	20 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	73 906	117 910	52 000	100 000
Dugnadskostnader	0	840	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	9 999	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**464 460**	**475 287**	**332 999**	**472 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	756 738	715 181	822 000	908 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**756 738**	**715 181**	**822 000**	**908 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	986 551	878 660	975 000	925 000
Strøm til elbil ladeanlegg	3 588	3 588	3 600	3 600
Sum energi og fyring	**990 139**	**882 248**	**978 600**	**928 600**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	50 163	44 712	49 000	52 000
Sum kabel-TV og telefoni	**50 163**	**44 712**	**49 000**	**52 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	91 500	84 105	92 000	95 000
Renholdstjenester	138 998	130 142	140 000	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	3 146	1 590	0	0
Sum driftskostnader	**233 644**	**215 838**	**232 000**	**245 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	800	0	0
Driftskostnader garasjer/P-	10 625	12 469	12 000	10 000
Skadedyrbekjempelse	7 129	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	80	0	0
Driftskostnader	0	1 875	0	0
Verktøy og redskaper	2 594	3 985	0	2 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	25 690	6 756	0	0
Nøkler, låser og skilt	7 023	0	0	5 000
Lisenser/software	0	0	1 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	824	0	0	500
Generalforsamling/årsmøte	1 243	0	3 000	2 000
Velferdskostnader	0	913	0	0
Bank og kortgebyrer	3 001	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**58 129**	**29 878**	**19 000**	**24 500**

Note 11 Anleggsmidler

	Parkeringspla ss HC
Anskaffelseskost pr.01.01	250 000
Anskaffelseskost pr.31.12	250 000
Bokført verdi pr.31.12	250 000
Anskaffelsesår	2021

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 751 479	1 291 589
Tilført til/fra EK fra årets resultat	58 644	166 789
Overført til vedlikeholdsfond	213 501	293 101
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 023 624	1 751 479
Vedlikeholdsfond 31.12	506 602	506 602
Annen egenkapital 31.12	1 517 022	1 458 378
Sum egenkapital 31.12	**2 023 624**	**1 751 479**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 208 378**	**1 041 589**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	272 145	459 890
Endringer i andre langsiktige poster	-213 501	-293 101
B. Årets endring i arbeidskapital	58 644	166 789
C. Arbeidskapital 31.12	**1 267 022**	**1 208 378**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 452 352	1 449 107
- Kortsiktig gjeld	185 330	240 729
= Arbeidskapital 31.12	**1 267 022**	**1 208 378**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 1950 **Selskapsnavn:** GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kenneth Danielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Halvor Sørå
- ☐ Per Martin Ødegård
- ☐ Tore Gulbrandsen

Sak 7 Kjøkkenvifte

Enten må viften byttes eller så må utbygger/selger komme med en ny løsning. Jeg har allerede betalt en faktura for utrykning av brannvesenet på kr 6700, og kommer ikke til å betale flere dersom alarmen skulle gå på nytt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Rengjøring av søppelanlegget

Etablere avtale om årlig rengjøring av søppelanlegget både innvendig og utvendig.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Styrehonorar for kommende periode

Kr 75.000 godkjennes for kommende periode.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Honorar til teknisk gruppe

Tildele teknisk gruppe kr 12.000,- til intern fordeling.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924776943
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. mai kl. 18:30 til 25. mai kl. 18:30 og møtet ble avholdt 22. mai 2025, Misjonshuset Faldalsveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kenneth Danielsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Johansen og Sveinung Austefjord er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-. Dette må deles med tidligere styre da det var en delt periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kun 2/3 på valg, da det ble valgt inn på ekstraordinært årsmøte i 2024.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Gulbrandsen (25 stemmer)
Halvor Sørå (25 stemmer)
Per Martin Ødegård (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Gulbrandsen
Halvor Sørå
Per Martin Ødegård

7. Kjøkkenvifte

Fremmet av: Mette Bryhn

Kjøkkenviften trekker ikke slik at steking på komfyren er utelukket

Styrets innstilling

Da bygget er ca 5år, og det har vært lite brannalarmer, så mener styret at dette er en kostnad den enkelte beboer må stå for, dersom de ønsker å bytte. Stemmer man for å bytte vifter så vil dette føre til en økning i felleskostnader. Det skal legges til at flere beboere valgte en oppgradering av kjøkkenvifte før innflytting.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Rengjøring av søppelanlegget

Fremmet av: Linda Margrethe Thompson Høgsveen

Søppelanlegget trenger en grundig rengjøring innvendig og utvendig. Det har vel ikke blitt utført de 5 årene vi har bodd her.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget, men vil legge til at det ikke budsjettert inn, og må legges til felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Styrehonorar for kommende periode

Styret foreslår å vedta allerede i år honorar for kommende periode. Bakgrunnen for dette er å begrense usikkerheten et styremedlem sitter med rundt tidsbruken og kompensasjon for allerede utført arbeid. Summen settes til kr 75.000, -

Styrets innstilling
Styret har selv fremmet saken og er derfor for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Kr 75.000 godkjennes for kommende periode.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Honorar til teknisk gruppe

Da teknisk gruppe har bistår med mye, så ønsker styret at de skal få en sum på kr 12.000,- som fordeles internt i gruppen basert på mengde arbeid. Denne gruppen sparer sameiet for mye kostnader ved å gjennomføre oppgaver som ellers måtte gjøres av innleid hjelp.

Styrets innstilling
Styret ønsker å kompensere teknisk gruppe for jobben de gjør med kr 12.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Tildele teknisk gruppe kr 12.000,- til intern fordeling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER (11.05.2021)

FOR

GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
(org. nr **924776943**)

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Gardertoppen Panorama boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 54 boligseksjoner i eiendommen gnr 420 bnr 18 i Lillestrøm kommune. Det er et felles garasjeanlegg i kjeller som blir organisert som en separat næringsseksjon hvor de som kjøper garasje får én ideell andel. Det er 4 gjesteparkeringsplasser i kjeller og 1 HC plass på terreng. Bodene er i adskilte rom i garasjekjelleren, disse er organisert som bruksretter til seksjonene. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bodene ved overtakelse, etter overtakelse er det styret i sameiet som har oversikt over hvilken bod hver enkelt seksjonseier har.

Sameiet kan disponere usolgte parkeringsplasser etter avtale med utbygger til de er solgt.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Det samme gjelder ved utleie og salg av garasjeplass(er) innad i sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Leilighet D-301
Seksjon 54 (H0301) har tilgang til heis direkte inn til sin seksjon. Det vil bli inngått en avtale med et vaktselskap eller lignende som har tilgang til nøkler samt avstillingsmulighet for eventuelle alarmer etc. Det ligger en forpliktelse for ivaretagelse av dette. Relevante aktører må informeres om at hvis forutsetningene endres kan det bety at forutsetningene for å holde heisen i drift ikke lenger er til stede.

Det anbefales ikke at aktører som jobber på heisen skal låse seg inn i boenheter uten følge av f.eks. vaktpersonell som må være til stede under hele operasjonen. Dette både av hensyn til eier av boenhet, men også de som utfører jobben.

Den som skal stå for innlåsing må også kunne håndtere eventuelle alarmer og lignende i hver boenhet.

Nødvendig instrukser og informasjon må implementeres i heisens dokumentasjon og følge hele heisen levetid. Løsningen er at adkomst til heis kan gis uten ugrunnet opphold, og innen rimelig tid i forhold til en akutt situasjon. Samtidig må informasjon/opplysninger om hvordan tilkomst kan oppnås være lett synlig for de som må ankomme og raskt trenge slik tilgang. Styret i sameiet har ansvaret for å ivareta dette.

2-3 Leilighet A-401
Seksjonen 18 (H0401) må holde areal foran skille på terrasse, mot Garderveien 100B, H0401, fritt for lagring og fast inventar, som kan hindre personer å komme til terrassen til H0401 i Garderveien 100A. Dette slik at beboere i Garderveien 100B, H0401 kan evakuere til brannvesenets stigebil på terrassen til H0401 i Garderveien 100A.

2-4 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-5 Motorsykkelparkering
Motorsykler tilhørende seksjonseier kan plasseres på egnede områder etter søknad og godkjenning fra styret mot et årlig vederlag satt av styret.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte

være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styre.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres.

(4) Strømforbruket for de som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin garasjeplass, belastes hver enkelt seksjonseier.

(5) Kostnader til standard grunnpakke bredbånd/kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

(6) Kostnader for vedlikeholdsavtale og avtale med vaktselskap belastes boligsameiet ifm seksjon 54 (H0301).

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og entil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velgesfor ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, totalt 54 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta de nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte.

TRIVSELSREGLER
GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Trivselsreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 – Formål
Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

2 - Hensyn
Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 07.00. I denne perioden skal det ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon. Ved større private arrangementer som kan forstyrre natteroen, skal naboer varsles i god tid. Røyking på utearealer inklusive terrasser må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere.

3 - Orden i fellesområder og utearealer
Felles uteområder er tilgjengelig for alle seksjonseiere og leietakere. Disse kan brukes fritt til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at arrangementer ikke påvirker andre beboere unødig. Alle arrangementer skal avsluttes senest kl. 23:00.

For at boligområdet skal være ryddig og pent, skal den enkelte sameier selv påse at det ikke forekommer lagring eller oppbevaring av større gjenstander enn strengt tatt nødvendig på terrasser eller utearealer. Ved skriftlig klage fra andre beboere kan styret evt. pålegge beboer å fjerne gjenstander.

Sykler bør fortrinnsvis oppbevares på oppsatte sykkelstativ i garasjeanlegget eller på stativene ved inngangene. Disse bør ikke oppta plasser unødig og fjernes dersom de ikke benyttes.

Inngangspartier og kjellerganger må ikke sperres med gjenstander av noen art på grunn av brannfare og mulig slukking v.h.a. sprinkleranlegget eller slik at det er til hinder for andre beboere eller for rengjøring av områdene.
Opphenging av bilder og liknende er ikke tillatt i gangarealene for å holde et nøytralt utseende på disse.

Garasjeplassene skal anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet. Dekk som ønskes oppbevart ved parkeringsplass bør fortrinnsvis henge på vegg der det er mulig. Oppbevaring av andre gjenstander og brennbare objekter tillates ikke i parkeringsanlegget.
Gjesteplassene kan maksimalt benyttes i 48 timer dersom ikke annet er angitt på skilt eller etter avtale med styret. Beboerne har ikke anledning til å benytte plasser avsatt til gjester. Heller ikke til tilhengere eller annet. Hvis særskilt behov, ta kontakt med styret

4 – Avfallshåndtering
Avfall skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontaineren. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall utenfor søppelcontainerne. Kasserte møbler og skrot skal fjernes av den enkelte seksjonseier snarest mulig etter hensetting. Hensatte gjenstander vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte ansvarlige seksjonseiers regning. Den enkelte seksjonseier er pliktig å sette seg inn i bestemmelsene for vårt avfallssystem,

5 - Inngangsdører og postkasser
Hver enkelt seksjonseier plikter å merke postkasse. Postkasseskilt kan bestilles hos Posten på http://skiltbutikken.posten.no/variants/109. Målene er 58 x 94 mm.

6 – Renhold
Beboerne må selv bidra til å holde fellesarealene ryddige og pene. Sigarettstumper eller annen form for søppel skal ikke kastes på fellesarealene. Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma. Det blir ikke flyttet på ting som står i veien for rengjøring. Arealet foran inngangsdøren til den enkelte holdes fri for henslengte sko og lignende for å lette rengjøring. Matter og annet i gangen bør hentes inn før rengjøringsdag (pt. Onsdag), ellers er den enkelte selv ansvarlig for renholdet rundt og under disse.

7- Skader
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen og eiendommens fellesarealer. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning. Eventuell skade skal meldes til styreleder snarest mulig. Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring. I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente/autoriserte håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp eller elektrisk anlegg selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av ham selv eller andre personer i leiligheten. Knuste ruter i leiligheten skal varsles til styre og eieren må selv besørge innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

8 – Melding om skader, feil eller mangler
Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal meldes skriftlig til styret.

