PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

PRESTMÅSAN 13 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelbrev

Tegninger

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra forretningsfører

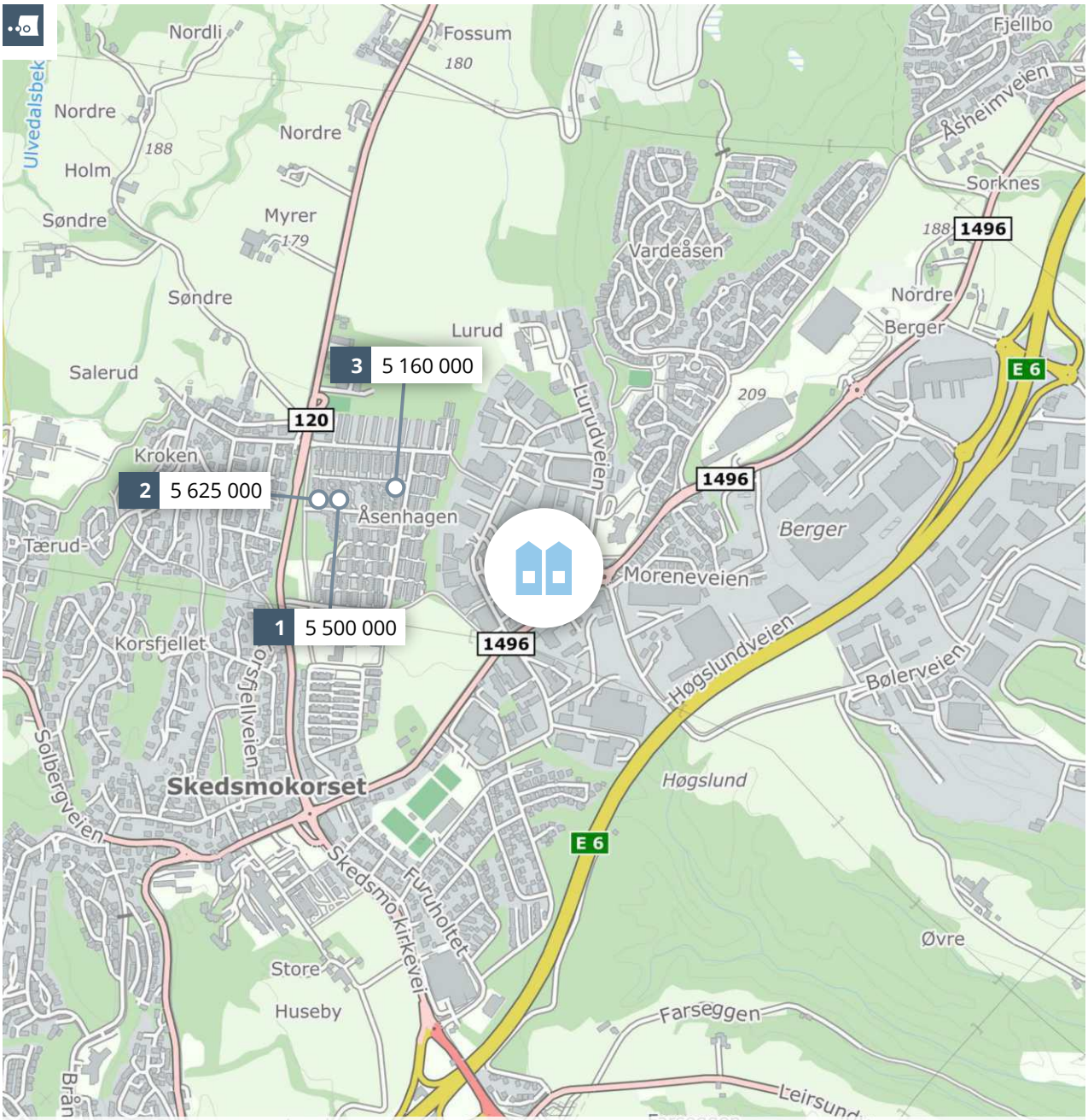
Informajson fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PRESTMÅSAN 13 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 21.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestmåsan 13 D, 2020 SKEDSMOKORSET

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 37 BNR 416 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Åsenhagen 8

Verdivurdert til

4 750 000

12 151	4 762 151	39 685
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	1 600
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsenhagen 28 D				24.09.2024	5 100 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**41 985**
	131 m²	1972	260 m²	3 sov						
2	Åsenhagen 32 D				28.05.2025	5 800 000	**5 625 000**	0	5 625 000	**41 667**
	135 m²	1973	260 m²	4 sov						
3	Åsenhagen 18 A				08.10.2024	5 100 000	**5 160 000**	0	5 160 000	**39 091**
	132 m²	1967	230 m²	3 sov						

Velkommen til Prestmåsan 13D - Et meget lekkert og innbydende enderekkehus over 2 etasjer med en familievennlig og praktisk planløsning. Boligen har store, solrike uteområder med en terrasse på ca. 26 kvm og en romslig hage med plass til både store og små. Her kan sommeren virkelig nytes til det fulle!

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Åsenhagen går det direkte buss til både Oslo sentrum og Oslo Lufthavn Gardermoen. Lillestrøm stasjon ligger bare noen minutter unna med bil og fungerer som et sentralt knutepunkt herfra går både regiontog og Flytoget, som tar deg til Oslo Lufthavn på rundt ti minutter.

Skedsmo senter ligger bare få minutter unna med blant annet Meny, vinmonopol, apotek, frisør, bokhandel og et variert utvalg av butikker og spisesteder.

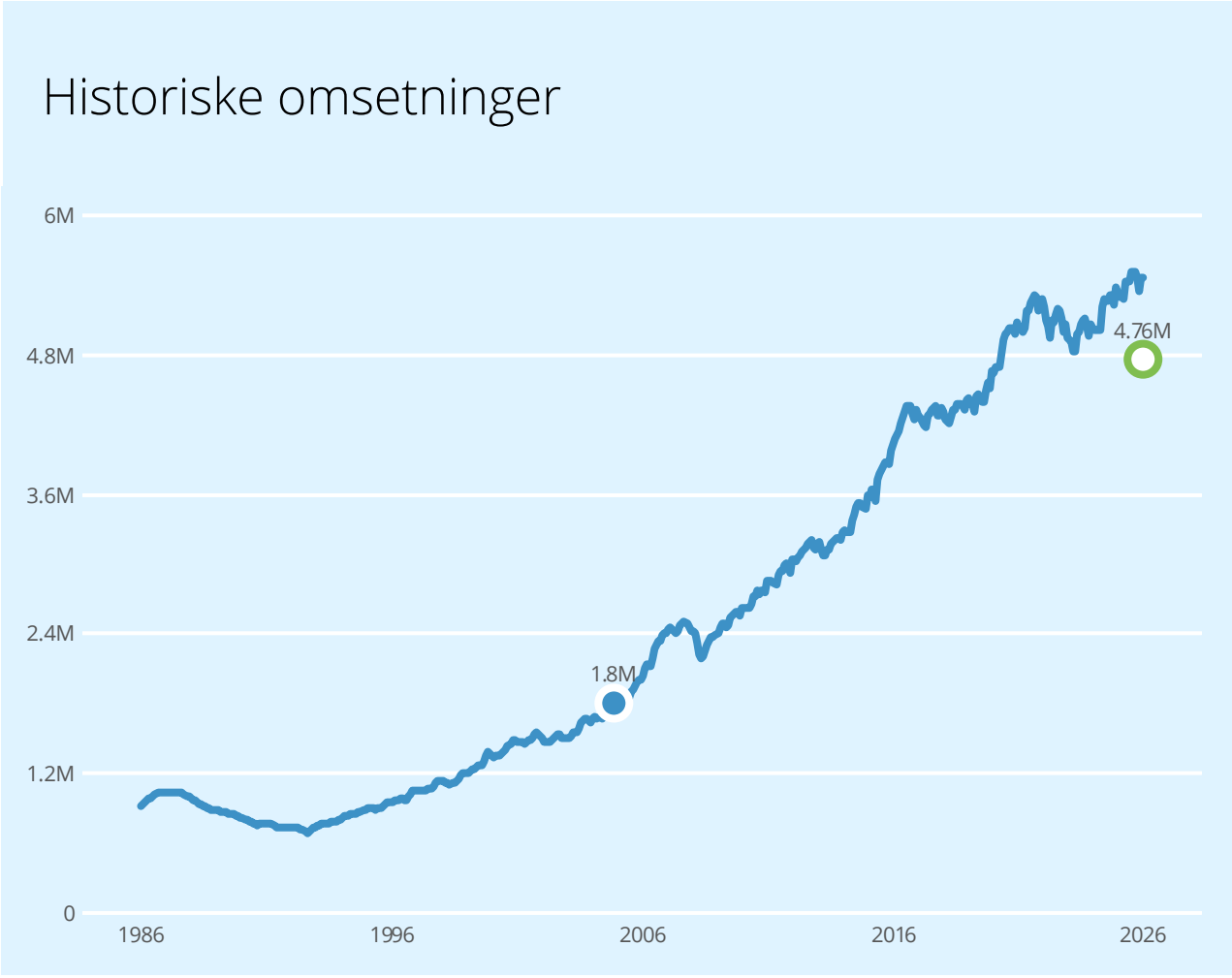
Høydepunkter:
-Innbydende enderekkehus over 2 etasjer
-Ny kjøkkeninnredning fra 2022
-Garasje med lader
-Nye parkettoverflater fra 2022
-Varmepumpe fra 2022
-Ny varmtvannsbereder fra 2022
-Stille og rolig boligområde

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

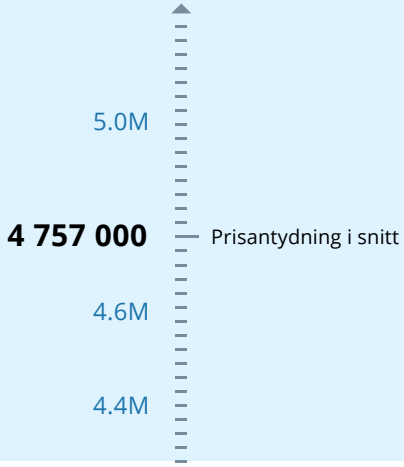
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2005	22.06.2005	02.11.2005	1 800 000	1 800 000	-	1 800 000	2
10.04.1987		10.04.1987	-	625 000	-	625 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Stor variasjon på pris i området. Ingenting som er solgt på denne størrelsen i Prestmåsan på over 3 år. Lite å sammenligne med. Lignende i størrelse som er solgt på Åsenhagen varierer veldig i pris.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 2020 SKEDSMOKORSET nå

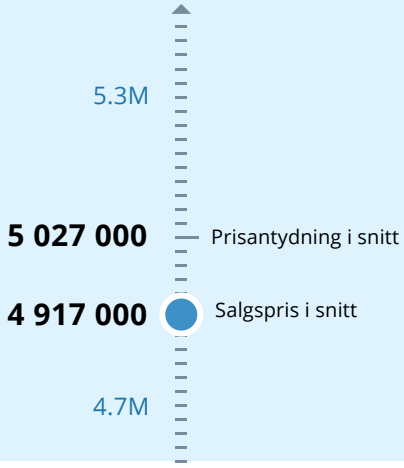
6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Rekkehus solgt i 2020 SKEDSMOKORSET siste 6 mnd

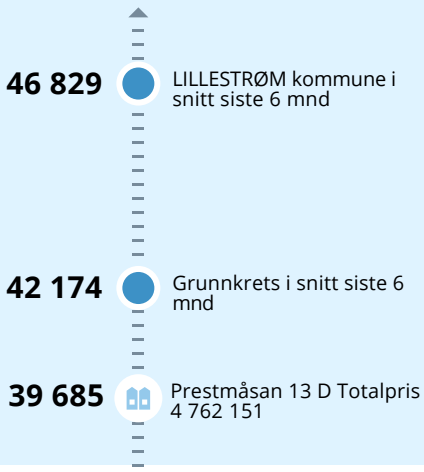
18
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Prestmåsan 13D

Nabolaget Vardeåsen/Vardefoten - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 6.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lurudveien Linje 360, 365	4 min 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	21 min

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 1 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5... 71 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset	13 min
Meny Skedsmo Senter	16 min

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

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	16 min
Vitusapotek Skedsmokorset	13 min
Vinmonopolet Skedsmo senter	16 min

SPORT

Vardeåsen Nærmiljøsenter	4 min
Åsenhagen skole	8 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	4 min
Avancia Sport Center Skedsmokorset	8 min

«Det er et veldig barnevennlig sted å bosette seg,med skole og barnehage rett i nærheten!»

— Sitat fra en lokalkjent

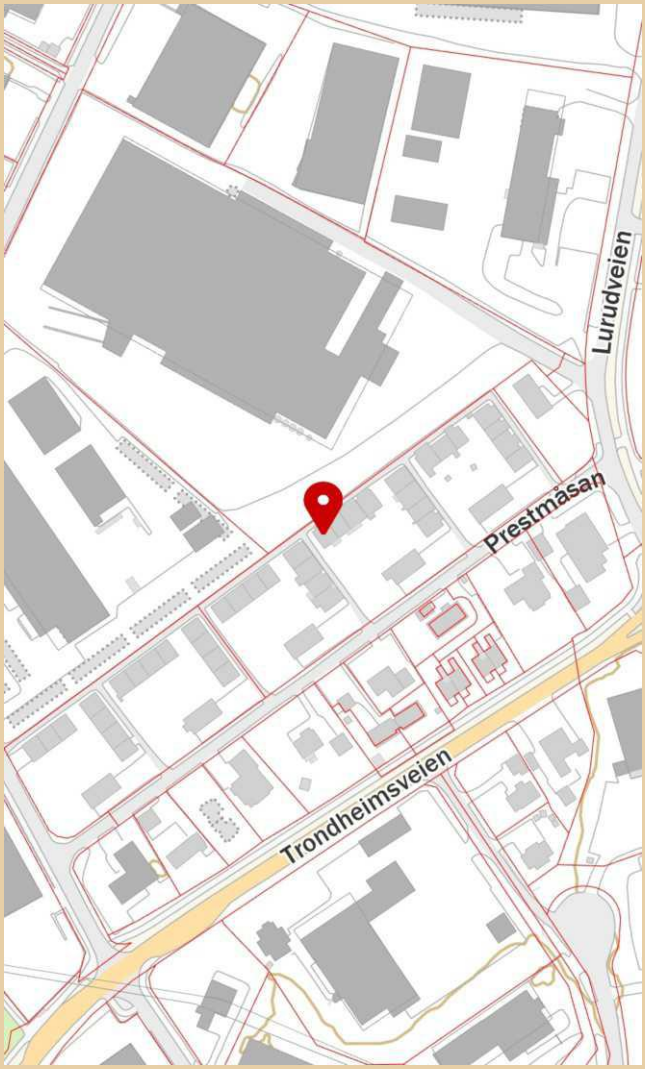
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET**	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341249**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19349918**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **416**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **200,86**

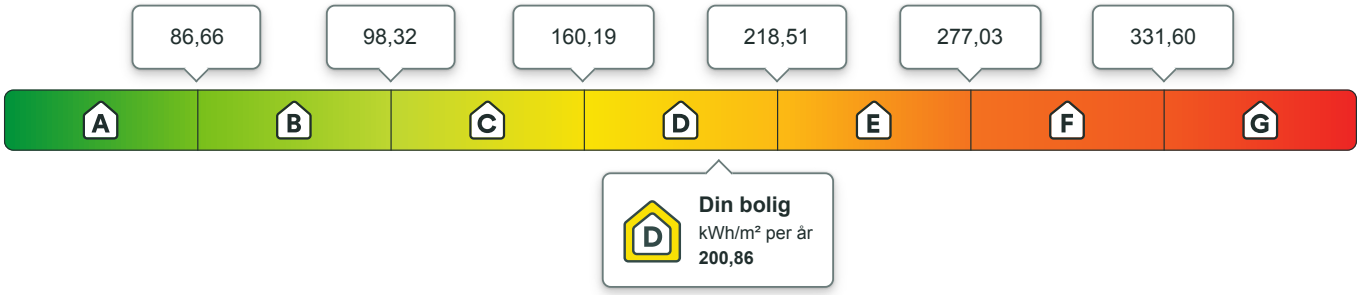
Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
27 032,57	**223,41**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET

Detaljering

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

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

Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tyder

Tilstandsrapport

Prestmåsan 13D, 2020 Skedsmokorset

Befaringsdato:	Mandag 14. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 22. september 2026
Referanse:	14224

Rapporten

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

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

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

Tyder

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

Magnus Laurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Rekkehus

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er registrert omfattende alders- og slitasjepreg på kledningen, med råteskader i hjørnekasse, ned mot vannbrett og på enkelte øvrige områder, og TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.	FRA kr. 75 000,- TIL kr. 125 000,-	Side 16
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er begrenset fall på gulvkonstruksjon. Det er bom under fliser, samt bevegelse i underlaget når det blir utsatt for press. ...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 23

Totalt kostnadsestimat: 375 000kr - 575 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Det er utført fuktundersøkelser i tilgjenglig trevirke i kryprom under boligen (kun deler er tilgjengelig for inspeksjons) For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget mot 1. etasje. Resultat...	Side 13
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 14
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående ...	Side 15
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Terrassedør Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 17
Terrasser/balkonger i tilknytning til inngangspartiet Utvendige bygningsdeler	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 17
Krypekjeller Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Fuktsperren skal legges på gulvet, og avsluttes noe innenfor grunnmuren. Dette for at fuktigheten fra grunnen skal ledes ut. Kryprom er å regne so...	Side 18

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 35 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.	Side 19
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 19
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 22
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 24
Ventilasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.	Side 24

Oppgraderinger

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

Årstall	Oppgradering
2008	Oppgradering av ledningsnett (fra kobber til rør i rør) rør til vask og vanninntaket er ikke byttet.
2008	Etterisolert yttervegger i stue
2022	Installasjon av varmepumpe.
2022	Ny varmtvannsbereder.
2022	Ny kjøkkeninnredning.
2022	Nye parkettoverflater.
2025	Montering av elektrisk garasjeport, samt montering av el-bil lader.
2026	Montering av automatisk vannstopper på vanninntaket.

Konklusjon

Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1 og 2.etasje.
Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke (garasjerommet deles med nabo) med el-bil lader, samt en bod bakomliggende garasjerekken.
Bolig med noe nyere og eldre standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

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

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer - Rekkehus

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	61			26	
2. etasje	59				
Sum	**120**	**0**	**0**	**26**	**0**
Sum BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall, Kjøkken, Bad, Stue		
2. etasje	Bod, Gang, Tre soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Felles garasjerekke

Norsk Standard : NS 3940:2023

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

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod, Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig arealer er oppmålt på stedet. Boden er oppmålt til ca. 3,5 m². Garasjerommet er oppmålt til ca. 25, 5 m². Eier opplyser om at seksjonen disponerer halve garasjerommet = 12,5 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Wenche Gjersdal
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Wenche Gjersdal

Eiendomsopplysninger

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

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Gnr: 37 Bnr: 416 Snr: 12
Eier/Hjemmelshaver:	Wenche Gjersdal
Eierform:	Eiet

Rekkehus

Utvendige bygningsdeler Rekkehus

Grunnforhold TG IU

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

Beskrivelse:	Det er noe synlig grus under deler av boligen, for øvrig er grunnforholdene ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Ja, under deler av bygningen

Fundamenter TG IU

Beskrivelse:	Det er enkelte betongsøyler som er tilgjenlig for inspeksjon, majoriteten av fundamentene lar seg ikke inspisere.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da majoriteten av fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse:	Drenering fra byggeår.
Vurdering:	Det er utført fuktundersøkelser i tilgjenglig trevirke i kryprom under boligen (kun deler er tilgjengelig for inspeksjons) For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste ca. 15%. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på nevnte forhold. (forholdet må sees i sammenheng med kryprom) Det bør påregnes å etablere dampsperre mot grunn i kryprom.
Konsekvens:	Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

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

Beskrivelse:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 2

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

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Eier informerer om at vegg i stue er etterisolert i 2008.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre enn dette. TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet, samt nevnte forhold.
Konsekvens:	Ved påbegynnende råte og sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut. Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Forholdet medfører begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekkdannelser og påfølgende redusert levetid.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Nei

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 3

Beskrivelse:	Øvre del av yttervegg er kledd med liggende malt trepanel.
Vurdering:	Det er registrert omfattende alders- og slitasjepreg på kledningen, med råteskader i hjørnekasse, ned mot vannbrett og på enkelte øvrige områder, og TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Videre utvikling av råteskadene kan medføre svekket kledning og økt risiko for følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
Utbedring/Tiltak:	Det må påregnes utskifting av hele det berørte kledningsfeltet, anslagsvis ca. 20 m², samt kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. I sammenheng med utskifting av kledningsnfeltet bør det vurderes om resterende av kledningen på huset bør utskiftes, da kledningen i hovesak er fra byggeåret. Kostnadsestimat er kun satt på utskifting i øvre del av yttervegg mot Presmåsen 11 D.
Kostnadsestimat:	kr. 75 000,- til kr. 125 000,-

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985, 1986 og 1989.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

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

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i trekonstruksjon.

Vinduer og ytterdører - *Terrassedør*

TG 2

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass produsert i 1987.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon på ca. 23 m², hvorav ca. 12 m² er overbygd. Terrassebord på bjelkelag, samt levegg og takkonstruksjon i trekonstruksjon.
Vurdering:	Det er sprekkdannelser i enkelte terrassebord, samt slitasje på konstruksjonen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Taktekkingen på terrassen er vurdert i punkt "taktekking"

Terrasser/balkonger i tilknytning til inngangspartiet

TG 2

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, i tilknytning til inngangspartiet , ca 2 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Skjevheter og alder/slitasje kan medføre behov for økt vedlikehold og på sikt utbedring eller utskifting av deler av trekonstruksjonen

Innvendige hovedkonstruksjoner — Rekkehus

Krypekjeller — TG 2

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse:	Kryprom under boligen, kun deler er tilgjengelig for inspeksjonen.
Vurdering:	Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Fuktsperren skal legges på gulvet, og avsluttes noe innenfor grunnmuren. Dette for at fuktigheten fra grunnen skal ledes ut. Kryprom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. Det er ikke inspeksjonsmulighet til hele kryprommet. Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Kryprom bør jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste ca. 15%.
Årsak:	Fuktsperre mot grunnen har ikke blitt lagt, under bygging av krypekjelleren eller i de senere år. Forholdet er forårsaket av for høy luftfuktighet fra grunn. Om det aldri har vært inspeksjonsmulighet, er dette vurdert som en byggefeil da boligen ble bygget.
Konsekvens:	Ved fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% er det risiko for utvikling av fuktproblematikk. Konsekvensen av forholdet er at det kan bli sopp og råte, som igjen kan føre til fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Avviket kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Dersom skader oppstår på grunn av for høy luftfuktighet, kan dette spre seg videre i konstruksjonen, og forårsake vesentlig skader, som kunne vært unngått om det hadde vært inspeksjonsmulighet.

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse:	1.etasje: Stue og entrè. 2.etasje: Gang og ett soverom, 35 mm i gang og soverommet
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 35 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse:	Trapp i trekonstruksjon.
Vurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Knirk i seg selv innebærer normalt ikke nødvendigvis en sikkerhetsmessig risiko, men årsaken bør undersøkes nærmere dersom det er tegn til bevegelse eller ustabilitet.

Tekniske anlegg Rekkehus

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er fremvist dokumentasjon for utført brannforbyggende elkontroll bolig.
Rapporten beskriver følgende forslag til forbedringer
" Gamle elementautomater anbefales byttet til jordfeilautomater. Anbefaler også montering av overspenningsvern"

Samsvarserklæring er datert 05.09.2026 og tilsendt fra el-effekt as.
- Montert stikkontakter i gang.
- Fjernet løs kontakt i gang, byttet regulator.
- Flyttet strøm for VVB bad.
- Montert ny kabel og kontakt for vm/tt.
- Flyttet sikk under benk på kjøkken for waterguard.
- Montert to stikkontakter i 2.etg.

Samsvarserklæring er datert 05.09.2026 og tilsendt fra el-effekt as.
- Byttet lampe på bad.
- Fast innstallasjon for vamtvannsbereder.
- Byttet kabel og stikkontakt for vaskemaskin.
- Byttet regulator for varmekabler.
- Fjernet stikkkontakt under sikringsskap.
- mMontert to stikkkontakter i gang.
- Flyttet stikk for waterguard på kjøkken.
- Festet to stikk på nnerste soverom.
- Byttet kabel som gikk til første soverom på høyre side.
- Frakoblet kabler i rør på soverom.
- Montert avdekking i sikringsskap.
- Oppdatert kursfortegnelse.

Samsvarserklæring datert 17.03.2025 og tilsendt fra Partner Elektro AS.
- Montering av ladeboks og flytte bryter og montering av ny stikk til port.

Samsvarserklæring datert 22.06.2022 og tilsendt fra el-effekt as.
- Ombygging og etablering av nytt kjøkken

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Det er montert luft til luft varmepumpe.
Varmekabler i bad.

Vurdering:

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, samt at det mangler samsvarserklæring for arbeider utført i 2016.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær

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

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

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Stakeluke er ikke lokalisert.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

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

TG 2

Beskrivelse:	Selve vanninntaket i boligen samt rør til vask og hovedstoppekran er kobber av eldre dato Det er ikke tettet rundt fordelerskapet.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

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

Beskrivelse:

1.etasje:
- Ventilator i kjøkken.
- Friskluftsventiler i yttervegger.
- Spalteventiler i vinduer.

2.etasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bad.

Produksjonsår
2022

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

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

Våtrom (bad og vaskerom) Rekkehus

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

Bad

Beskrivelse:	Våtrom fra 1985.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Våtrom fra 1985. Badet har oppnådd forventet levetid. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Fliser i dusjsonen, for øvrig sokkeflis og sparklet og malte plater. Sluk i plast.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er begrenset fall på gulvkonstruksjon. Det er bom under fliser, samt bevegelse i underlaget når det blir utsatt for press. Det foreligger ikke dokumentajson for oppbygningen av våtormnmet. TG 3 er gitt på grunn av overgått forventet levetid på eventuelt fuktett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og bruksslitasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører høy risiko for eventuelle vannlekkasjer, da eventuelt vanntett sjikt har oversteget forventet levetid.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 450 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Gulvstående klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon. Friskluftsventil i yttervegg. Luftespalte under dørblad.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Fuktmålinger er utført fra bod under trapp. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt.