9 – Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten
Røropplegg:

- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes av fett eller matrester
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran
- utskifting av sanitærutstyr og endringer i røropplegg må utføres av autorisert rørlegger

- ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende

Ventilasjonsanlegg:

- feil på ventilasjonen skal meldes til driftsselskapet omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak. Dette er beboernes eget ansvar.
-

10 - Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling

Røyking, bruk av fyrstikker eller åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, kfr. Brannloven.
På grunn av brannfare er det på balkonger og terrasser kun tillatt bruk av fortrinnsvis elektrisk grill, sekundært gassgrill. Kullgrill og liknende er ikke tillatt brukt.
Raketter eller annet fyrverkeri må ikke skytes opp fra balkongene eller mot bygningene.

11 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende skjerming og sesongbelysning:

a) **Pyntebelysning til høytider o.l.**

For å sikre et rent og uskjemmende uttrykk skal det ved utplassering av lyslenker, pyntefigurer med lys og liknende, benyttes slike med en varm hvit fargetone.

b) **Utvendig solavskjerming:**

Det kan monteres utvendig solavskjerming som følger:

Markiser:
Fargekode: ORC U104

Ved bruk av markiser må det tas hensyn til eventuelle sjenanse for naboer. Markisen skal ikke gå lenger enn kanten på rekkverket/terrassen. Markisen betjenes med sveiv eller motor.

Screen:
Screen er en utvendigrullegardin med en tynn og sterk duk som er perforert og dermed gjennomsiktig innenfra og ut i dagslys. Screen betjenes med innvendig snortrekk eller motor. Screen finnes i 2 utgaver, standard eller Qipscreen (mer vindbestandig).

Fargekode: 010010 Black/antracit

Markisekasse og Screen
Fargen på markisekasse og screen skal være sort dekkasse og koksgrå lameller

c) **Skjerming mot innsyn:**

For å skape trivsel og hindre innsyn kan det på terrasser og plattinger som er en del av seksjonen (evt. tilleggsareal) oppsettes levegger/rekkverk av samme type og materiale som levert ellers i sameiet. Dette etter søknad og styrebehandling av denne. Terrasser på bakkeplan skal behandles med fargeløs terrassebeskyttelse for å ha et enhetlig utseende.

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

12 – Dyrehold
Det er tillatt å holde hunder og innekatt. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Man bør også bestrebe at disse ikke gjør fra seg nær lekeplasser og liknende der barn leker og oppholder seg. Hunder og katter skal ikke løpe løse på eiendommen.

13 – Skadedyr
Oppdages det veggedyr i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av veggedyrene. Styret skal også varsles.

14- Brudd på trivselsreglene
Eventuelle naboklager for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret.

Gjentatte og/- eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/- eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Uenighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 18.06.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	420	Bruksnr.	18	Festenr.	0	Seksjonsnr.	5
Hovedadresse	Garderveien 100B								

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.06.2026 11:39

Eiendom 3205-420/18/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	27.02.2020	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	420	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	18	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Garderveien 100B	1900 Fetsund	Fetsund	Hovinhøgda	Fet

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.11.2019	Seksjonering	3205-420/82	Berørt	0
		3205-420/96	Berørt	0
		3205-420/18	Etablert/Endret	0
		3205-524/3	Berørt	0
		3205-419/1	Berørt	0
		3205-418/469	Berørt	0
		3205-420/105	Berørt	0
		3205-418/10	Berørt	0
28.01.2020	Feilretting	3205-420/18	Mottaker	10,1
		3205-420/18	Mottaker	11,6
		3205-420/18	Mottaker	24,3
		3205-420/18	Mottaker	14,3
		3205-420/18	Avgiver	-73,3
		3205-420/18	Mottaker	13
01.01.2024	Omnummerering	3205-420/18	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300688230			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.10.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	1898/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	19	Areal, totalt (bruk/brutto)	1898/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	710/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	117	4	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	74	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	108	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	74	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	108	4	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	161	6	2	3	Kjøkken

H0101	Hovedetasje	87	3	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	134	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	516/0	0/0	516/0
H02	Hovedetasje	6	516/0	0/0	516/0
H03	Hovedetasje	6	516/0	0/0	516/0
H04	Hovedetasje	2	350/0	0/0	350/0

D E T A L J R E G U L E R I N G S P L A N
G A R D A R H E I M

PlanID: 0203-R1403, gnr 18 / bnr 22 og gnr 20 bnr 18

Reguleringsplan er datert 09.11.15, revidert 02.03.16
Reguleringsbestemmelser er datert 09.11.15, revidert 02.03.16
Vedtatt av Fet kommunestyre 23.05.16, sak 49/16

FET KOMMUNE

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, nr 1)

- Boligformål – leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB1
- Renovasjonsanlegg, f_BRE1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5, nr 2)

- Privat felles avkjørsel, f_SKV1
- Kjøreveg – offentlig/Garderveien, o_SKV
- Fortau – offentlig, o_SF1
- Gangveg/turveg – offentlig, o_SGG1
- Gatetun – privat, SGT
- Annen veggrunn – grøntareal/grøft, SVG1
- Annen veggrunn – renovasjonslomme, SVT1

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt
- støy

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr 1)

2 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

2.1 Utomhusplan-situasjonsplan

Utomhusplan/situasjonsplan i M=1:200/M=1:500 med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammesøknad.

Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming, jfr § 3
- Utforming og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal for alle aldersgrupper, jfr § 3.1.6
- Internt gang- og kjørvegsystem, inkl offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra fortau langs Garderveien til Fetsund batteri
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brannvesenet, jfr TEK10
- Beplantning/vegetasjonsbruk, inkl. vegetasjonsskjerm og/eller gjerde i grensen mot Fetsund batteri
- Terrengbearbeiding og tilsådd gressbakke i overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng mot Fetsund batteri
- Eventuelle forstøtningsmurer
- Materialbruk for alle flater (gress, asfalt, belegningsstein, mv)
- Adkomst/rampe til parkeringskjeller, inkl støttemurer
- Parkeringsplasser på bakkeplan
- Felles renovasjon og manøvreringsareal for renovasjonsbil
- Overvannsløsning, jfr § 2.6

Plan- og bygningsmyndigheten skal kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss, tre-dimensjonal framstilling, mv dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon av hensyn til terreng og forhold til nabotomter, mv.

2.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og helhetlig utforming mht materialbruk og skala.

2.3 Universell utforming

Universell utforming skal tilstrebes ved utforming av utomhusanlegg slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte.
Min 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

2.4 Byggegrunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet.

2.5 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Både overvann og drensvann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå av detaljplan, jfr § 4.1.

2.6 Sikring mot støy

Vegtrafikkstøy for boligbebyggelse og fellesarealer opparbeidet til lekeplass og uteopphold må ikke overskride grenseverdier gitt i tabell 3 Miljøverndepartementets *Retningslinje for støy i arealplanleggingen*, T-1442/2012, jfr § 5.1. Gjelder også anleggsstøy i byggeperioden.

2.7 Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres under anleggsperioden, jfr Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

3 BYGGEOMRÅDE (pbl § 12-5, nr 1)

3.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB1

3.1.1 Byggegrenser

Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Parkeringskjeller inkl rampe, tillates plassert utover angitte byggegrenser og inntil 1,0 meter fra formålsgrense/nabogrense.

Sammenhengende parkeringskjeller under bakkeplan og under formålet SGT tillates opp til maks C+ 175,0.

3.1.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting er % BYA = 40 %, inkl parkering på bakkeplan. Grad av utnytting skal beregnes for felt BBB1 samlet, interne kjøreveger/gangveger (SGT) inngår i beregningsgrunnlaget/tomtearealet. Parkeringskjeller, gangsoner og øvrige installasjoner i uteanlegget skal ikke medregnes i % BYA.

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 50 m^2 pr boenhet, private balkonger/terrasser og topp parkeringskjeller som integrert og opparbeidet del av felles utomhusanlegg og gatetun kan medregnes i MUA.

3.1.3 Byggehøyder

Blokkbebyggelsen tillates oppført med byggehøyder i tre og fire etasjer, hvor min 20 % av øvre etasje i alle bygg skal være inntrukket på minimum to sider/fasader. Tillatte byggehøyder er hjemlet til kotehøyder og angitt på plankartet. Heishus, og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Det tillates ikke balkong på fasade nord mot eiendommen gnr 18 bnr 469, og fasadeliv for fjerde etasje skal trekkes min 1 meter tilbake mot samme eiendom.

3.1.4 Parkering

Blokkbebyggelsen skal oppføres med parkeringskjeller for boligparkering etter følgende norm:
Leilighet opp til 80m^2: 1,0 p-plass pr boenhet

Leilighet større en 80m^2: 1,5 p-plass pr boenhet
Inntil 15% av parkeringsplassene kan tillates på bakkeplan for gjester og bevegelseshemmede.
Det skal i tillegg avsettes 2,2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

3.1.5 Leke- / uteoppholdsareal

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning og opparbeidede møteplasser med bord/benker. Uteanlegget skal tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte, jfr § 2.3. De ubebygde delene av tomta skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr § 2.1

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

3.1.6 Krav til parkeringslokk som del av utomhusanlegg

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget.
Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig. Parkeringskjelleren tillates ikke eksponert med unntak av fasaden med rampe for biladkomst. Eventuelle visflater skal dekkes ved fylling og forming av terrenget og/eller forblendes med materialbruk som inngår i formspråket til utbyggingsprosjektet for øvrig.

3.2 Renovasjon, f_BRE

Område for plassering av avfallsbrønner i samsvar med renovasjonsforskriften. Renovasjonslomme (§ 4.8) gir kjørbar adkomst. Valgte løsning skal avklares med ROAF og fremgå av detaljplan for teknisk infrastruktur, jfr § 4.1. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

3.3 Energianlegg,BE

Område for plassering av trafo/nettstasjon.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr 2)

4.1 Detalj-/byggeplan

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, gangveg, fortau, renovasjonsløsning, vannforsyning, overvann, avløp, elforsyning, mv.

Detaljplanen skal dokumentere tilstrekkelig slokkevannskapasitet, slokkevannsuttak/brannhydranter og tilgjengelighet/fremkommelighet i samsvar med TEK10 og krav fra Nedre Romerike brann og redning (NRBR). Løsninger for el-forsyning, inkl. omlegging av eksisterende luftledninger til jordkabel skal godkjennes av Hafslund Nett og fremgå av detaljplanen. Renovasjonsløsning skal være i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift og avklares med ROAF.

Detaljplan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Fet kommune. Byggeplan for avkjørsel til fv 279 og fortau langs fv 279 skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.2 Adkomstveg, f_SKV1

Avkjørsel f_SKV3 reguleres til privat felles adkomst for alle boliger innenfor planområdet.

4.3 Fv 279/Garderveien, o_SKV

Garderveien reguleres til offentlig vegformål

4.4 Fortau langs Gardervegen, o_SF1

Fortau langs Garderveien skal være offentlig og utformes i samsvar med byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

4.5 Gangveg fra Garderveien til Fetsund batteri, o_SGG1, inkl sideareal SVG1

Gangveg fra Gardervegen til Fetsund batteri skal være offentlig, gis grus som toppdekke og utformes i samsvar med detaljplan godkjent av Fet kommune. Sideareal skal tilplantes som skjerm mot omgivelsene der det er mulig.

4.6 Privat gatetun, SGT

Privat gatetun skal gi kjørbar adkomst til parkeringskjeller. Utforming og materialbruk skal fremgå av utomhusplan (§ 2.1) og detaljplan/byggeplan (§ 4.1)

4.7 Annen veggrunn – grøntareal/grøft, SVG1

Sideareal/grøft til fortau og gangveg som integreres i utomhusanlegg for øvrig.