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

Bygningsdeler generelt Rekkehus

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Fliser i deler av entré, for øvrig parkett. 2.etasje: - Innvendige gulvoverflater er belagt med gulvbord og parkett.
Vurdering:	Det er registrert mindre knirk og knepping i overflater i enkelte rom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdeirng.

Overflater - Bod/ Uinnredet rom i 2.etasje.

TG IU

Beskrivelse:	Bod/ Uinnredet rom i 2.etasje.
Vurdering:	Rommet er ikke innredet og det er ikke lagt gulv eller veggoverflater i rommet. Det må påregnes kostnader til overflater hvis rommet skal innredes Eier opplyser om at det er kjøpt inn baderomsplater til rommet (tiltenkt bad)

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:

1.etasje:
- Trepanel.
- Sparklet og malte plater.

2.etasje:
- Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:

1.etasje:
- Trepanel.

2.etasje:
- Trepanel.

Himlingshøyder:
1.etasje:
- 2,40 m målt i stue.

2.etasje,
- Himlingshøyden i 2.etasje er oppmålt til fra ca 2,12 m til ca 1, 77 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med matte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kvartskompositt. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2022

Er det komfyrvakt?
Ja

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

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: 1.etasje:
- Glatte innvendige dører.

2.etasje:
- Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom — Rekkehus

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom — Rekkehus

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Rekkehus

HMS

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Manglende snøfangere på tak
Det er ikke etablert snøfangere på takflater hvor det kan være fare for nedfall av snø og is over områder med ferdsel. Dette kan medføre risiko for personskade og materielle skader.

Manglende håndløper på én side av innvendig trapp
Innvendig trapp har kun håndløper på én side. Dette gir redusert støtte ved ferdsel i trappen og økt risiko for fall.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Eier informerer "Det er kjøpt inn baderomsplater for etablering av bad i 2. etasje + plater til badet i 1. etasje"

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligen har ferdigattest.
Avvik fra godkjente tegninger:
1.etasje:
- Kkjøkkenet og entrè er utvidet i henhold til godkjente tegninger.
- Deler av terrassen er overbygd med pergola.
- Trappen er flyttet.

2.etasje:
- På godkjente tegninger for 2.etasje var det opprinnelig to soverom, bod og bad/wc:
Det er ikke etablert bad i etasjen, og det er nå tre soverom, gang i 2.etasjen, samt at trappen er flyttet.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom. Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente plantegninger.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er fremvist dokumentasjon for utført brannforbyggende elkontroll bolig.
Rapporten beskriver følgende forslag til forbedringer
" Gamle elementautomater anbefales byttet til jordfeilautomater. Anbefaler også montering av overspenningsvern"

Samsvarserklæring er datert 05.09.2026 og tilsendt fra el-effekt as.
- Montert stikkontakter i gang.
- Fjernet løs kontakt i gang, byttet regulator.
- Flyttet strøm for VVB bad.
- Montert ny kabel og kontakt for vm/tt.
- Flyttet sikk under benk på kjøkken for waterguard.
- Montert to stikkontakter i 2.etg.

Samsvarserklæring er datert 05.09.2026 og tilsendt fra el-effekt as.
- Byttet lampe på bad.
- Fast innstallasjon for vamtvannsbereder.
- Byttet kabel og stikkontakt for vaskemaskin.
- Byttet regulator for varmekabler.
- Fjernet stikkkontakt under sikringsskap.
- mMontert to stikkkontakter i gang.
- Flyttet stikk for waterguard på kjøkken.
- Festet to stikk på nnerste soverom.
- Byttet kabel som gikk til første soverom på høyre side.
- Frakoblet kabler i rør på soverom.
- Montert avdekking i sikringsskap.
- Oppdatert kursfortegnelse.

Samsvarserklæring datert 17.03.2025 og tilsendt fra Partner Elektro AS.
- Montering av ladeboks og flytte bryter og montering av ny stikk til port.

Samsvarserklæring datert 22.06.2022 og tilsendt fra el-effekt as.
- Ombygging og etablering av nytt kjøkken.

Samsvarserklæring datert 11.01.2016 og tilsendt fra Partner Elektro AS.
- Lagt bokser/røranlegg i 2 soverom + gang/walking.
- 2.etg : Borret opp rør for lys respektive steder 2etg.
- Borret hull for downlights sov 1.
- Kompletering/kobling stikk 2.etg.
- Satt opp utenpåliggende 4veis sov.
- Trekt ut pr for utenpåliggende el inst begge sov.
- Koblet eksisterende tilførsel inn på ny innstallasjon.
- Fjerning gammel el-inst.
- Tatt hull for downlights gutterom/garderobe.

Beskrivelse (forts.): Det er fremvist faktura datert 22.12.2022 og tilsendt fra Auke rør AS.
- Tilkoble vann og avløp på kjøkken.
- Montere Grohe kjøkkenkran (ikke garanti fra auke rør)
- Montere tapwell vaskemaskinkran (ikke garanti fra auke rør)

Det er fremvist faktura datert 26.08.2008 tilsendt fra Mester rør as.
- Rørleggerarbeider i henhold til tilbud, samt en del tileggsarbeider i henhold til konsulent Jarle.

Tilbudet gjelder:
- Plugging av rør i benk som går til bad gjennom stuen.
- Påkobling av nye rør bak oppvaskmaskinen og fremlegging av rør til nytt fordelingsskap i bad.
Tilkobling av gamle rør til skap som provoisorisk mellomløsning.

Det er ikke fremvist ytterligere dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Radon

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

Beskrivelse: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Brannskille

Beskrivelse: Det er vanskelig å foreta en fullstendig inspeksjon av brannskillet mot på loft, da det ikke er gangbart gulv helt inn mot veggen. Det er ikke mulig å inspisere øvrige deler av ett eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen. Det var ikke krav til brannskille slik vi kjenner det, ved oppføring av bygningen.

Loft:
Veggen er gipset, og øvre del er isolert. Isolasjon er fjernet enkelte steder for å muliggjøre begrenset inspeksjon, det er ikke fuget i skjøter i gipsplatene. Dette er ett avvik i forhold til dagens krav til brannskille.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avklare brannskillets oppbygning og utførelse. Etter eventuell kontroll må det påregnes behov for fuging og eventuelt andre nødvendige tiltak for å sikre at brannskillet er tilfredsstillende utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Ja

Lyd- og støyforhold

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

Beskrivelse: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Fra 1969 - 1997. Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Felles garasjerekke

Felles garasjerekke

Felles garasjerekke

Opplysninger om garasjen

TG IU

Beskrivelse:	Seksjonen disponerer halvparten av ett felles garasjerom i felles garasjerekke, samt en bakomliggende bod. EL-bil lader er montert. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,50 m. Dagens anbefalte bredde for en garasjeplass med vegg på én side er 2,80 m. Garasjeplassen er dermed ca. 0,30 m smalere enn dagens anbefaling. Det bemerkes at bygget ble oppført på et tidspunkt da det gjaldt andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.
Vurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	14-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	16-09-2026	Egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	16-09-2026	Godkjente plantegninger er tilsendt på e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

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

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

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260323
Addresse	Prestmåsan 13 D		
Postnr.	2020	Sted	SKEDSMOKORSET
Selgers navn	Wenche Gjersdal		

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?

07.10.2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Avtale 2137383

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i noen fliser under vaskemaskin.

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

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

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

Nye rør i rør og tilkobling av rør.Varmekabler i gulv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier har selv stupt gulv og lagt membran.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura på montasje av rør i rør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt el uttak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa

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

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

Byttet til rør i rør. Rør til vask er ikke byttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse

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

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

Luftehatt og beslag over tilbygg ble ordnet av blikkenslager da dette ikke var i orden ved overtagelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olaf Johansens Eftf. A/S

Piper og ildsteder

Initialer selger:
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert spottere, el uttak, trukket nye ledninger og oppgradert sikringsskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Mener det var det lokale el-tilsynet. Husker ikke når det var.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik da, men har oppgradert etter dette.

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

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

Montasje av varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmepumpen ble kjøpt av Obs bygg, de ordnet med montasjen.

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

Beskrivelse:

Terrasse satt opp av tidligere eier.Tak over deler av terrasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Ny garasjeport med portåpner.Installasjon av elbillader og nytt el uttak

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura på garasjeport med åpner.Dokumentasjon på elektrisk arbeid ligger i boligmappa.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hver enkelt boenhet har selv ansvar for sin del. Det er kun tomt, garasje og bod som går under sameiet.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.08.2026

Signert av *Wenche Gjersdal*

Initialer selger:
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.08.2026 13:52

Eiendom 3205-37/416/0/12

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	13.12.1982	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	37	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	416	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	12	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Prestmåsan 13D	2020 Skedsmokorset	Åsenhagen 8	Skedsmokorset	Skedsmo

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.12.1982	Seksjonering	3205-37/416	Mottaker	0
		3205-37/416	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-37/416	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-37/416	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	19349918			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.11.1972	Areal, bolig (bruk/brutto)	121/0	Avløp	
Tatt i bruk	24.09.1973	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	121/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	121	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	0	59/0	0/0	59/0

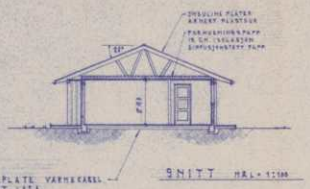
Ordre: **97845**

Eiendom: **3205-37/416/0/12**
Prestmåsan 13D
2020 Skedsmokorset

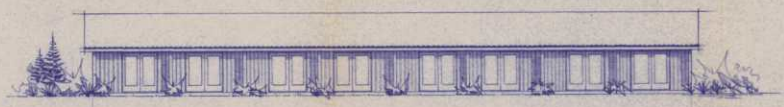
K32050900 Godkjente bygningstegninger

THEAKAROLINE.ENGERDAHL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 02.09.2026 08:57:

Oppdateres
Legger ved tegninger fra 1972, disse lå på et annet gårds- og bruksnummer.



SNITT MÅL 1:100



FASADE TERRASSE SIDE

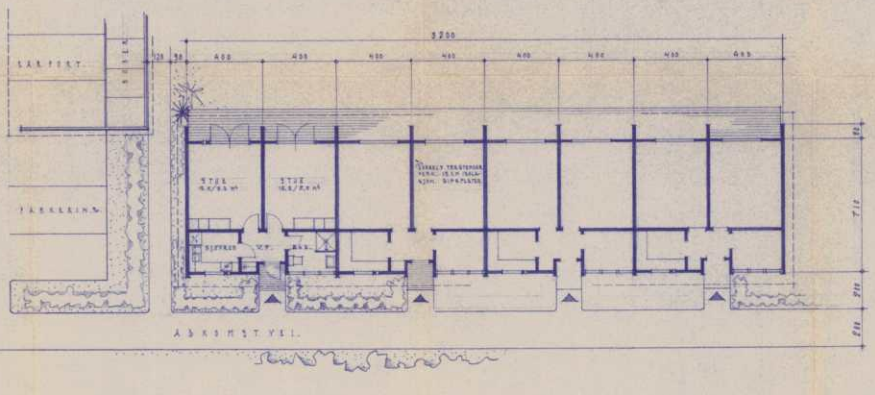


ENDEVEGG FASADE



FASADE GARASJE - BOD

FASADE INNGANGS SIDE



PLAN MÅL 1:100
ATTEMANS REKKEHUS.

BYGGNÅ BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 8 xii
Gnr. nr. 155 1092
556-557-558-559-560-561-563

FURUMO HYBELBYGG m. SKEDSMO. PLAN FASADER SNITT.	Målestokk 1:100	Tegn. F.N.P. Kontr. Godkj.
KNUT GREGER ERIKSEN A/S Sivilingeniør MNIF Rådgivende ingeniør - byggeledelse MNIF FREDRIKSTAD TLF. 931-17224		Tegningsnr. 0472-03

0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE

Furumo Hybelbygg
Postboks 122
2020 SKEDSMOKORSET

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: rekkehus m/8 hybler ..... Sak nr: 560/72

Byggherre: Furumo Hybelbygg .....

Byggeadresse: Furulundveien 13 ..... G.nr: 37 B.nr: 416

Byggets grunnflate: 224 ..... Ant.etg: 1 ..... Ant.leiligh: 8 .....

Leieareal: 192 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 24.11.73 ..... Midlertidig innfl. dato: 24.11.73.

Anmerkninger:
Krav fra rørleggerkontrollen må etterkommes.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 9.12.82

A. Lund
Bygningssjef

P.H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Hybelbygg ..... adr.: Furulundveien 13 .....

gnr.: 37 ..... bnr.: 416 ..... i Skedsmo

Eier: Stiftelsen Furumo Hybelbygg ..... adr.: Norsk Folkehjelp
Storgt. 12, Oslo 1

Anmerkninger: Det må sørges for at det ikke blir stående vann under huset.

Det bør anordnes gelender på plattingene til inngangene og på terrassene.

Endel planeringsarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den 24. sept. 1973 .....