4.8 Annen veggrunn – renovasjonslomme, SVT1

SVT1 er kjørbar veggrunn utformet som en renovasjonslomme med adkomst fra Garderveien. Renovasjonslommen er kun tillatt for renovasjonsbiler som skal tømme avfallsbrønner i f_BRE (§ 3.2). Utforming og materialbruk skal fremgå av utomhusplan (§ 2.1) og detaljplan/byggeplan (§ 4.1).

5 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

5.1 Støy (h_210)

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for støy på plankartet, skal det dokumenteres ved teknisk beskrivelse av tiltaket at støygrensene i tabell 3 i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012 blir tilfredsstilt, jfr § 2.6.

Boligbebyggelse skal oppføres med nødvendig og dokumentert lydisolering av fasader for innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

5.2 Frisikt

Innfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

6 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7, nr 1)

6.1 Midlertidig anleggsområde, #1

Tillatt arealbruk

Bestemmelsesområde #1 omfatter landbruksformål på gnr 19 bnr 1. Området tillates brukt som midlertidig anleggsområde hvor rigg, transportering, mellomlagring/deponi av masser og utstyr tillates i utbyggingsperioden.

Krav til etterbruk/istandsetting

Arealbruk til midlertidig anleggsområde skal opphøre senest når leilighetsbyggene er ferdigstilt. Området skal istandsettes og tilbakeføres til landbruksformål etter nærmere avtale med grunneier gnr 19 bnr 1.

7 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 12-7 nr 10)

7.1 Teknisk infrastruktur VVA

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent detaljplan, hvor også tilrettelegging for brannvesenet er tilfredsstillende ivaretatt, jfr § 4.1. Byggeplan for fortau og avkjørsel skal være godkjent av Statens vegvesen, jfr § 4.1. Eksisterende luftledning for elforsyning skal være lagt i jordkabel.

7.2 Leke- og uteoppholdsareal

Interne ganglinjer og leke-/oppholdsareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boligbebyggelse innenfor planområdet. Utomhusanlegget for øvrig skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest for hele eller deler av bebyggelsen innenfor planområdet.

7.3 Fortau langs Garderveien

Byggeplan for fortau langs Garderveien skal være godkjent av Statens vegvesen og Fet kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.
Fortau langs Garderveien skal være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

7.4 Gangveg fra Garderveien til Fetsund batteri

Gangveg o_SGG1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for bolig innenfor planområdet.

7.5 Oppgradering av Fetsund batteri

Fetsund batteri skal være istandsatt i samsvar med tiltaksplan godkjent av Fet kommune og Akershus fylkeskommunen før det kan gis brukstillatelse for bolig innenfor planområdet.

Fet kommune

Reguleringsplan 0103R1001 for boliger i Garderveien, Gnr./ Bnr. 18/10 og 18/34 i Fet kommune.

Plankart datert: 17.11.2010 – sist revidert 03.03.2011
Bestemmelser datert: 17.11.2010 Sist revidert 10.03.2011
1. gangs behandling i planutvalget: 13.12.2010
Offentlig høring: 11.01.11 til 25.02.11
2. gangs behandling i planutvalget: 11.04.2011
Kommunestyrevedtak: 23.05.2011

§ 1 - Generelt

§1.1 Det planlagte området er vist på plankart datert 17.11.2010 – sist revidert 03.03.2011.

§1.2 I planen er det regulert områder til følgende formål:

- Byggeområder:
  - Frittliggende småhusbebyggelse (ca. 4,3 daa)
- Fellesområder:
  - Felles avkjørsel (FA1: 0,04 daa. og FA2: 0,09 daa.)

§1.3 Det skal vises stor aktsomhet i forbindelse med gravearbeider med hensyn til eventuelle funn av ukjente fornminner. Eventuelle funn varsles på vanlig måte.

§ 2 - Byggeområde

§2.1 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming, detaljering og materialbehandling, som er tilpasset stedets karakter. Garasjer skal tilpasses øvrig bebyggelses utforming.

§2.2 I grad av utnytting, oppgitt i % BYA for det enkelte byggeområde, inngår i tillegg til all bebyggelse også areal til garasjer, biloppstillingsplasser, balkonger og verandaer.

§2.3 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

§2.4 Adkomster, parkeringsplasser og garasjer skal vises på situasjonsplan/utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

§2.5 Alle boliger skal ha et bolignært og godt egnet ute – oppholdsareal, hvor veitrafikkstøyen ikke overskrider de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§2.6 Innendørs støynivå i alle nye boliger innenfor planområdet skal ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§2.7 Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger med med mulighet for inntil 1 sekundærleilighet pr. enebolig.

§2.8 Det tillates boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA av netto tomt.

§2.9 Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter, målt iht. TEK10 § 6-2.

§2.10 Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser pr. boenhet, og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet på egen tomt.

§2.11 Garasjer kan ha en maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 2,8 m og 4,5 m

§2.12 Boliger skal tilpasses kravene om tilgjengelighet beskrevet i TEK10 §8 og §12

§ 3 - Felles avkjørsel (FA1) og (FA2).

§3.1. Det skal anlegges felles avkjørsel som vist for tomtene 2,3 og 4 på dagens eiendom 18/10 som vist på plankartet.

§ 3.2 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat veg for tomt 3 og 4.

§ 3.3 Beplantning må ikke hindre oversikt i avkjørsel til offentlig veg, jfr. frisiktlinjer påtegnet plankartet.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

§4.1 Nye eiendommer på gnr./bnr. 18/10 kan ikke tas i bruk før det er anlagt ny felles avkjørsel fra Garderveien etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§4.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-1442, skal følges. Alle påkrevde støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før det kan utstedes brukstillatelse.

Ilseng/Hedalm Anebyhus AS, 17.11.2010 Torstein Løvlien, Arkitekt

Sist revidert, 10.03.2011 Torstein Løvlien, Arkitekt

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

420/18/0/5

Tegnforklaring:

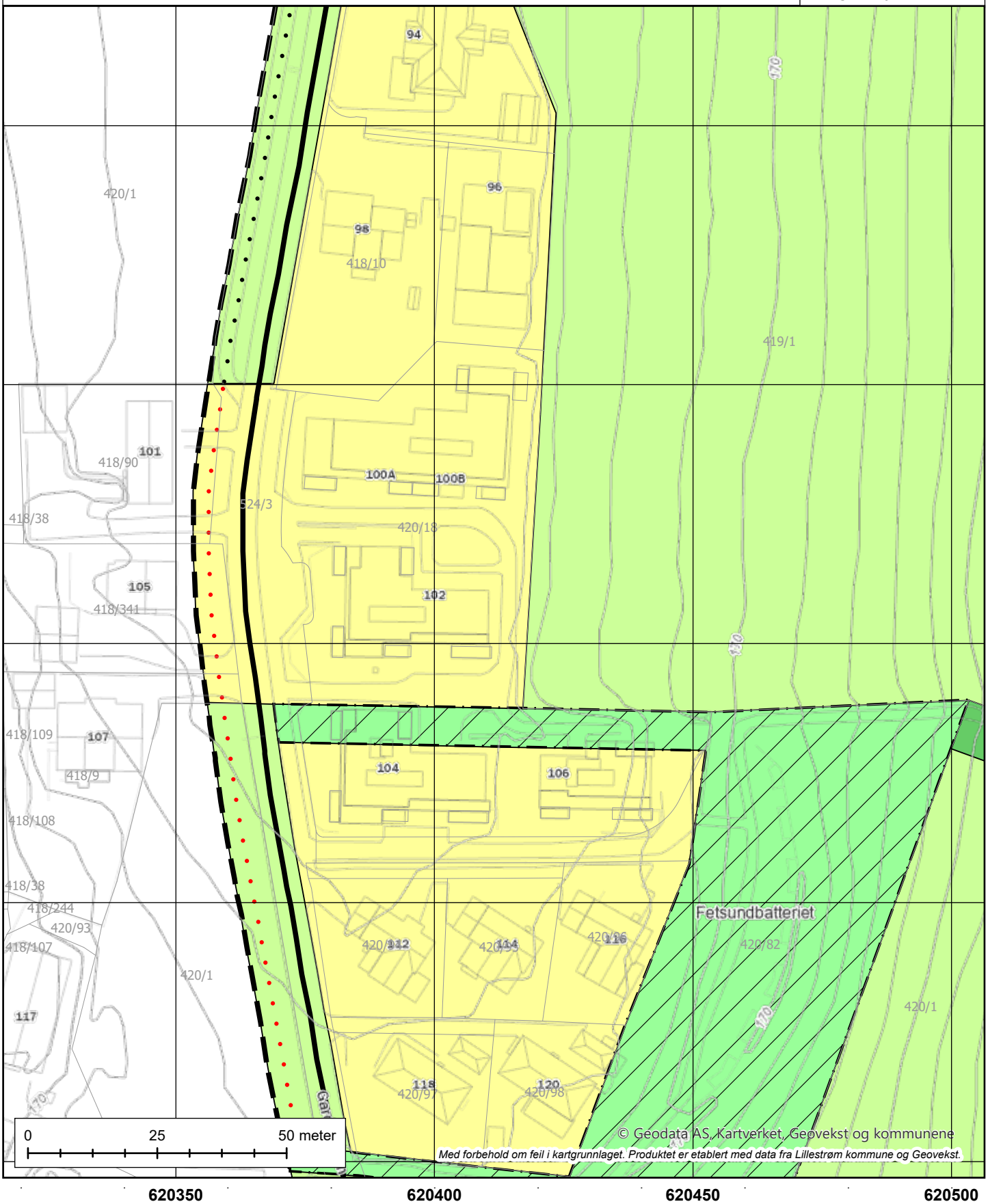
- Boligbebyggelse, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Turdrag, framt.
- LNRF, nåv. UTGÅTT
- Kp Angitt hensynssone
- 1124 - Samlevei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

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

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

420/18/0/5

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

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

KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

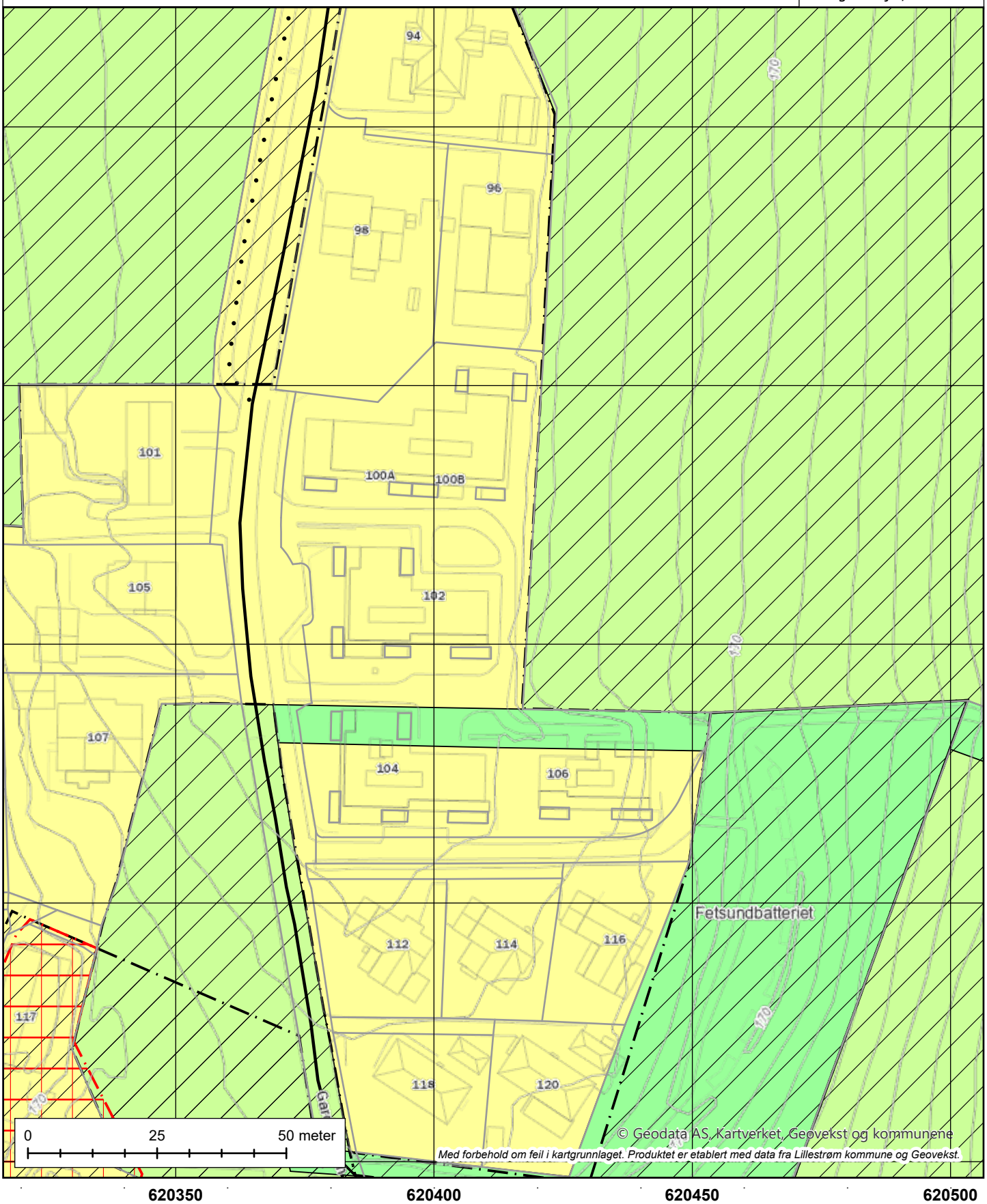
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