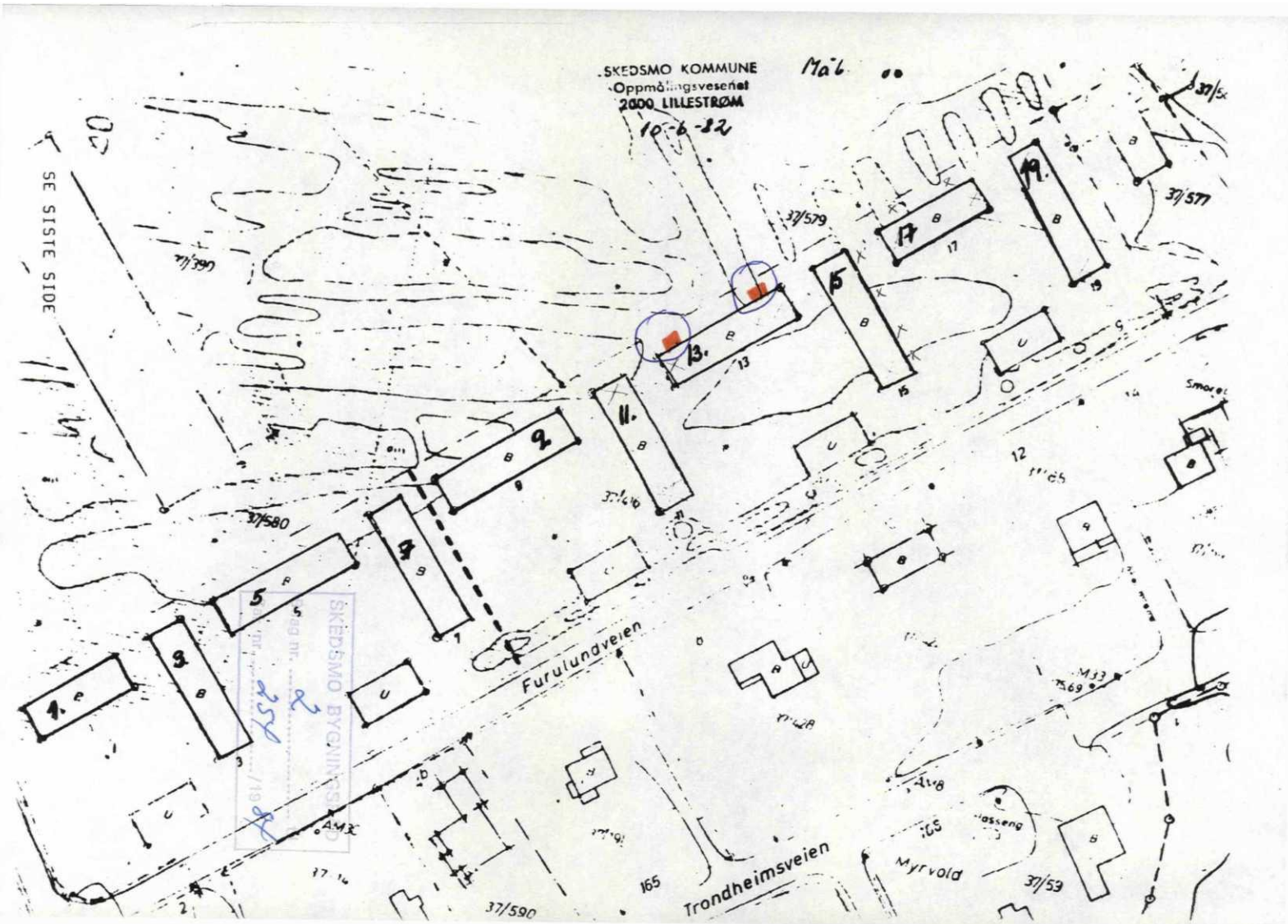
SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

.....

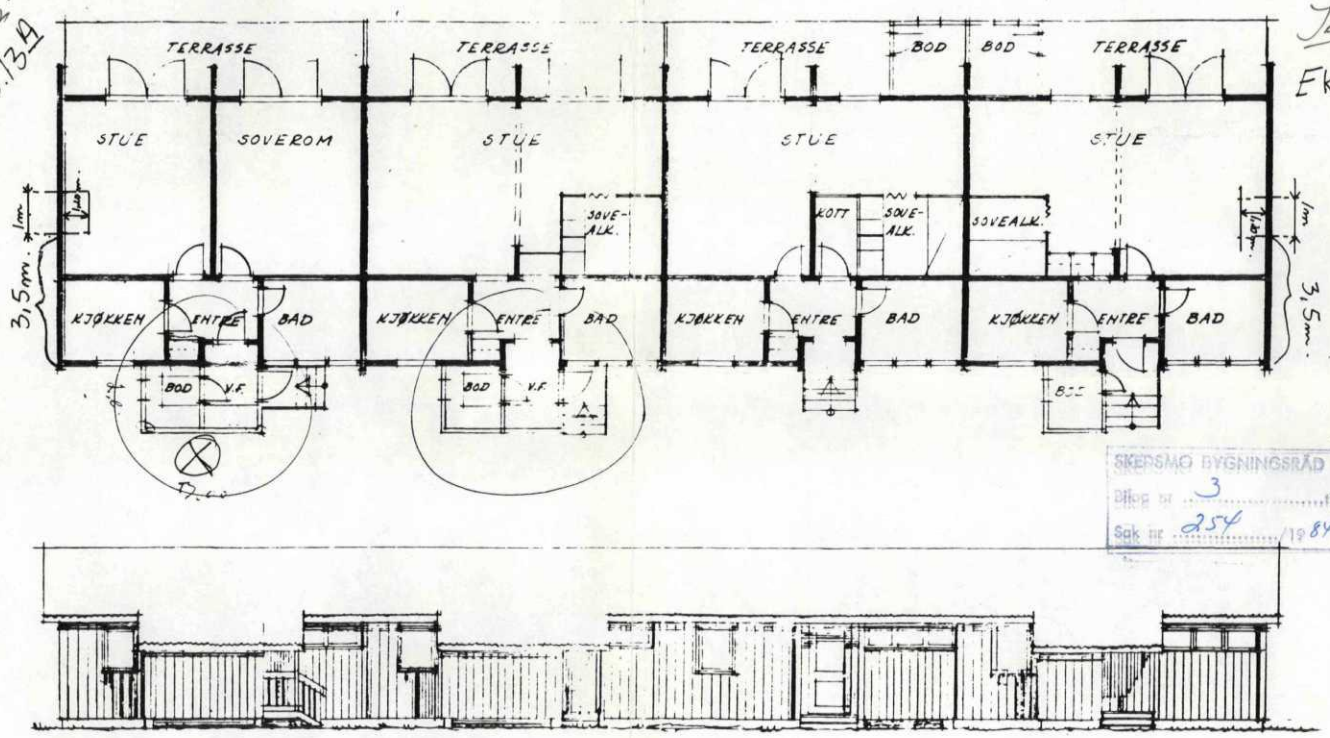
Bygningssjef
R. Michelet

.....

Bygningskontrollør
B. Iversen


SKEDSMO KOMMUNE
Oppmålingsvesenet
2000 LILLESTRØM
10-6-82
Furulundveien
Trondheimsveien
Myrvold
37/580
37/590
37/579
37/577
37/53
SKEDSMO BYGNINGSRÅD

Solberg.
EKS. 13A



Jahn.
EKS. 13D

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dlag nr 3
Sak nr 254 /1984

SKEDSMO KOMMUNE
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

100.-

OØ

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 647/84 Sak nr. 254/84

Vedr. Byggeanmeldelse av 14/3-84 på tilbygg vindfang/bod

Byggested Furulundveien 13 A og 13 D, gnr. 37, bnr. 416

Byggherre Hans P. Solberg/Finn Jahr

Anmelder egen

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

Naboerklæring [redacted] (tinglyses. utgår)

Byggherrene godkjennes som ansvarshavende for eget byggearbeide.

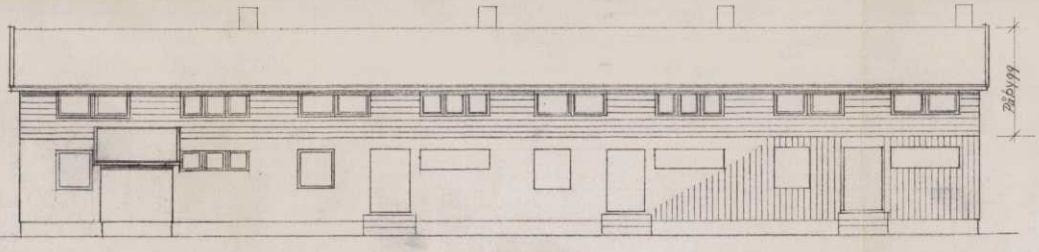
BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

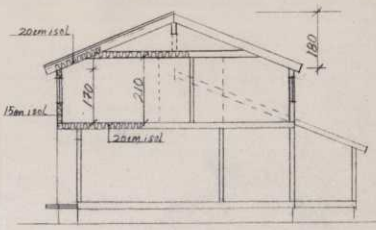
Skedsmo Bygningsråd, den 24. april 1984

Anselm Thieme

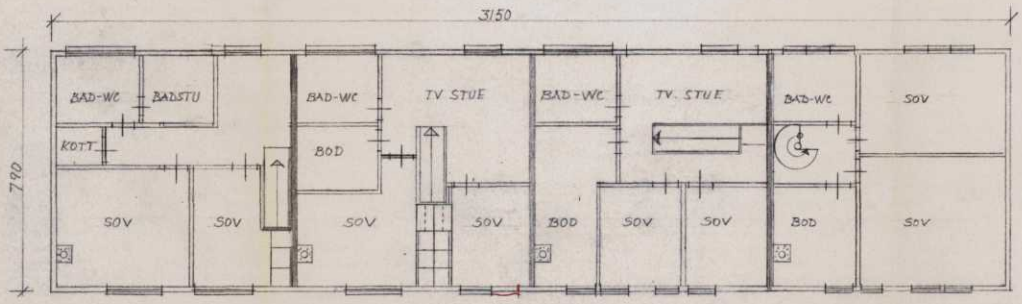
Anselm Thieme
Bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S





SNITT



2 ETG.

M = 1:100

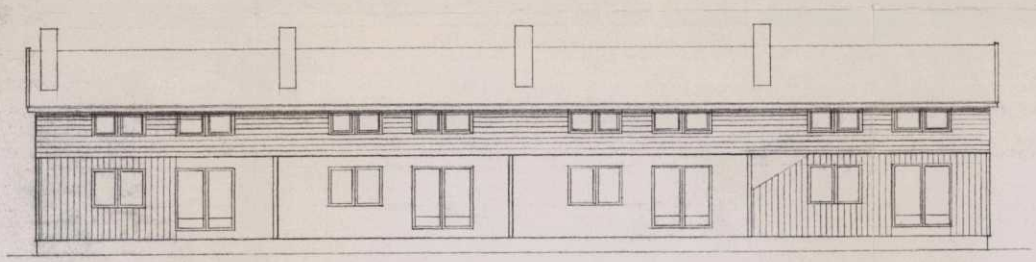
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 321 /19 86

Påbygg
FURULUNDVN. 13 A-D
FOR EIERNE
Hans Petter Solberg

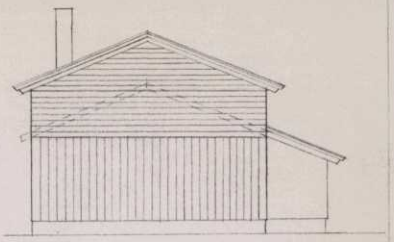
M = 1:100

1/86

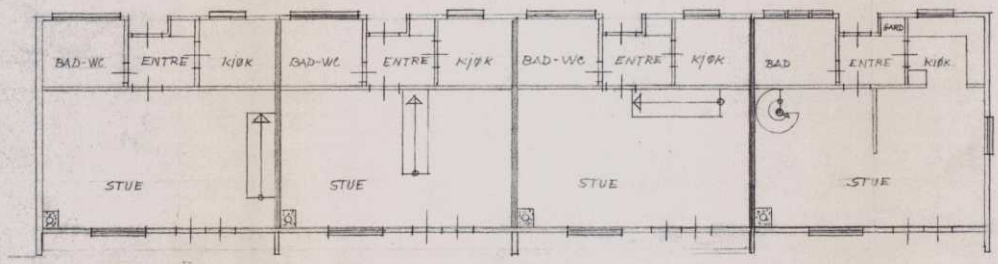
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE



FASADE



1. ETG.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 221 /19 86

Påbygg
FURULUNDVN. 13 A-D
FOR EIERNE
Hans Petter Solberg

M-1:100

1/86

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SKEDSMO KOMMUNE

Herr Tore Skjelvan
Furulundveien 13 D
2020 SKEDSMOKORSET

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: påbygg rekkehusleilighet ..... Sak nr: 221/86

Byggherre: Tore Skjelvan .....

Byggeadr: furulundveien 13 D ..... G.nr: 37 B.nr: 416

Byggets grunnflate: 59 m2 ... Ant.etg: 1 ... Ant.leiligh: .....

Leieareal: 59 m2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 22/5-87 .....