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

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6645650
6645600
6645550
6645500
6645450

620350
620400
620450
620500

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

420/18/0/5

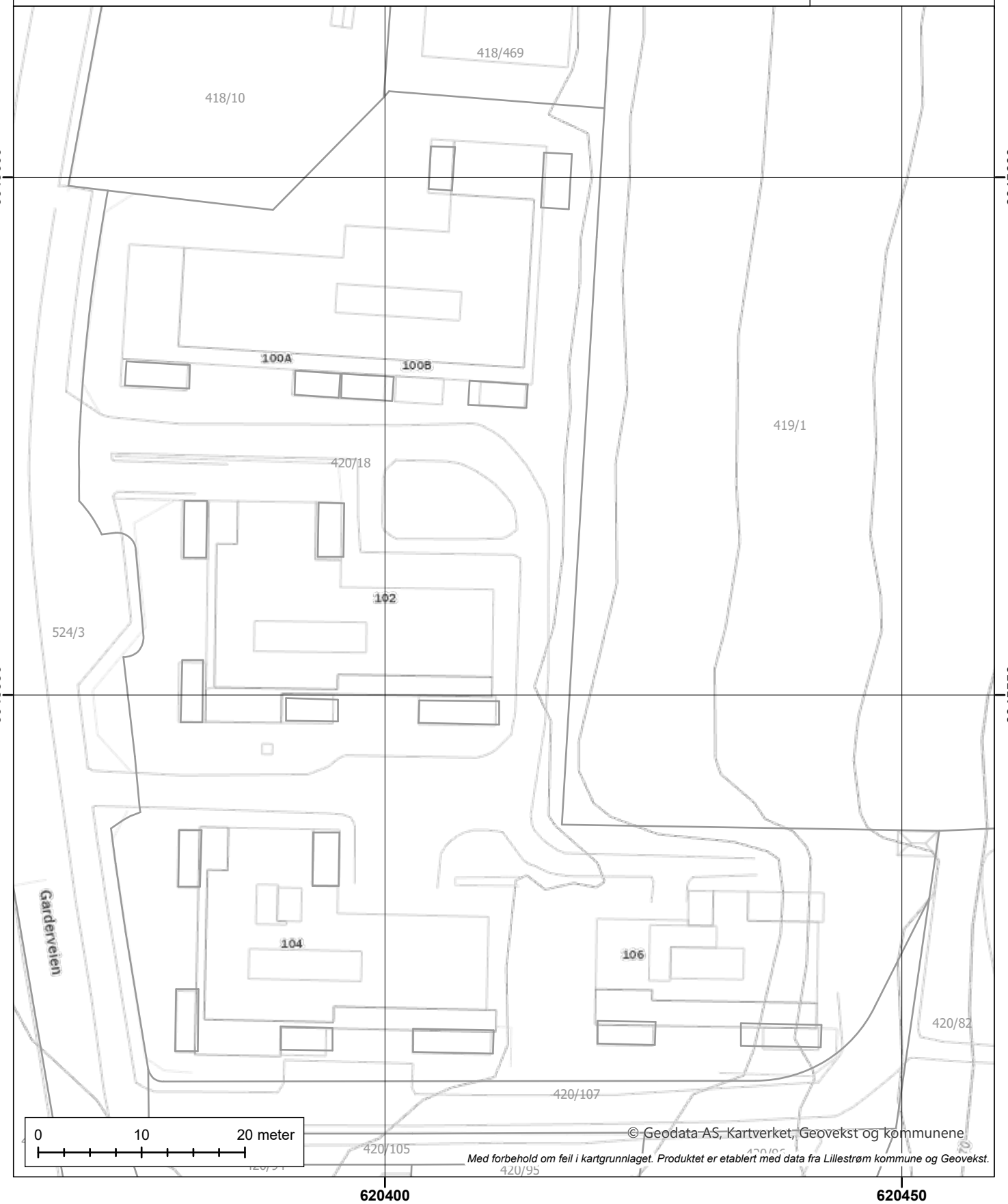
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Oversiktskart

Adresse: **Garderveien 100B, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/420/18/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.06.2026

N



Matrikkelkart

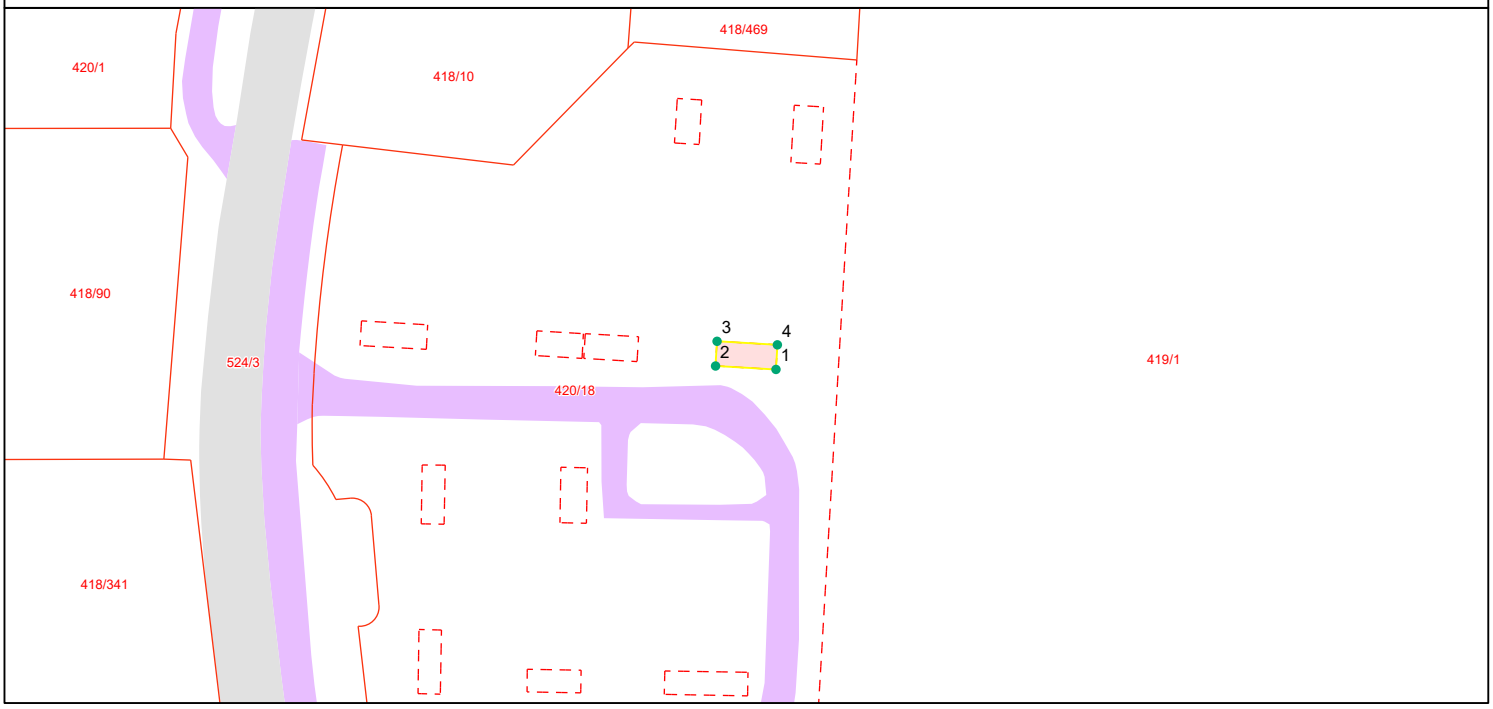
Adresse: **Garderveien 100B, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/420/18/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 13 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645577.7	620413.67	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5.65	0
2	6645578.02	620408.03	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.32	0
3	6645580.33	620408.17	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5.64	0
4	6645580	620413.8	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.3	0

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
420/18/0/5

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 420/18/0/5

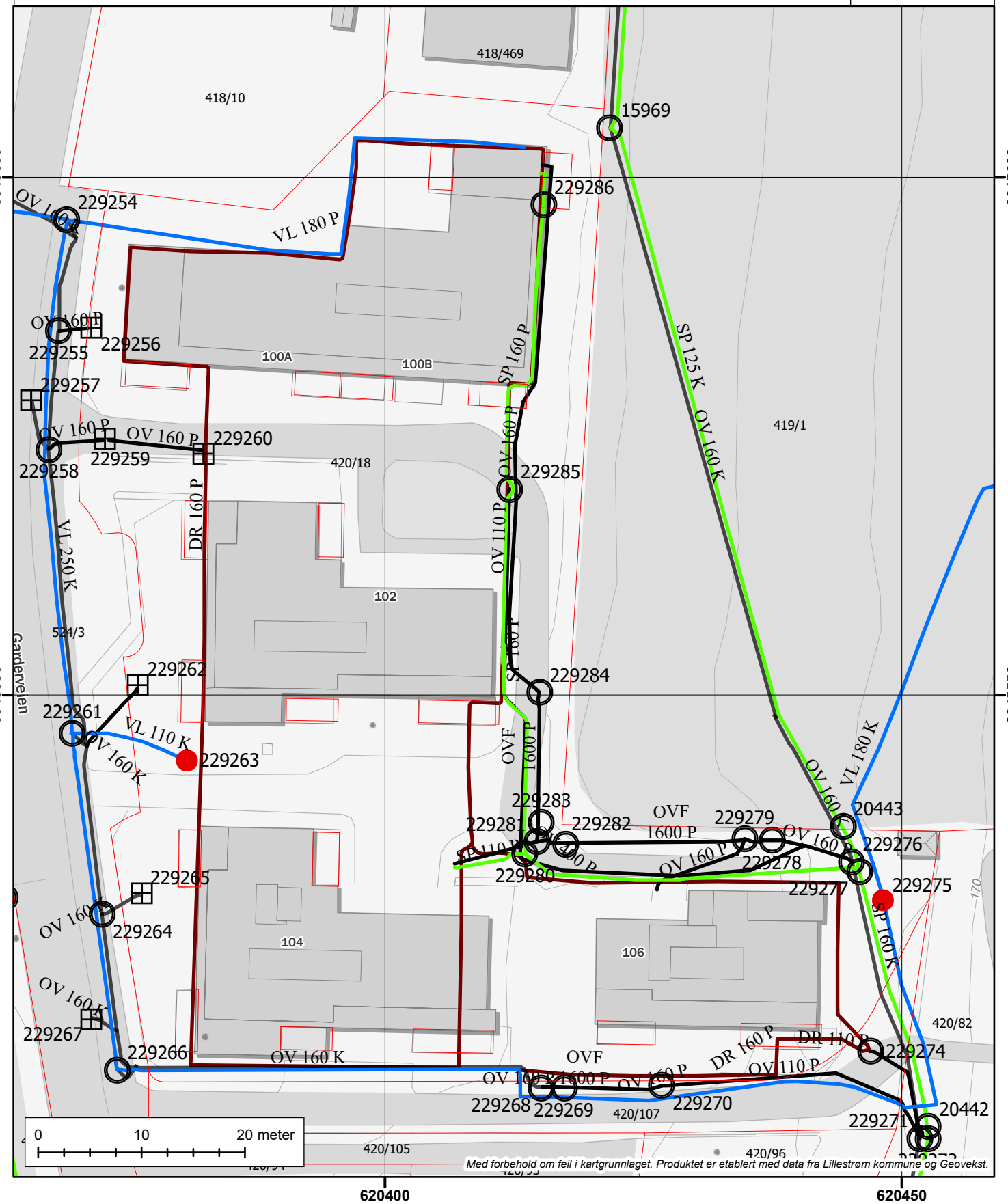
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hydrant
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.06.2026



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

DOK-analyse for eiendom 3205-420/18

Dato for analyse	18.06.2026 kl.12:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	17.06.2026	18.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.06.2026	18.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og	01.06.2026	08.06.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		08.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		08.06.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		08.06.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		08.06.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		08.06.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	17.06.2026	18.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.06.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

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

Ikke berørte datasett

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

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		11.06.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		08.06.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		11.06.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		09.06.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		12.06.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		12.06.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		12.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		12.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		12.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		08.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	11.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	11.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

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

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.06.2026
Antall treff	5	Nedlastet	18.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
93678292	Garderveien 100A
93678292	Garderveien 100B
93678292	Garderveien 104
93678292	Garderveien 106

Punkter

93678292	Garderveien 102

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.06.2026
Antall treff	11	Nedlastet	18.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
150354013	BR - Bygning revet/brent	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150354021	BR - Bygning revet/brent	159 - Annen bygning for bofellesskap
150354048	BR - Bygning revet/brent	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

150354056	BR - Bygning revet/brent	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
150404231	BR - Bygning revet/brent	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
150404258	BR - Bygning revet/brent	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
300688691	FA - Ferdigattest	431 - Parkeringshus
300688230	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300688357	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300688458	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300688514	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

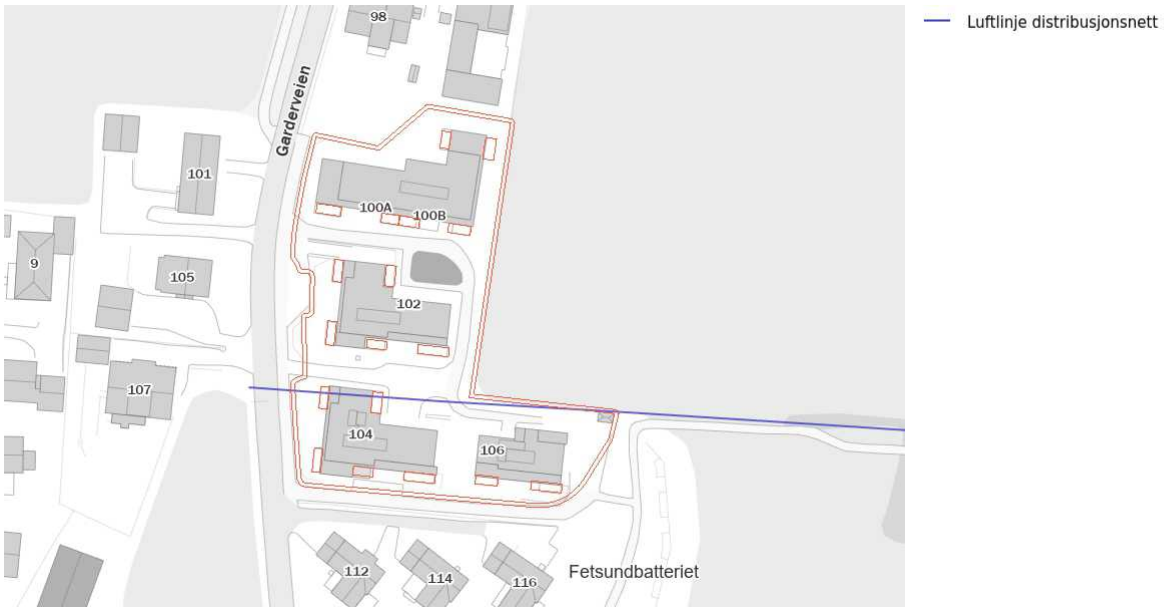
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2022	-

Energi: Nettanlegg utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning			



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
-	3	EL_Luftlinje	22

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

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



Beskrivelse

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	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

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



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

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



Beskrivelse

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

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

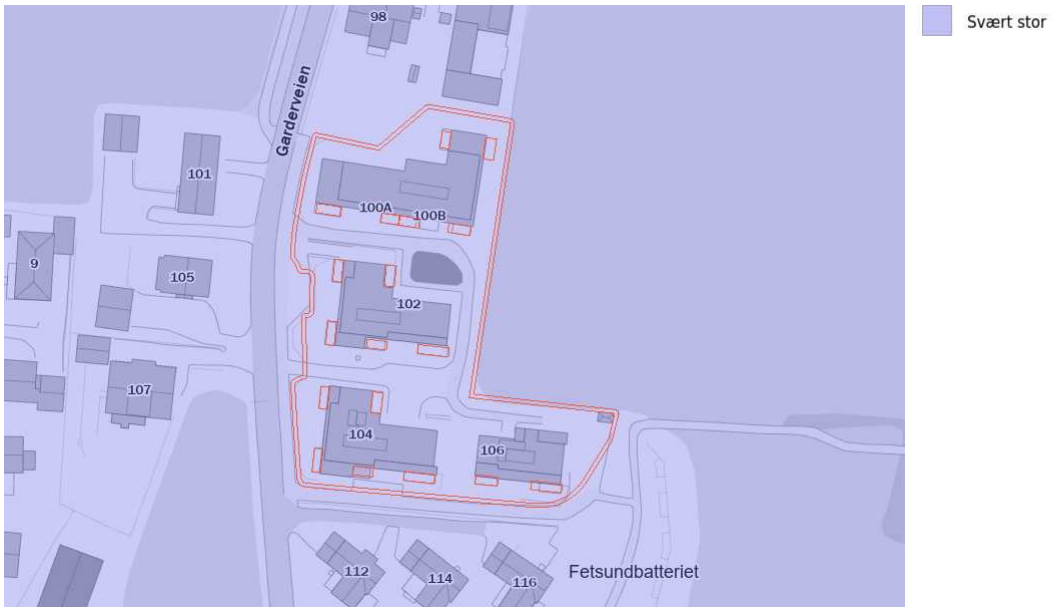
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

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



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	08.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
107695	Rv. 22 Fet kommune	abc8ad15-52b1-4b37-80b1-33c02f81b349
10227544-01	Rv22 Kryssing Glomma Garderv-Kring.	ca0385e9-8ea1-44e2-81d5-7bdda7d209cf
10227544	10227544-Rv. 22 Kryssing av Glomma	a98b7cb6-03da-4605-bd5e-5a9c7f481111
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

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



Beskrivelse

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

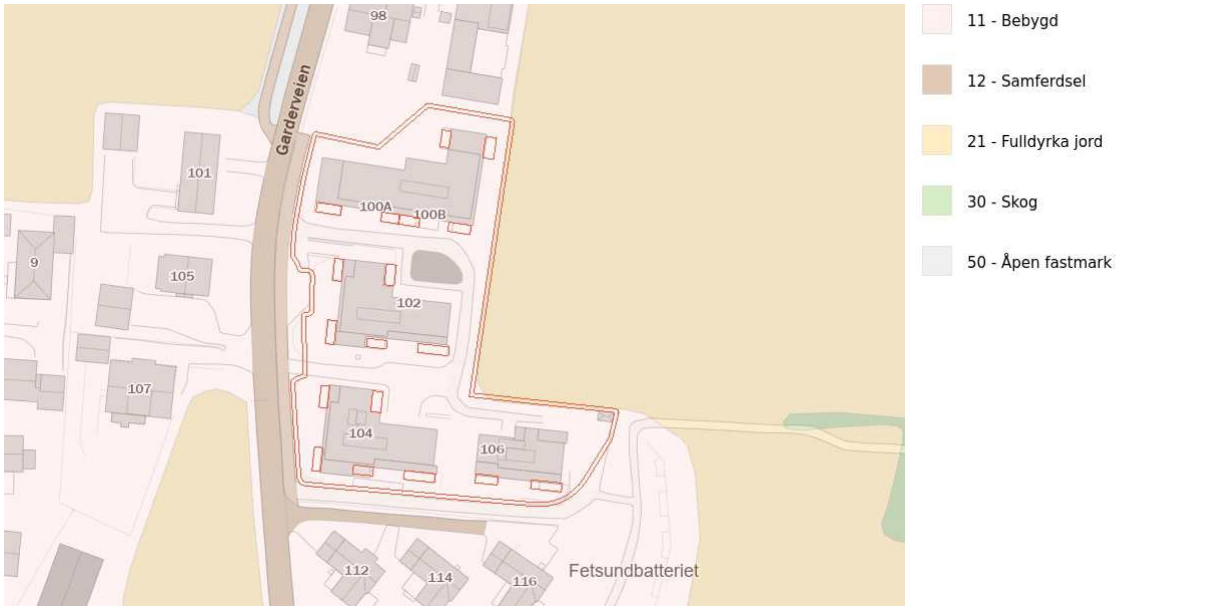
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

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



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

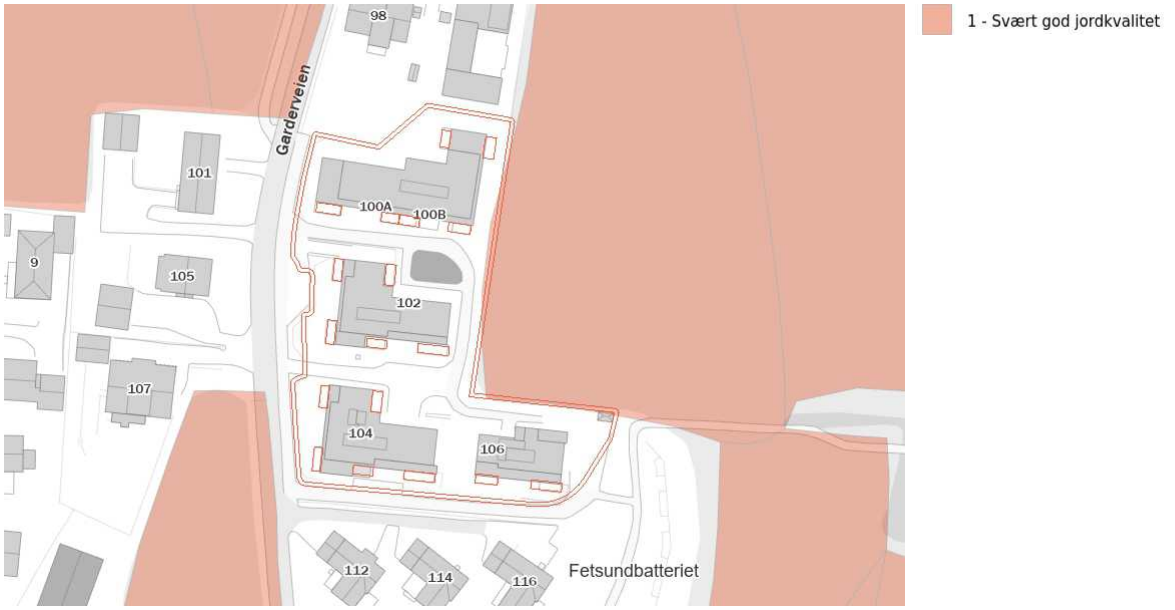
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024
Dekning			