Anmerkninger:

Bad/bod i 2. etg. er ikke innredet.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 25/5-87

Anselm Thieme
Bygningssjef

P. H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE

Hans Petter Solberg
Furulundveien 13 A
2020 Skedsmokorset

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: 4 m/bolig Påbygg ny 2. etg. Sak nr: 221/86

Byggherre: Hans Petter Solberg

Byggeadr: Furulundveien 13 A G.nr: 37 B.nr: 416

Byggets grunnflate: 59 m2 Ant.etg: 2 Ant.leiligh: 1

Leieareal: 59 m2 Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 12/1-1987

Anmerkninger: Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2. år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 12. januar 1987

A. Thieme

Anselm Thieme
Bygningssjef

A. Alexandersen

Alex R. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

J. nr. 371/86 Sak nr. 221/86

Ansvarshavende:
Egen

Eier/Byggherre:
Hans Petter Solberg m/flere
Furulundveien 13 A
2020 Skedsmokorset

Byggetillatelseskort

for Påbygg rekkehus (237 m2)

på gnr. 37 bnr. 416 adr. Furulundveien 13 A-B-C-D

godkjent av Skedsmo Bygningsråd i møte den 22. april 1986

Ansvarshavende/byggherre er forpliktet til å bestille bygningskontroll ved Bygningsvesenet med 2 dagers varsel:

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes.
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art.
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest).
16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengere tid enn 3 måneder, må bygningskontrollen varsles før arbeidet gjenopptas.

Skedsmo Bygningsvesen, den 19. juni 1986

SKEDSMO BYGNINGSVESEN

Anselm Thieme
Bygningssjef

Skedsmo Bygningsvesen
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Tlf. 73 07 01

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV
5/12-86	Byggeet er ferdig godkjent uten anmerkninger.	TBJ

SKEDSMO KOMMUNE
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 07 01

1380. – Bet 2/5-86

Bygningsrådsvedtak

J.nr. 371/86 Sak nr. 221/86

Vedr. Byggemelding av 13/2-86 på påbygg rekkehus (237 m2)

Byggested Furulundveien 13 A-B-C-D, 37/416

Byggherre Hans Petter Solberg m/flere

Anmelder Samme

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn må være betalt.
3. Gravetillatelse for tomten må være undertegnet.
4. Rørleggerarbeidet må være anmeldt av rørlegger og godkjent.
5. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger skal innsendes i 2 ekspl.
6. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt til brannsjefen.

Spesielle betingelser:

Det skal innbetales økt avgift for vann og kloakk.
Røranlegget skal anmeldes av rørlegger.

Soverom og blindloft ventileres.

Det må være tilfredsstillende adgang til feiing som godkjennes av feiervesenet.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST
Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.
Byggetillatelseskortet gjelder i 3 år.

Skedsmo Bygningsråd, den 22. april 1986

Anselm Thieme
Bygningssjef

Strømmen Snartrykk A/S

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 21.09.26
Vår ref.: 5370 / 12
Meglers ref.: Adrian Brandsrud

Boligopplysninger

Enhet	12	**Bolignr**	
Boligselskap	5370 Sameiet Furulundveien 9-19	**Etasje**	
Adresse	Prestmåsan 13 D, 2020 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	
Eier(e)	Wenche Gjersdal	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 21.09.26: kr 300,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

DNB BANK ASA - 8,35%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 14.09.26	Restgjeld	279 492,00	12 151,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	2 011,00	87,00
Løpetid: 14.04.26 - 31.05.31	Avdrag pr mnd	4 121,00	179,00

Selskap og eiendom

Selskap	5370 Sameiet Furulundveien 9-19 (orgnr. 984388705)
Antall enheter	23
Styrets e-post	furulundveien9-19@borimail.no
Styreleder	John Hofseter (99213509)
Forsikring	IF skadeforsikring (Polise SP365116.16.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	37/416
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Merknader

Felleskostnadene økes med kr 300,- fra 1.9.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET FURULUNDVEIEN 9-19

Vedtatt på generalforsamling 20.april 1988
Revidert april 2008
Revidert april 2014
Revidert april 2016
Revidert april 2019

§ 1

Samtlige eiere av bolig i Furulundveien 9-19 (g.nr. 37, b.nr 416) i Skedsmo har rett og plikt til medlemskap i sameierforeningen. Foreningens formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av fellesarealer, snørydding, felles/privat veglys, radio/TV –anlegg osv.

§ 2

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon som består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Den enkelte sameier har videre enerett til bruk av bod, carport/garasje m.v. i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Ved eventuelt framleie er eier ansvarlig for at fellesutgifter og andre fordringer vis à vis sameiet blir betalt til riktig tid.

§ 3

Seksjonene kan omsettes uavhengig av hverandre, uten forkjøpsrett eller innløsningsrett for andre sameiere. Ved salg plikter selger å orientere styret om ny eier. Ved fraflyttingstidspunktet må alle utestående fordringer selger har ovenfor sameiet være betalt. Til dekning av forfalte fellesutgifter har sameiet sikkerhet som nevnt i § 4.

§ 4

Seksjonseier hefter proratarisk etter sin sameieandel for fellesutgifter til sameiets drift. Det bestemmes en fellesutgift for hvert medlem. Til sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes panterett for sameiet i hver seksjon tilsvarende summen av 12 måneders fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80% av første ervervssum for den enkelte seksjon. Såfremt takst avgitt av autorisert takstmann blir høyere enn ervervssummen for den enkelte seksjon, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av avgitte verditakst til enhver tid.

§ 5

Medlemmer i sameiet forplikter å holde bruksenheten og fellesarealet forsvarlig vedlike og Ryddig, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, ref. § 20 i Eierseksjonsloven. Ved vesentlige mislighold av sine forpliktelser overfor sameiet kan vedkommende av styret for sameiet med minst 3 – tre – måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Til dekning av utgiftene i denne forbindelsen har sameiet sikkerhet som nevnt i § 4.

§ 6

Lading av Elbiler skal gjøres forskriftsmessig riktig. Eksisterende kontakter må under enhver omstendighet ikke benyttes pga brannfare! Hver enkelt beboer må selv koste, og sørge for godkjent ladepunkt, ved behov av dette. Betaling av strøm: Man kan enten betale et fast månedsbeløp til sameiet, eller installere egen strømmåler.

§ 7

Farge på rekker, carkort/garasje og postkassestativ. Skifte av farge skal vedtas på årsmøte med 6 antall år i forveien. Fargen bestemmes det året hvor arbeidet skal utføres. Farge på vindski og vindu bestemmes av hver enkelt rekke.

§ 8

Styret ledes av et styre på 4 medlemmer samt formann. Formannen velges særskilt og for 1 år av gangen. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Alle tun bør være representert i styret.

Det velges 1. og 2. vararepresentant til styret for 2 år av gangen. Videre velges det en revisor for 1 år av gangen.

Styret konstituerer seg selv. Styret plikter å føre regnskap og protokoller fra sine møter. Styret fungerer som valgkomité.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. Den daglige virksomhet kan utøves av forretningsfører. Forretningsføreren ansettes eventuelt av styret som også fastsetter hans godtgjørelse og øvrige betingelser. Eventuelle tvister som kan oppstå mellom medlemmer om forhold som naturlig inngår i sameiets interesser, skal forelegges sameiets styre for uttalelse. Dersom enighet ikke oppnås mellom partene, skal tvisten avgjøres med endelig virkning av voldgiftsrett på tre medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren på Nedre Romerike. Voldgiftssaken skal gjennomføres etter bestemmelsene i rettergangslovens kap. 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 9

Styret er fullt underlagt generalforsamlingens bestemmelser. Styret må forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Styret eller generalforsamlingen kan ikke beslutte å avhende fast eiendom uten at samtlige sameiere samtykker i dette.

Styremøter avholdes på de tidspunkter styret selv finner det nødvendig, eller når minst 4 sameiere krever det, men allikevel minst 3 ganger pr. år. Referat fra styremøtene sendes samtlige sameiere uoppfordret så snart som mulig etter et styremøte.

Generalforsamlingen avholdes en gang i året innen utgangen av april, og ellers når styret beslutter generalforsamling avholdt, eller når minst 3 sameiere krever det (ref § 33 i Eierseksjonsloven).

Varsel om generalforsamling sendes medlemmene 6 – seks arbeidsuker før generalforsamlingen.

Innkallingen til generalforsamlingen sendes medlemmene med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Årsmelding, revisorberetning, regnskap og budsjett sendes ut senest 1 uke før ordinært sameiermøte (ref § 34 i Eierseksjonsloven).

Innkallingen skal vedlegges sakliste for generalforsamlingen, årsmelding, regnskap med revisorberetning, budsjett, styrets forslag til valg, egne og innkomne forslag til saker som skal tas opp.

Avgjørelser i generalforsamlingen treffes med simpelt flertall av de tilstedeværende.

§ 10

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved vedtak i generalforsamling. I innkallingen skal det redegjøres for de planlagte og foreslåtte endringer. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall på første generalforsamling. Styret skal fremlegge forslag til endelige vedtekter.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Furulundveien 9-19

Revidert 28.april 2016
Revidert 25.april 2019

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. RO I LEILIGHETEN

- Boring og banking er kun tillatt på hverdager klokken 08.00-21.00, og lørdager klokken 08.00-17.00. Slikt arbeid er ikke tillatt på helligdager eller på 17. mai.

2. PARKERING

- Hvert tun har egen parkeringsplass, for beboere og gjester.
- Beboere som har garasje/carport bes bruke disse.
- Parkering foran garasjene/carportene er strengt forbudt.
- Kjøring på gangvei til leilighetene er tillatt kun for av og pålessing.

3. SØPPEL

- Hvert tun har egne dunker for restavfall og papir.
- Alle beboere er ansvarlig for å flatpakke all papp før den kastes.
- All søppel skal ligge i dunkene. Det skal ikke stå søppel på bakken.
- Avfall, matrester o.l. skal ikke plasserer utvendig slik at det er til sjenanse for andre beboere.

4. HUNDEHOLD

- Båndtvang i tettbebygd strøk hele året. Dette gjelder også i sameiet.
- Lufting skal ikke foregå på fellesområdet.
- Husk å ta med pose som kastes i søpla etter bruk.
- Vis hensyn. Det er ikke alle som er glade i dyr/hunder.

5. FELLESKOSTNADER

- Betales til sameiet, forskuddsvis, den 1. hver mnd.

6. FELLESAREAL

Bruk av fellesareal skal ikke være til skade eller ulempe for de andre sameierne. Aktiviteter som fotballsparking skal derfor ikke skje på fellesarealene.

Innkalling til årsmøte for Sameiet Furulundveien 9-19.

Sted: Vardeåsen Skole, SFO Base 2

Tid: Tirsdag 9. juni 2026 kl.18.30.

- Konstituering
- Valg av referent Valg av 2 personer for underskrift av protokoll
- Godkjenning:
    - Innkalling og saksliste
    - Årsmelding
    - Regnskap og budsjett

- **Innkommende forslag:**

- Parkeringslapper med hvem de besøker, dato, klokkeslett til-fra og telefonnummer til de som har bilen. De som ikke har parkeringslapp i ruta, kan taues bort. Det kreves da tydelig skilting.
- At det settes på gjerde eller hekk mot nabotomta Lurudveien 1.
- Dugnad: Arbeid på fellesarealene settes bort til en forening eller idrettslag. Det er for mange som av forskjellige grunner ikke kan eller vil delta. Det blir nå stadig mer å gjøre for de få som stiller opp.
- Felleskostnader: Dagens sats dekker løpende utgifter, men det blir lite til overs til uforutsette utgifter og vedlikehold. Forslag: Felleskostnadene økes med kr. 300,- pr. mnd. pr. seksjon.

- **Valg**
    - <u>Styreleder:</u>
        - John Hofseter, 11C, på valg - tar gjenvalg.
    - <u>Styremedlemmer:</u>
        - Geir Arne Jensen 15C på valg – tar gjenvalg.
        - Jarle Nevland 11B, på valg – tar gjenvalg.
        - Ivar Johnsrud 19B ikke på valg.
        - Turid Ekeberg 15A, ikke på valg.
    - <u>Varamedlem:</u>
        - Julia Kirkeberg, 17B, på valg – tar gjenvalg.

Minner om at det ikke er eventuelt-post på årsmøtet.

Vel møtt!

Sameiet Furulundveien 9-19

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Styrets sammensetning.

Styret har bestått av:

• John Hofseter	11C	- Leder
• Jarle Nevland	11B	- Styremedlem
• Geir Arne Jensen	15C	- Styremedlem
• Turid Ekeberg	17A	- Styremedlem
• Ivar Johnsrud	19B	- Styremedlem
• Julia Kirkeby	17B	- Varemedlem

Regnskapsfører:

• Arnstein Eikeland	19D

Virksomhetens art.

Virksomheten består av forretningsførsel/drift av Sameiet Furulundveien 9-19. Sameiet omfatter 23 husstander. Virksomheten er lokalisert til Skedsmokorset, Lillestrøm kommune.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø/ytre miljø.

Da Sameiet ikke har noen ansatte, oppstår ingen spørsmål i relasjon til arbeidsmiljøet.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

Likestilling.

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om kvotering, av noen art, hva gjelder styrets sammensetning. Det foreligger heller ingen planer om innføring av slike bestemmelser.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 4 ordinære styremøter.

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 forts. fra side 1

Eiendomsoverdragelser.

I løpet av 2025 har det vært 2 eiendomsoverdragelser.

Økonomi

For 2025 viser regnskapet et underskudd på kr 496.248,41.

Andre forhold.

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt andre forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for Sameiets stilling og resultat.

Skedsmokorset, den 9.06 2026

I styret for Sameiet Furulundveien 9-19

John Evan Hofseter

Jarle Nevland

Geir Arne Jensen

Turid Ekeberg

Ivar Johnsrud

Balanse pr. 31. desember 2025
Sameiet Furulundveien 9-19

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		14 319	180 427
Sum fordringer		**14 319**	**180 427**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	569 930	939 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**569 930**	**939 289**
Sum omløpsmidler		**584 249**	**1 119 717**
Sum eiendeler		**584 249**	**1 119 717**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	537 077	1 029 325
Sum opptjent egenkapital		**537 077**	**1 029 325**
Sum egenkapital		**537 077**	**1 029 325**
Gjeld			
Annen kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 971	60 151
Skyldige offentlige avgifter		38 601	25 640
Annen kortsiktig gjeld		4 600	4 600
Sum kortsiktig gjeld		**47 172**	**90 391**
Sum gjeld		**47 172**	**90 391**
Sum egenkapital og gjeld		**584 249**	**1 119 717**

Skedsmokorset, den 9.06 2026
Sameiet Furulundveien 9-19

John Evan Hofseter
Styrets leder

Jarle Nevland
Styremedlem

Geir Arne Jensen
Styremedlem

Turid Ekeberg
Styremedlem

Ivar Johnsrud
Styremedlem

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Furulundveien 9-19

	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		386 600	634 800
Sum driftsinntekt		**386 600**	**634 800**
Lønnskostnad	1, 5	-69 601	-45 640
Annen driftskostnad	2	-831 556	-725 631
Sum driftskostnader		**-901 157**	**-771 271**
Driftsresultat		**-514 557**	**-136 471**
Annen renteinntekt		18 410	25 166
Sum finansinntekter		**18 410**	**25 166**
Annen finanskostnad		-102	0
Sum finanskostnader		**-102**	**0**
Netto finans		**18 308**	**25 166**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-496 248**	**-111 305**
Ordinært resultat		**-496 248**	**-111 305**
Årsresultat		**-496 248**	**-111 305**
Overføringer			
Annen egenkapital	4	-496 248	-111 305
Sum		**-496 248**	**-111 305**

Noter 2025

SAMEIET FURULUNDVEIEN 9-19

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Lønnskostnader etc.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	8 601	5 640
Andre relaterte ytelser	37 000	16 000
Sum	**69 601**	**45 640**

Foretaket har ikke ansatte

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 14 922. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 3 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 25 003.

Skyldig skattetrekk er kr 20 000.

Note 4 - Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2025	1 029 325	0	1 029 325
Årets resultat	(496 248)	0	(493 248)
Egenkapital 31.12.2025	**533 077**	**0**	**533 077**

Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Til årsmøtet i Sameiet Furulundveien 9-19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Furulundveien 9-19 som viser et underskudd på NOK 496 248. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 for MKE, 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.

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 05.06.2026

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

Lillestrøm, 3. juni 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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 05.06.2026

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

05.06.2026 10:18:28

Signaturmetode

Buypass (NO)

Referat fra årsmøte i Sameiet Furulundveien 9-19

Tirsdag 9. juni 2026, Vardeåsen Skole

Konstituering

5 seksjonseiere med stemmerett fremmøtt.

1 seksjonseier representert med fullmakt.

Valg av referent

Anne Lise Eikeland valgt.

Valg av 2 personer til signering av protokoll

Tone Dale og Anne Lise Eikeland valgt.

Godkjenning

Innkalling og saksliste – Godkjent

Årsmelding – Godkjent

Regnskap og budsjett – Godkjent

Innkomne forslag

Parkeringslapper:

I henhold til Parkeringsforskriften er det komplisert og kostbart å få tauet vekk biler fra eiendommen. Styret ser på en løsning med p-bevis med husnummer til besøkende. Dette for å kunne kontakte eier av biler som f.eks. blokkerer tilgang til garasje/carport.

Gjerde eller hekk mot Lurudveien 1:

Eier av Lurudveien 1 har selv påbegynt planting av hekk.

Dugnad:

Forslag om at dugnadsarbeid settes bort til forening/lag medfører kostnader.

Styret skal vurdere andre løsninger.

Felleskostnader:

Det er behov for å bygge opp egenkapitalen i sameiet. Felleskostnadene økes fra kr. 1300,- til kr. 1600,- pr. måned fra 1. september 2026.

Enstemmig vedtatt.

Valg av nytt styre:

Styreleder: John Hofseter, enstemmig valgt for 1 år.

Styremedlem: Jarle Nevland, enstemmig valgt for 2 år.

Styremedlem: Geir Arne Jensen, enstemmig valgt for 2 år.

Ivar Johnsrud og Turid Ekeberg er ikke på valg og blir sittende som styremedlemmer.

Julia Kirkeberg er ikke på valg og blir sittende som varamedlem.

Skedsmokorset 24.06.2026.

Tone Daler

T. Daler

Anne Lise Eikeland

Anne Lise Eikeland

Utskriftsdato: 28.08.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 682,01 kr
Renovasjon	6 051,12 kr
Vann	2 042,15 kr
Sum	**10 775,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 liter	25%	6 stk	20643.75	1/23	0 %	5 385,33 kr	3 590,20 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	21.5 m^3	39.59	1/1	0 %	851,14 kr	851,14 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	21.5 m^3	57.10	1/1	0 %	1 227,65 kr	1 227,65 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-12.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-494,85 kr	-494,85 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-12.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-713,75 kr	-713,77 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	788,62 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	1 109,98 kr
A-konto vanngebyr	15%	43 m^3	43.69	1/1	0 %	1 878,61 kr	1 252,40 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	43 m^3	75.21	1/1	0 %	3 234,03 kr	2 156,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	15%	21.5 m^3	36.42	1/1	0 %	783,05 kr	783,05 kr
Målt forbruk avløp	15%	21.5 m^3	52.53	1/1	0 %	1 129,44 kr	1 129,44 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-12.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-455,26 kr	-455,26 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-12.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-656,65 kr	-656,67 kr
					Sum	**15 016,74 kr**	**10 567,95 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Prestmåsan 13D, 2020 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77547844	272	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 28.08.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	416	Festenr.	0	Seksjonsnr.	12
Hovedadresse	Prestmåsan 13D								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 28.08.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	416	Festenr.	0	Seksjonsnr.	12
Hovedadresse	Prestmåsan 13D								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	416	Festenr.	0	Seksjonsnr.	12
Hovedadresse	Prestmåsan 13D								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PRESTMOSEN - LURERUD, G. NR. 37, BR. NR. 15, G. NR. 56, BR. NR. 7 M. FL.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.
Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges med industri og boliger som vist på planen.

§ 2.

Området til boligbebyggelse er vist med orange farge.
Boligbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 3.

Industriområdet er på planen vist med fiolett farge. Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 4.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal eller til andre industriområder i kommunen.

§ 5.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 6.

Industribebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.
Bygningsrådet kan tillate endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 7.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 8.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffe tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsel, lasteramper, parkeringsplasser etc.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Skedsmo kommune til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

STADFESTET 11/8 - 69.

31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-37/416/012

Adresse: Prestmåsan 13D, 2020 Skedsmokorset

Dato siste feiing:

Dato for siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt skrosteinsløp eller ildsted på denne adressen.

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Ordre: **97845**

Eiendom: **3205-37/416/0/12**
Prestmåsan 13D
2020 Skedsmokorset

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 01.09.2026 07:54:

Oppdateres

.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

37/416/0/12

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: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026



© 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 37/416/0/12

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026



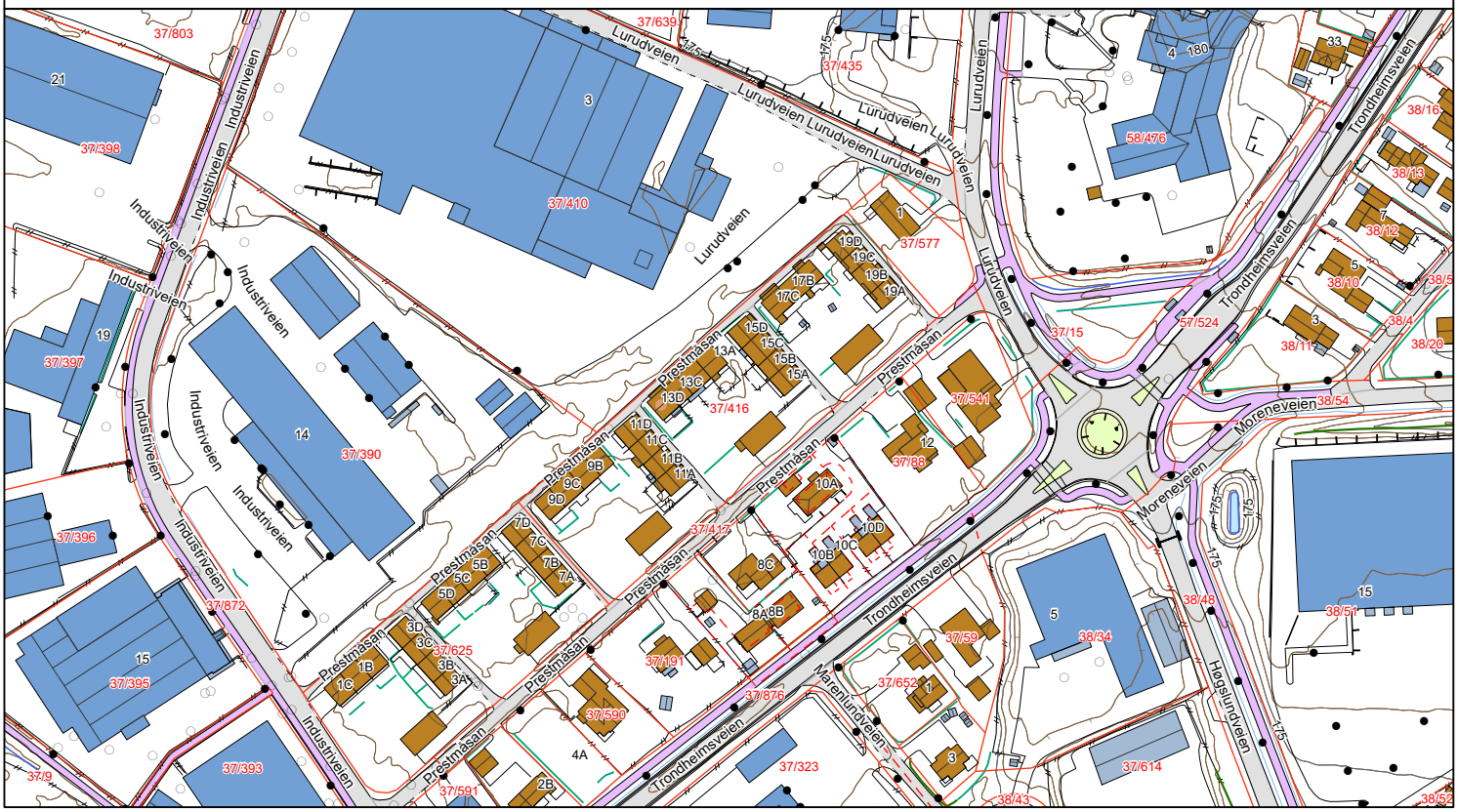
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Oversiktskart

Adresse: **Prestmåsan 19D, 2020 Skedsmokorset**
Gnr/Bnr: **3205/37/416/0/12**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 8877 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.08.2026

N



Matrikkelkart

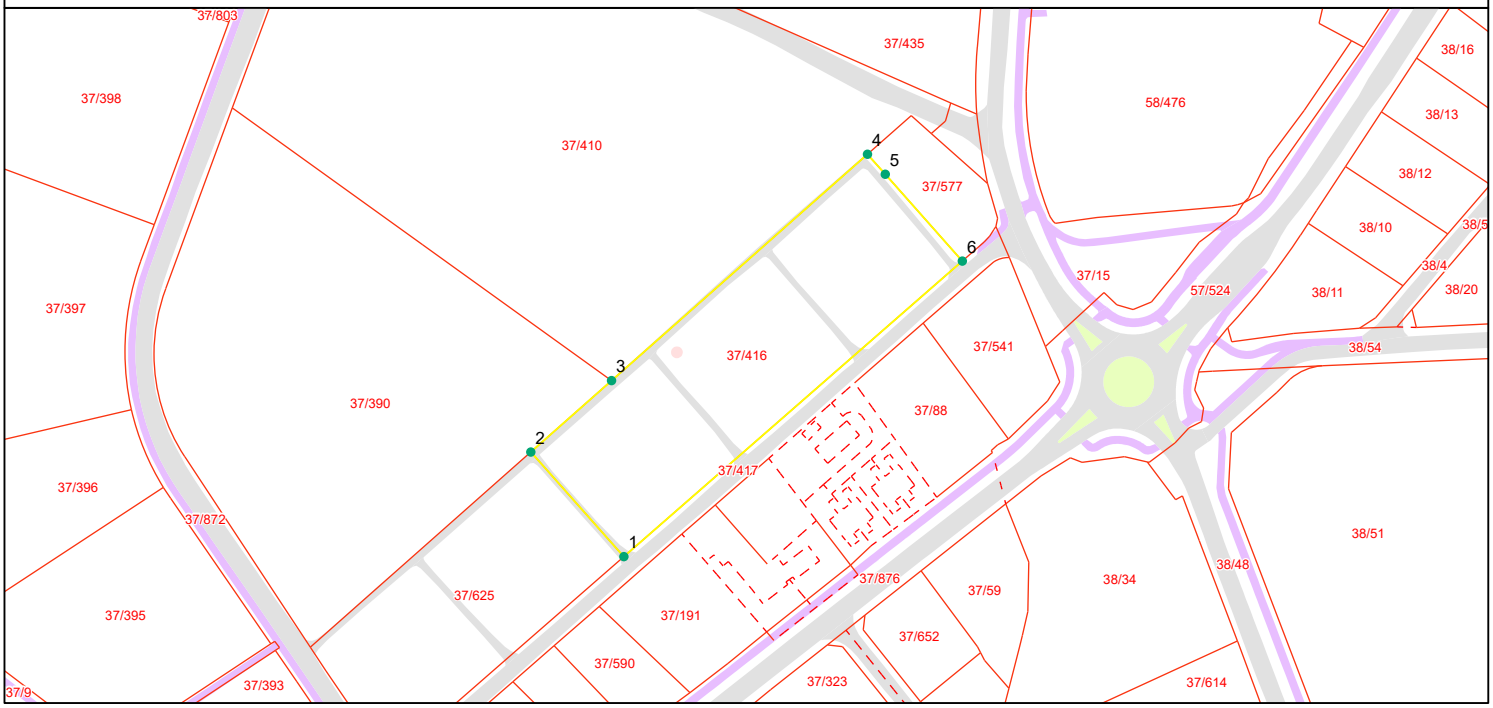
Adresse: **Prestmåsan 19D, 2020 Skedsmokorset**
Gnr/Bnr: **3205/37/416/0/12**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 8877 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.08.2026