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
1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

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



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	8	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0	100	0	-	-	-	-
0	88	12	-	-	-	-
0	4	96	-	-	-	-

Flater

0	0	100	-	-	-	-
0	61	39	-	-	-	-
38	43	57	-	-	-	-
23	63	37	-	-	-	-
0	91	9	-	-	-	-

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

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



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

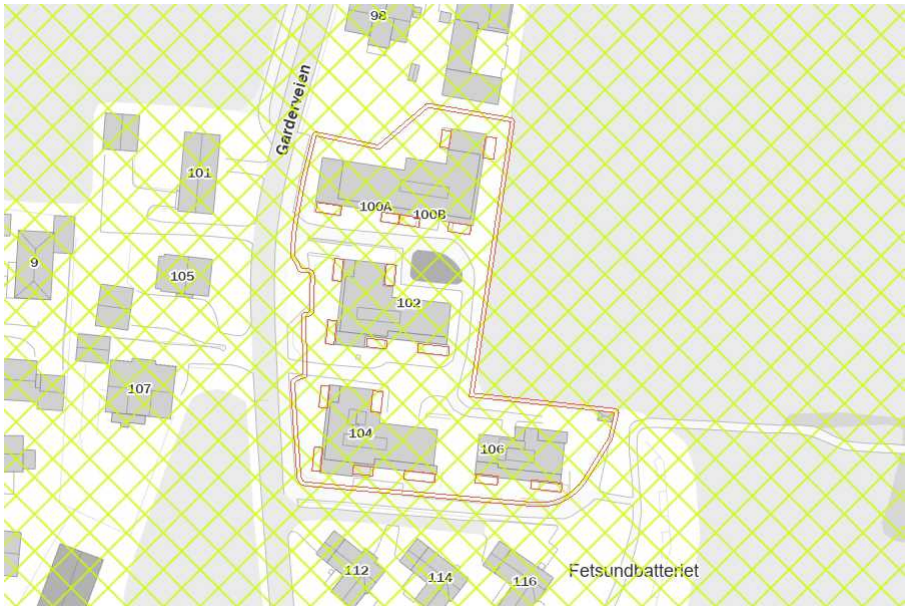
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 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	12.06.2026
Dekning			



Beskrivelse

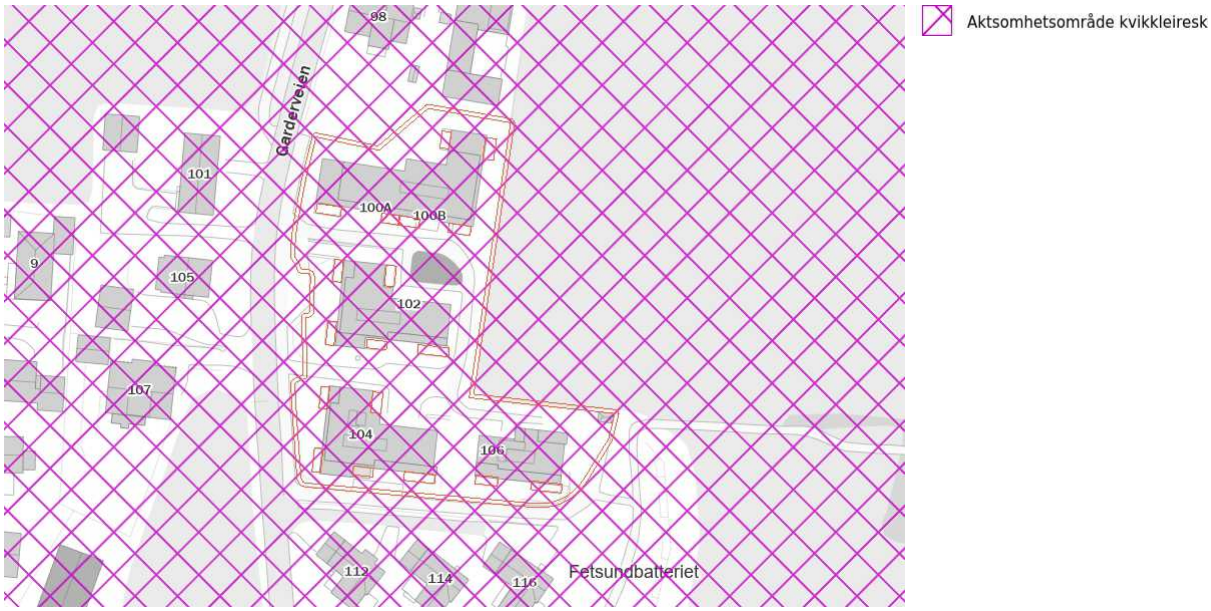
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Lillestrøm kommune
Byggesak sted

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00968-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.06.2020

Garderveien 100 - 106, ferdigattest 4 boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	420 / 18 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GARDERTOPPEN UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	4 boligblokker og parkeringskjeller m.m.
BRA nytt:	5397 m^2
BRA total:	8185 m^2
BRA annet:	2788 m^2
BYA eksisterende:	0 m^2
BYA nytt:	1900,4 m^2
BYA total:	1900,4 m^2
Grad av utnytting (BYA):	40 %
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for 4 boligblokker og parkeringskjeller.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 14.06.2018. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Referansenummer	Vedtaksdato	Vedtak
2017/3588	14.06.2018	Rammetillatelse oppføring av 4 boligblokker
2017/3588	03.08.2018	IG1, riving
2017/3588	24.09.2018	IG2, grunn- og gravearbeider
2017/3588	17.10.2018	IG3, råbygg og fundamenter
20/00968	17.01.2019	IG4, resterende arbeider
20/00968	18.02.2020	Dispensasjon fra rekkefølgekrav 7.5
20/00968	20.02.2020	Midlertidig brukstillatelse

Grunnlag for behandling
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for prosjektet mottatt 25.05.2020.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 7, datert 20.05.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.
Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Odd Arild Riise
Overingeniør
oddarild.riise@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
GARDERTOPPEN UTVIKLING AS



A_NORD



A_ØST



A_SØR



A_VEST

ØIE Eiendomsutvikling AS

Gardertoppen

FORPROSJEKT

A1K

F1/7/2

PT

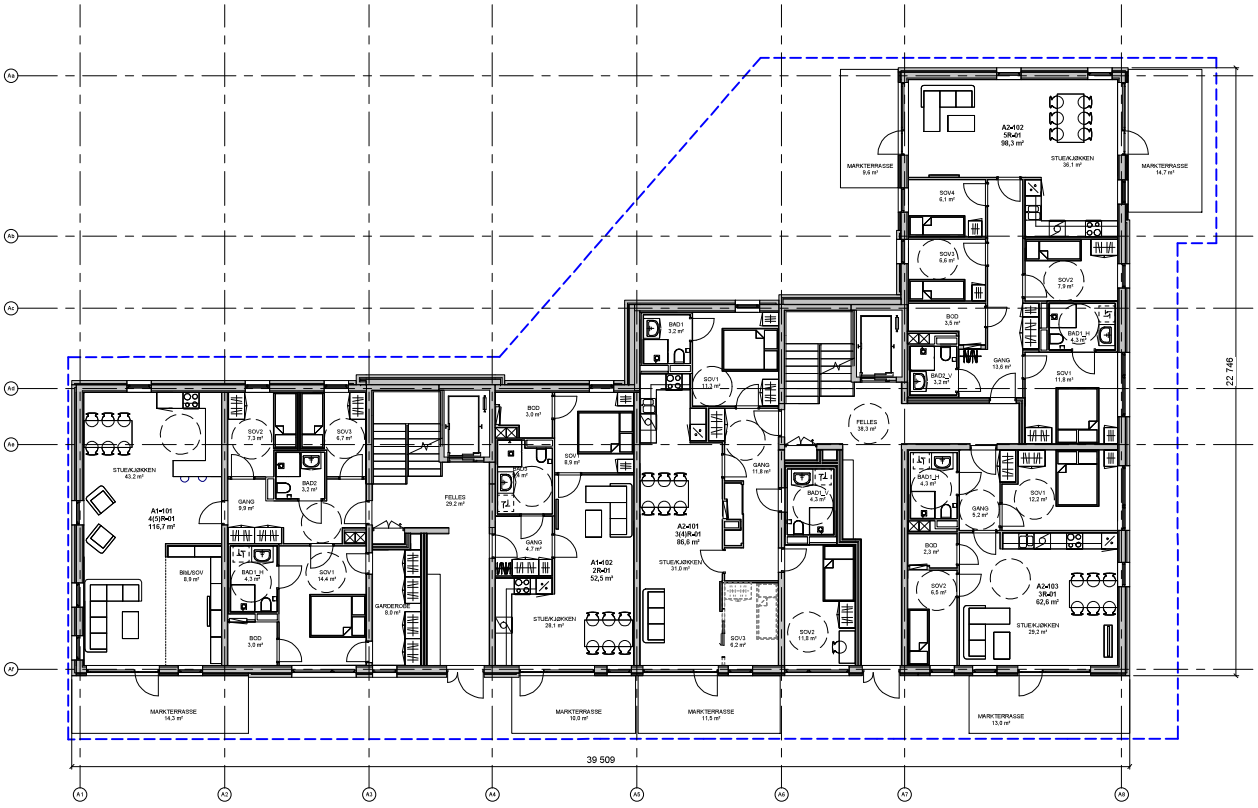
19.20

16.04.18 1:100 HHKS 72.18

Fasader bygg A

A-41-A

14



1:100

REV	BESKRIVELSE	DATO	TEGN	KONTR
10	Uke 45, omprosjektering	17.11.17	FT/KS	KS/HB
9	Uke 43, omprosjektering	10.11.2017	KS	HB
2	Revisjon tegninger	28.06.17	FT	HB

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ØIE Eiendomsutvikling AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Gardertoppen

TEGN.STATUS:		FAG:
FORPROSJEKT		ARK
KOBLET PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	DWG:
117072		FT	18,20
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK A1:	KONTR:	BNR:
	16.04.18 1:100	HB/KS	72,18