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: 8877 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6654325.58	613923.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	52.35	0
2	6654364.7	613888.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	40.3	0
3	6654391.42	613918.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	127.72	0
4	6654476.08	614014.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.01	0
5	6654468.6	614020.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	43.41	0
6	6654436.12	614049.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	167.96	0

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

37/416/0/12

Tegnforklaring:

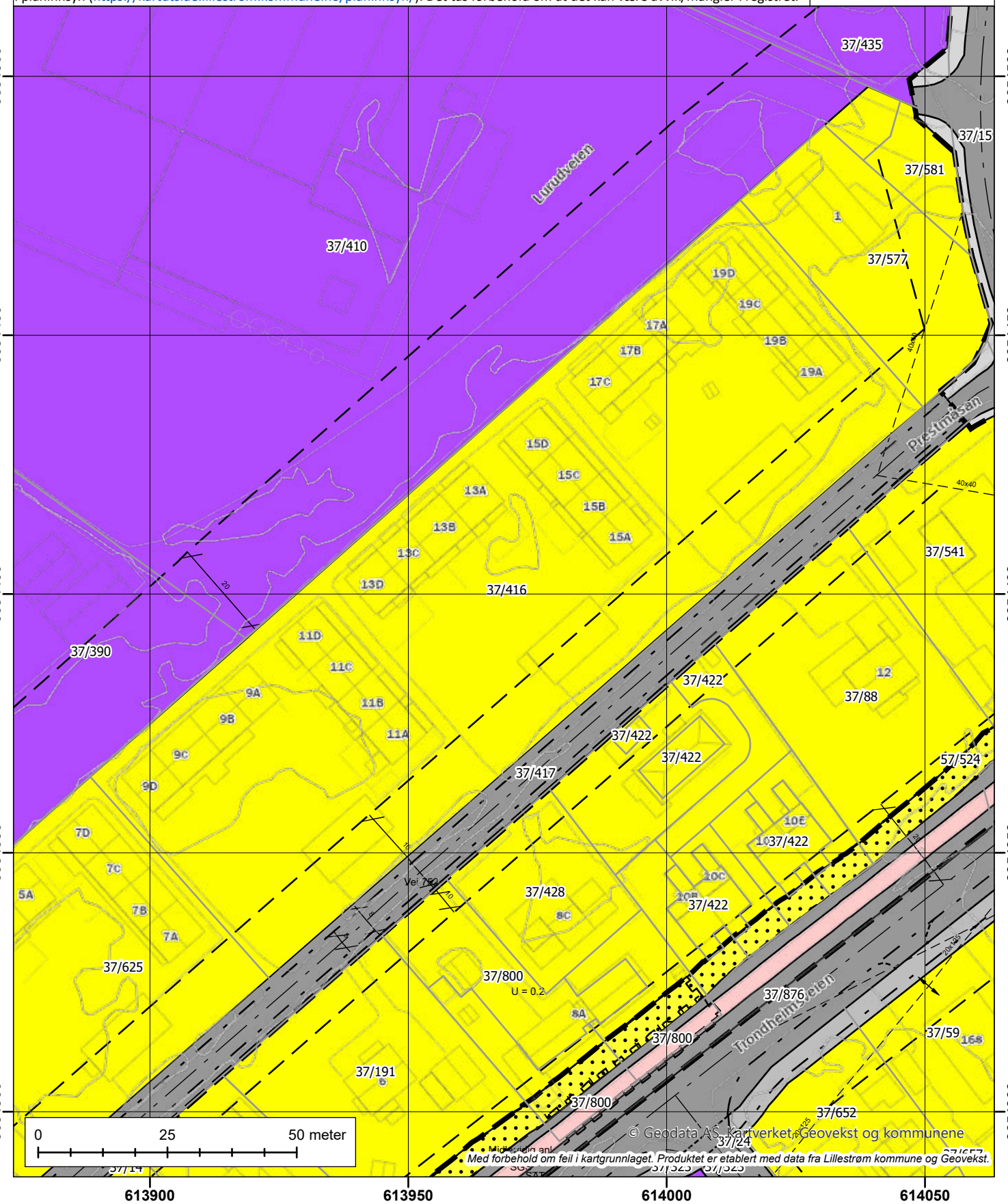
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2015 - Gang- og sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

37/416/0/12

Tegnforklaring:

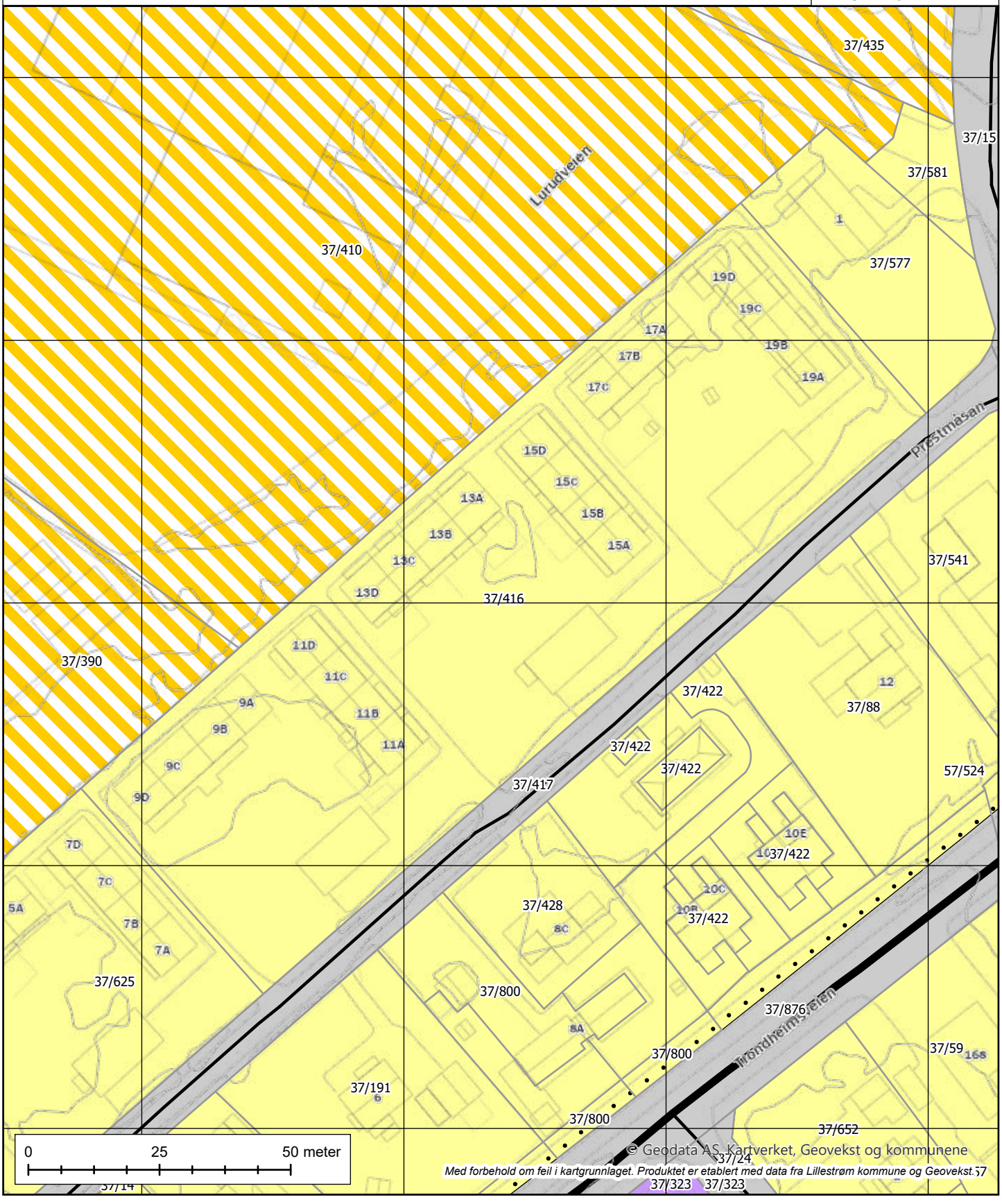
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålgrense
- Boligbebyggelse, nåv.
- Næringsbebyggelse, nåv.
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
- Veg, nåv.

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



DOK-analyse for eiendom 3205-37/416

Dato for analyse	28.08.2026 kl.14:36	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	51
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	26.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	27.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	17.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		17.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		17.08.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		17.08.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	28.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	17.08.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		10.08.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	26.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.08.2026	22.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		20.08.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.08.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		21.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.08.2026	20.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	20.08.2026	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	15.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.08.2026	17.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	23	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
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
92084890	Prestmåsan 9A
92084891	Prestmåsan 9B
92084892	Prestmåsan 9C
92084893	Prestmåsan 9D

Punkter

92084894	Prestmåsan 11A
92084895	Prestmåsan 11B
92084896	Prestmåsan 11C
92084897	Prestmåsan 11D
92084898	Prestmåsan 13A
92084899	Prestmåsan 13B
92084900	Prestmåsan 13C
92084901	Prestmåsan 13D
92084902	Prestmåsan 15A
92084903	Prestmåsan 15B
92084904	Prestmåsan 15C
92084905	Prestmåsan 15D
92084906	Prestmåsan 17A
92084907	Prestmåsan 17B
92084908	Prestmåsan 17C
92084889	Prestmåsan 19A
92084910	Prestmåsan 19B
92084911	Prestmåsan 19C
92084912	Prestmåsan 19D

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	27	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
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
6872433	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
6877168	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
6877192	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus

6885543	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349810	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349829	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349837	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349845	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349853	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349861	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349888	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349896	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349918	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349926	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349934	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349934	TB - Tatt i bruk	-
19349942	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349950	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349969	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349977	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349985	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
19349993	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
150866421	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus
150866448	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150866456	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150866464	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150866472	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

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



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	25.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

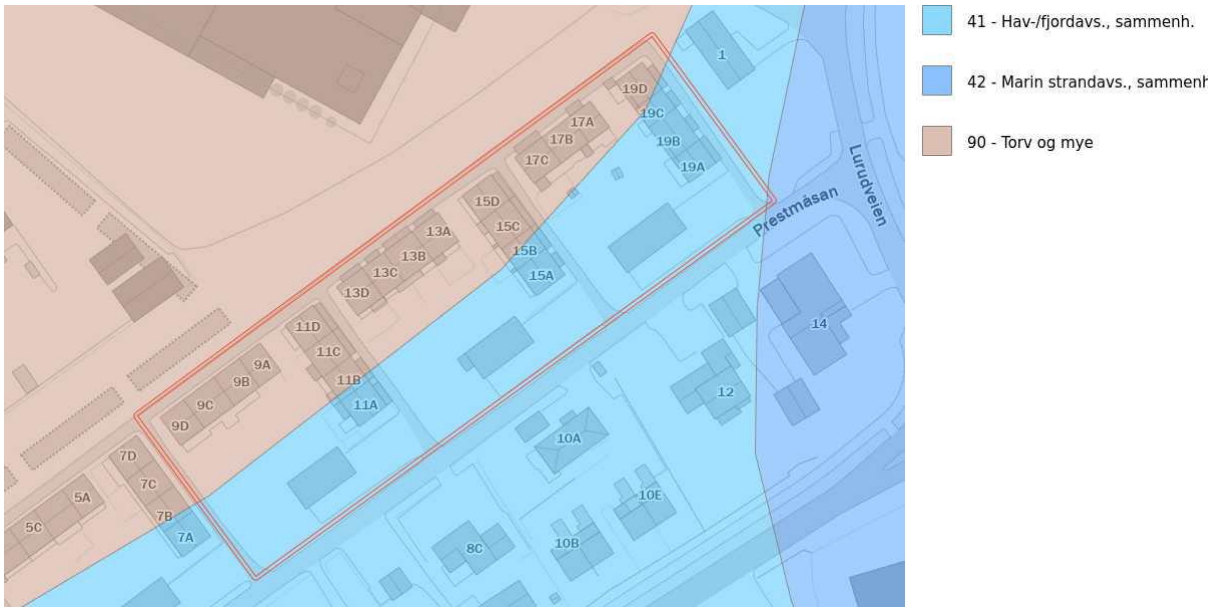
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Torv og myr	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
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	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