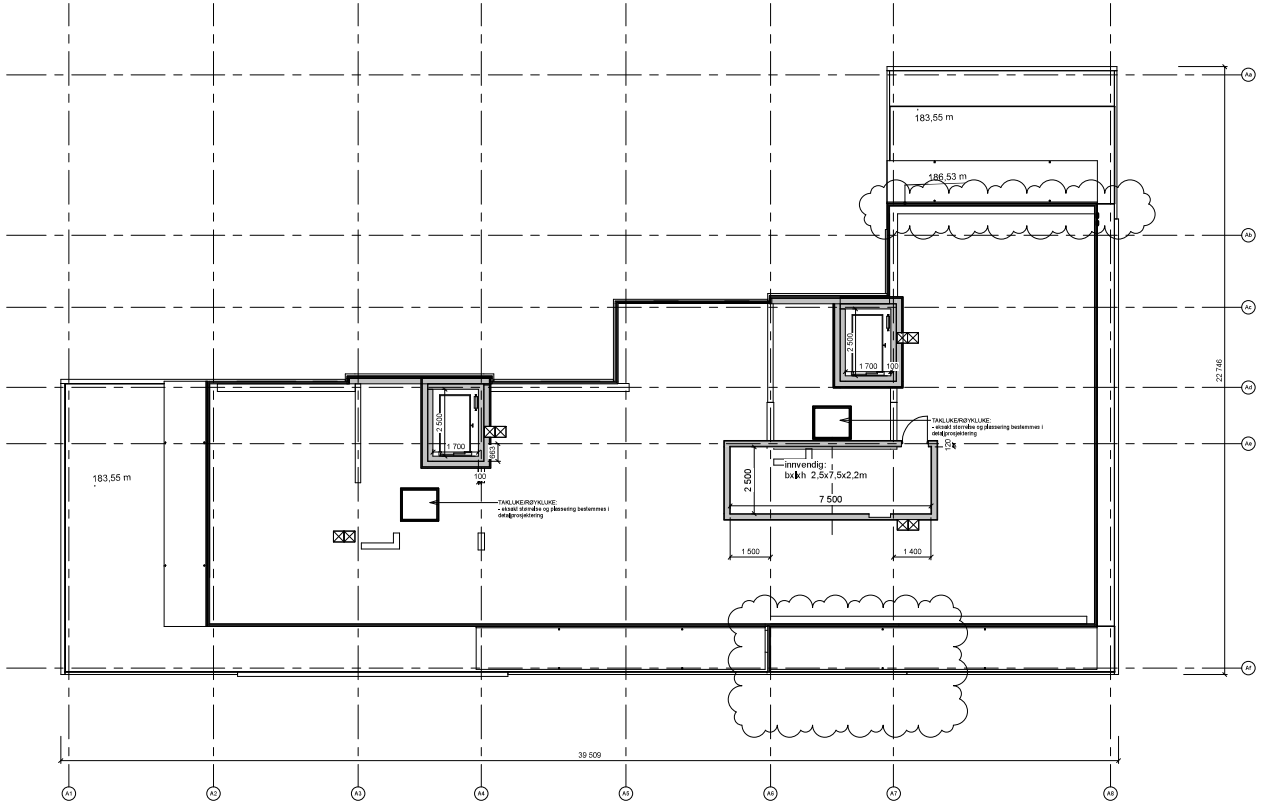
TEGNINGSNAVN:

Bygg A, Plan 1

TEGNINGSNUMMER:

A-21-A

REV: **10**



13	rev. sakinnl rammetillatelse	07.06.18	FT	HB
9	ubk 45, engasjeringa	16.11.2017	KS	HB
8	fjerne inter balkonger	30.10.2017	KS	HB
7	rakkverk trygg u. mot nord, flyttes 2m	13.10.17	KS	HB
REV.	BESKRIVELSE	DATO	TEGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TIL TAKSHAVER:

ØIE Eiendomsutvikling AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Oslofjords' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Gardertoppen

TEGN.STATUS: FORPROSJEKT			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR.: T17072	SAKSB:	TEGN.: FT	DWR: 18,20
PROSJEKTNR.	TEGNINGSDATO/MÅLESTOKK A1	KONTR:	BNR:
	16.04.18 1:100	HB/KS	72,18

TEGNINGSNAVN:

Bygg A, Takplan

TEGNINGSNUMMER: A-25-A		REV.: 13

1:100

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613128099
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918768548	GARDERTOPPEN UTVIKLING AS		Jernbanegata 8, 2004 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	420	18

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	420	18	0	1	1167 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	2	525 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	3	866 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	4	983 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	5	626 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	6	738 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	7	1076 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	8	983 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	9	626 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	10	339 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	11	679 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	12	738 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	13	1076 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	14	983 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	15	626 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	16	339 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	17	679 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 2161344 Tinglyst: 27.02.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28
Side 1 av 26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	420	18	0	18	1610 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	19	1343 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	20	1045 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	21	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	22	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	23	801 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	24	1097 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	25	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	26	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	27	801 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	28	1097 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	29	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	30	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	31	801 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	32	815 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	33	650 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	34	1206 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	35	1045 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	36	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	37	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	38	801 / 54150	Boligseksjon		Ja
3030	420	18	0	39	1097 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	40	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	41	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	42	801 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	43	1097 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28

Melding til tinglysing

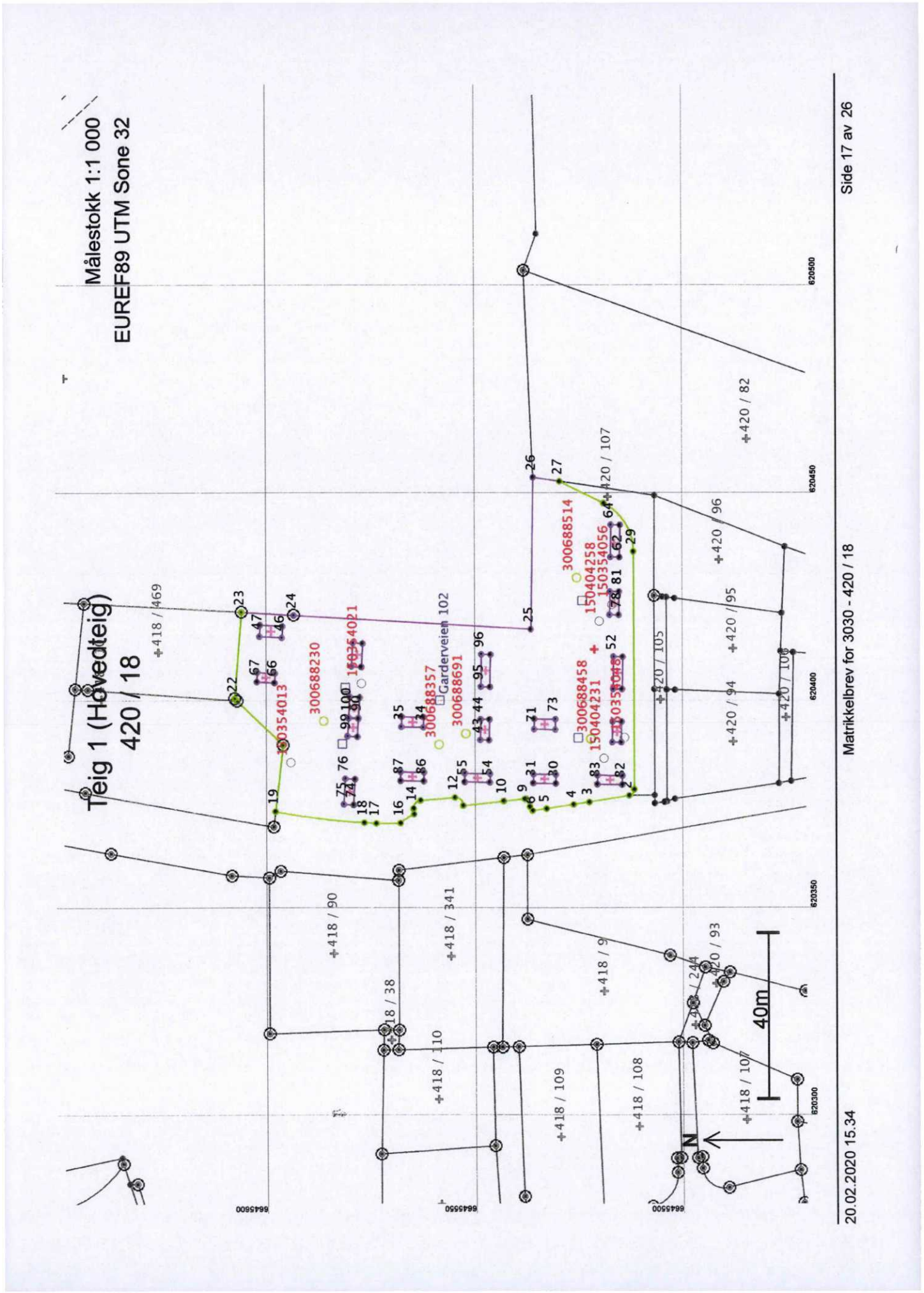
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	420	18	0	44	797 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	45	779 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	46	801 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	47	815 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	48	650 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	49	1206 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	50	894 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	51	849 / 54150	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	420	18	0	52	894 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	53	915 / 54150	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	420	18	0	54	1291 / 54150	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	420	18	0	55	7223 / 54150	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
420 / 18
Garderveien 102
300688230
300688357
300688691
300688458
300688514
150404258
150404231
150354056
150354013
150354021
+418 / 469
+418 / 90
+418 / 341
+418 / 38
+418 / 110
+418 / 109
+418 / 9
+418 / 108
+418 / 107
+420 / 82
+420 / 107
+420 / 96
+420 / 95
+420 / 94
+420 / 105
+420 / 106
+420 / 93
+420 / 244
40m
N
Matrikkelbrev for 3030 - 420 / 18
20.02.2020 15.34
Side 17 av 26

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	Pb 313, 2001 Lillestrøm	RG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BORI BBL	989987011	firmapost@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323	2001	Lillestrøm	98988864

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0227	Fet kommune	20 4120	18	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918768548	Gardertoppen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1167	G	13	B	1076		25	B	797		37	B	779	G	49	B	1206	B
2	B	525	G	14	B	983		26	B	779		38	B	801	G	50	B	894	G
3	B	866	G	15	B	626		27	B	801		39	B	1097		51	B	849	G
4	B	983	G	16	B	339		28	B	1097		40	B	797		52	B	894	
5	B	626	G	17	B	679		29	B	797		41	B	779		53	B	915	
6	B	738		18	B	1610	B	30	B	779		42	B	801		54	B	1291	B
7	B	1076		19	B	1343	B	31	B	801		43	B	1097		55	N	7223	B
8	B	983		20	B	1045	G	32	B	815	B	44	B	797		56			
9	B	626		21	B	797	G	33	B	650	B	45	B	779		57			
10	B	339		22	B	779	G	34	B	1206	B	46	B	801		58			
11	B	679		23	B	801	G	35	B	1045	G	47	B	815	B	59			
12	B	738		24	B	1097		36	B	797	G	48	B	650	B	60			
Sum tellere:		54150				Nevner =		54150											

Dato	Innsenderens underskrift
25/11-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25/11-19	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lillestrøm 25/11-19		RONNY ENGEBRETSEN
Lillestrøm 25/11-19		OLE JOHNNY PAULSEN
Lillestrøm 25/11-19		LISE KITTILSEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	420	18	

Dato	Underskrift	Stempel
20/2-2020	Ragnhild Oppegaard	FET KOMMUNE Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
25/11-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

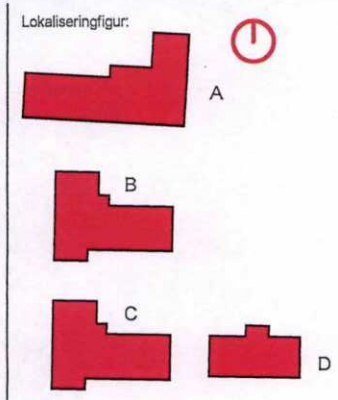
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
25/11-19	

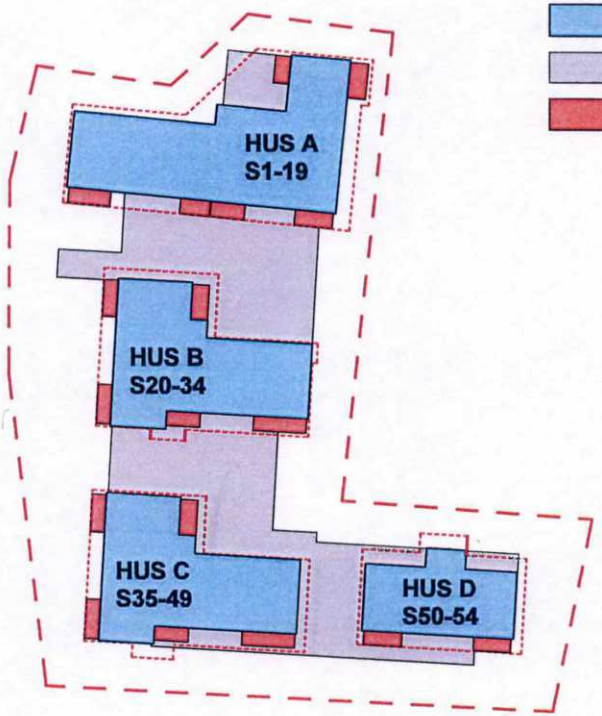
Side 10 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28

Kartverket



Plan 1
Plan 2
Plan 3
Plan 4



N

Byggegrense
Eiendomsgrense
Bebyggelse
P-kjeller og bodareal
Tilleggsareal på grunn

Gnr: 20
Bnr: 18

side 1 av 17

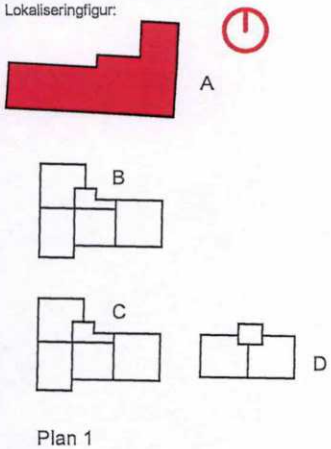
Gardertoppen **Oversiktsplan**	Prosjekt nr.: T17072		Kontr: KR
	Dato: 19.11.19	Målestokk: 1 : 1000	Tegn: NCS
	Gnr: 18	Bnr: 72	
TAG ARKITEKTER AS - OSLO Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo post@tagarkitekter.no	Tegningsnr.: A-80-ST-000		Rev.

Side 12 av 26

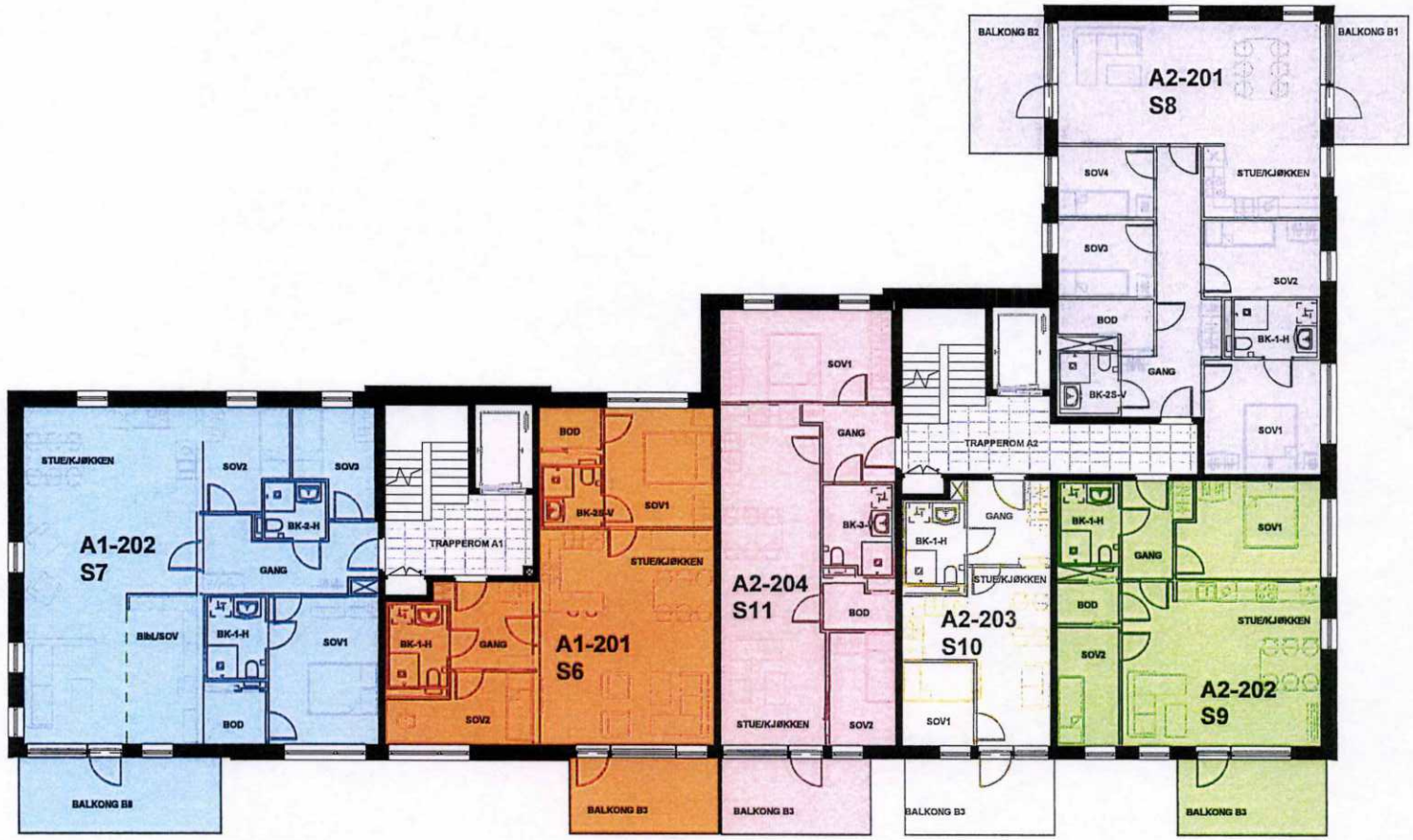
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28

Kartverket

Lokaliseringfigur:



Plan 1
Plan 2 ●
Plan 3
Plan 4



Gnr: 20
Bnr: 18

side 3 av 17

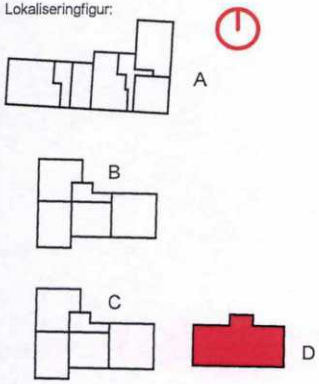
Gardertoppen **Hus A Plan 02**	Prosjekt nr.: T17072		Kontr: KR
	Dato: 19.11.19	Målestokk: 1 : 200	Tegn: NCS
	Gnr: 18	Bnr: 72	
TAG ARKITEKTER AS - OSLO Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo post@tagarkitekter.no	Tegningsnr.: A-80-ST-002		Rev.

Side 25 av 26

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2161344/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 12:28

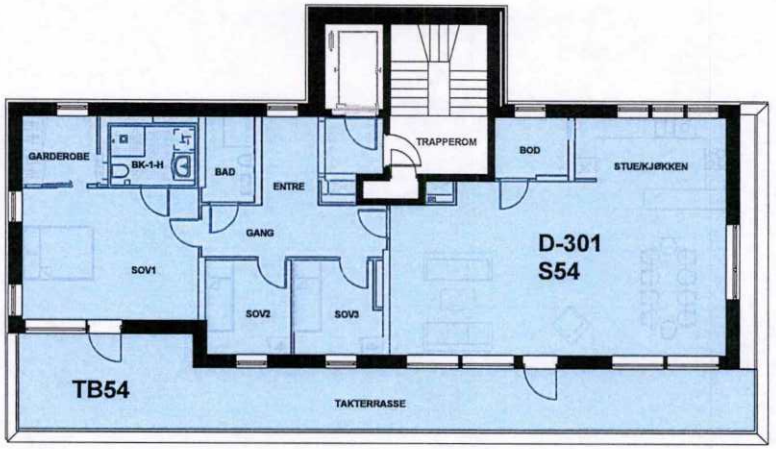
Kartverket

Lokaliseringfigur:



Plan 1
Plan 2
Plan 3 ●
Plan 4

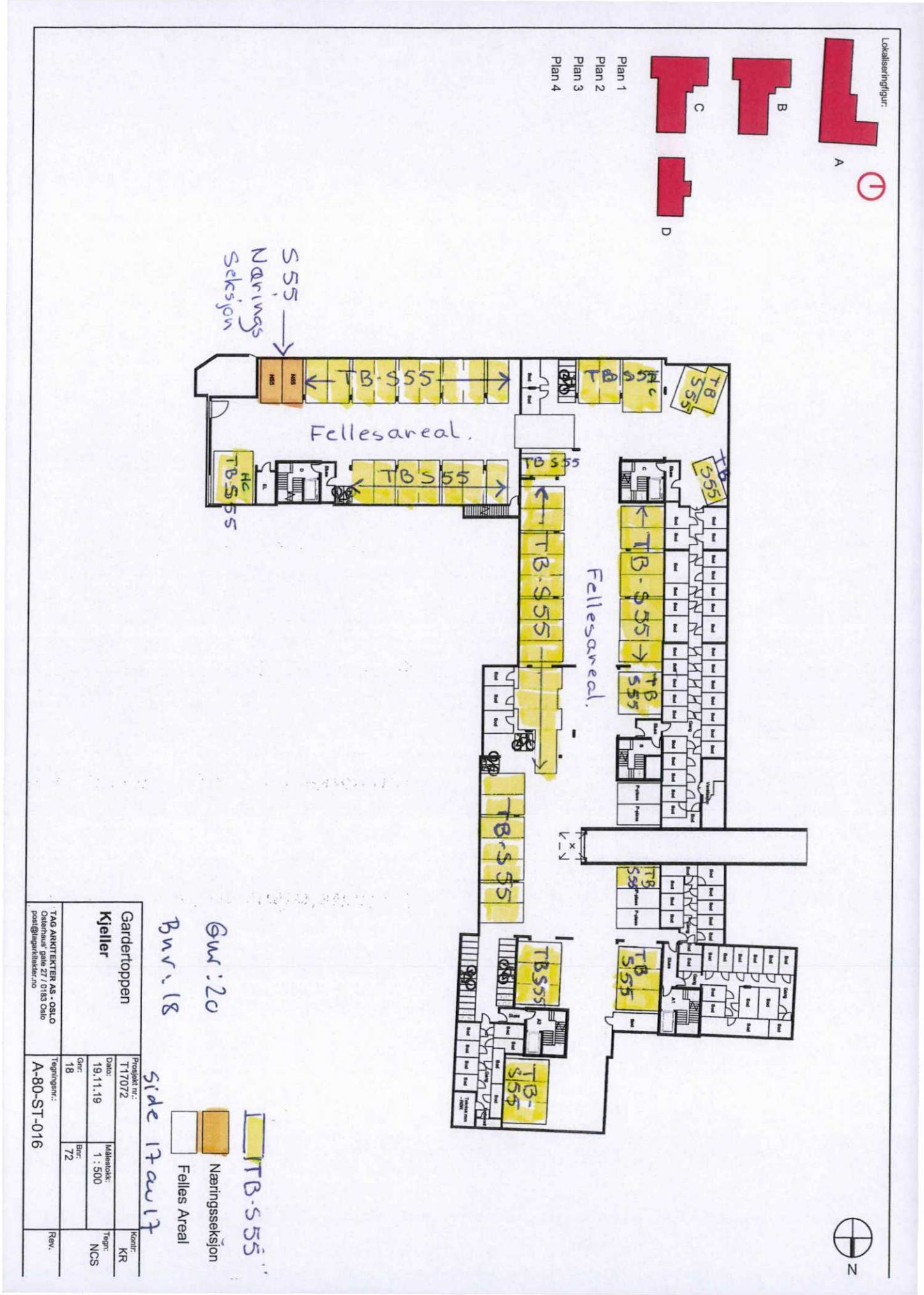
N



Gnr: 20
Bnr. 18

side 16 av 17

Gardertoppen **Hus D Plan 03**	Prosjekt nr.: T17072		Kontr: KR
	Dato: 19.11.19	Målestokk: 1 : 200	Tegn: NCS
	Gnr: 18	Bnr: 72	
TAG ARKITEKTER AS - OSLO Osterhaus' gate 27 / 0183 Oslo post@tagarkitekter.no	Tegningsnr.: A-80-ST-015		Rev.


Lokaliseringfigur:
A
B
C
D
Plan 1
Plan 2
Plan 3
Plan 4
S55 Nærings Seksjon
TB-S55
Fellesareal.
TB S55
TB-S55
Fellesareal.
TB-S55
TB S55
TB S55
TB

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Garderveien 100 B, 1900 Fetsund
Gnr. 420, Bnr. 18, Snr. 5 og Gnr. 420, Bnr. 18, Snr. 55, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