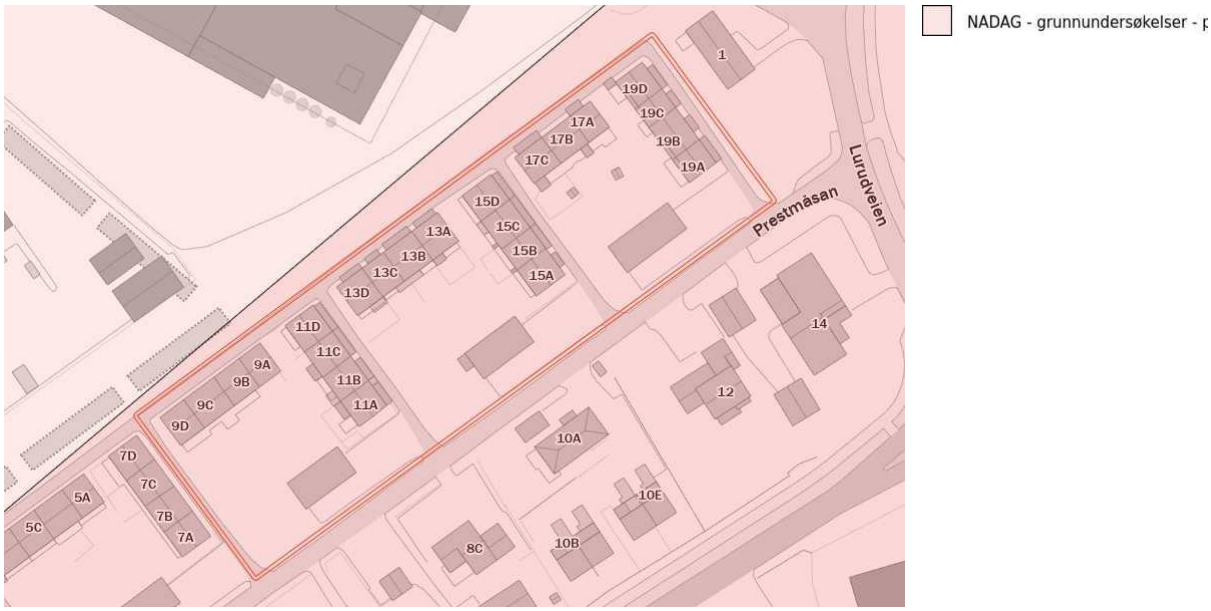
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	Fv 383 gs Kjellerholen-Sørum grense	B4D29353-ECC8-4C4A-811E-255F69574451
24074	24074 - SVV Avrop D421	0FE3C1E0-8864-4B15-A348-83CD795A13E1

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	8	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	15	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

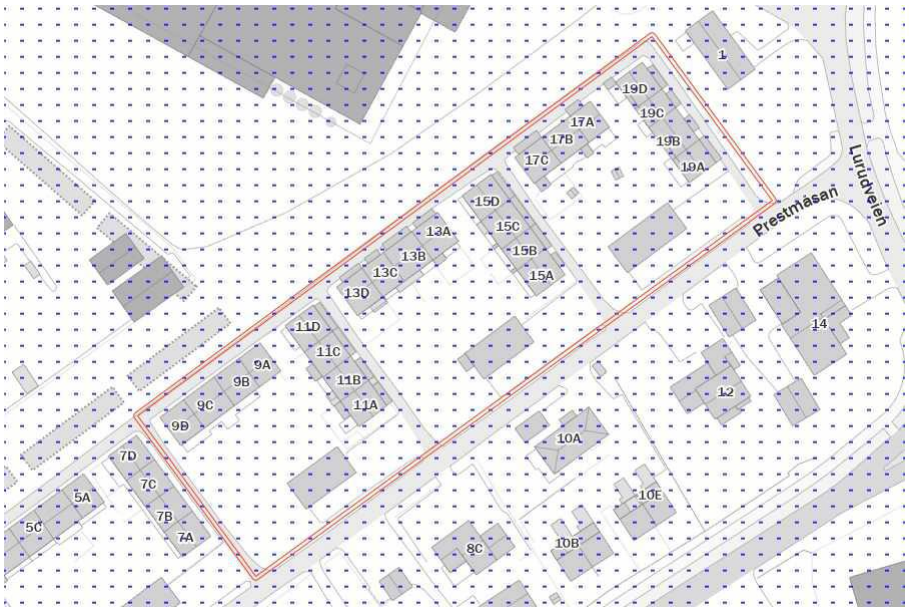
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0	31	69	-	-	-	-
32	55	45	-	-	-	-
0	78	22	-	-	-	-

Flater

0	41	59	-	-	-	-
0	2	98	-	-	-	-
13	32	68	-	-	-	-
49	13	87	-	-	-	-
0	0	100	-	-	-	-
0	33	67	-	-	-	-
34	52	48	-	-	-	-
0	53	47	-	-	-	-
0	100	0	-	-	-	-
0	74	26	-	-	-	-
0	81	19	-	-	-	-
34	55	45	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
3

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
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

GEODATA

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	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 37/416/0/12

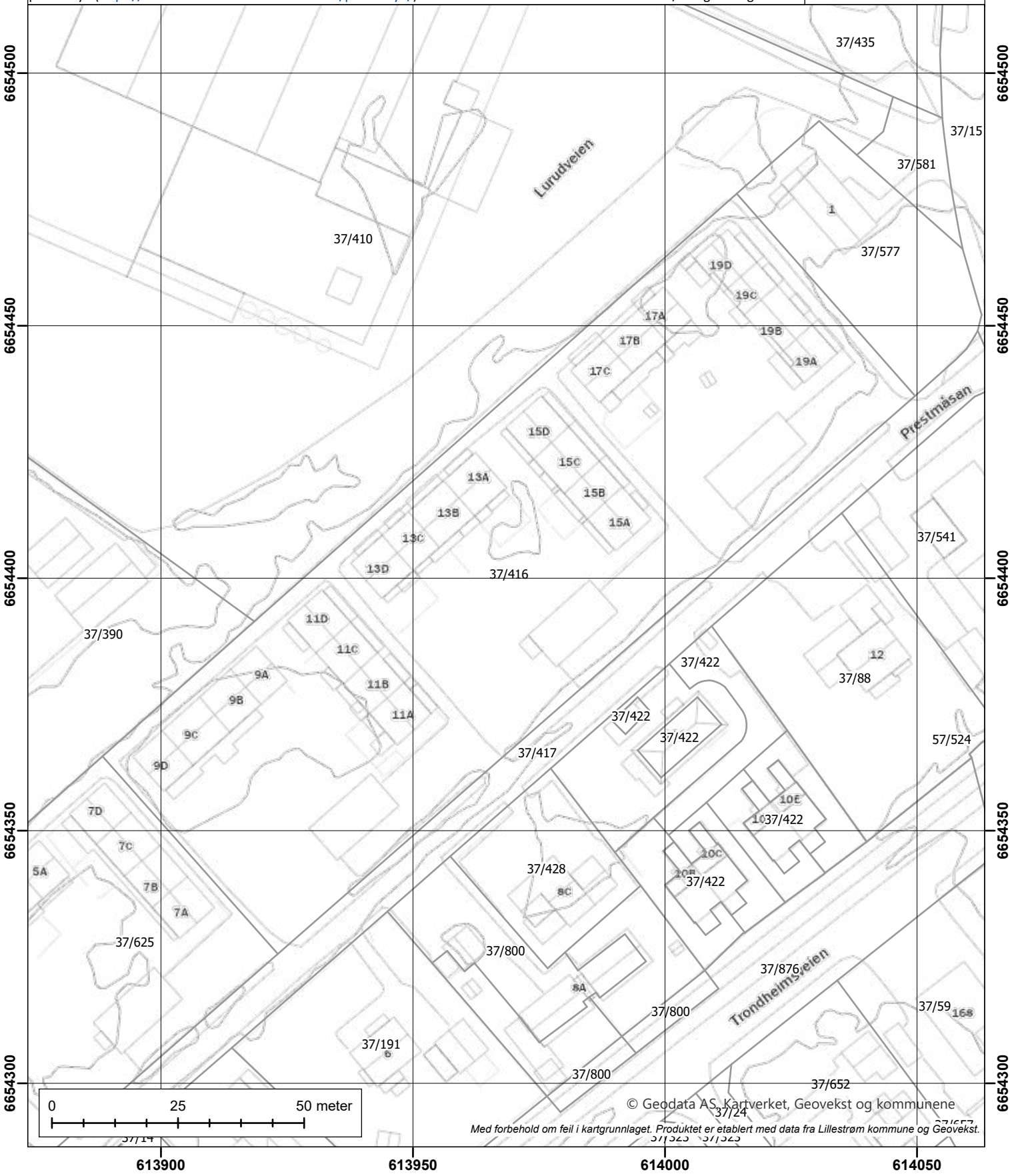
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

37/416/0/12

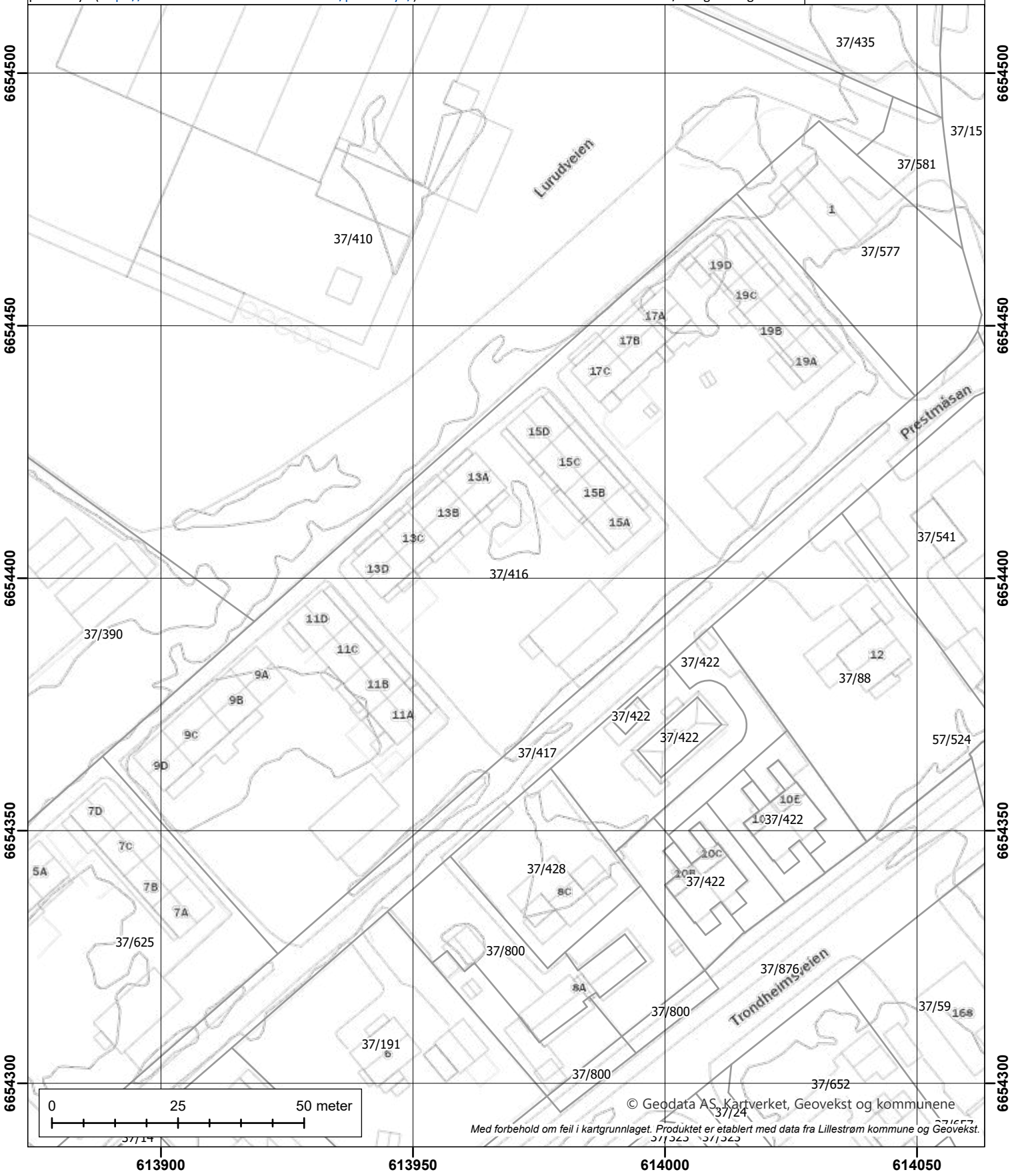
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 37/416/0/12

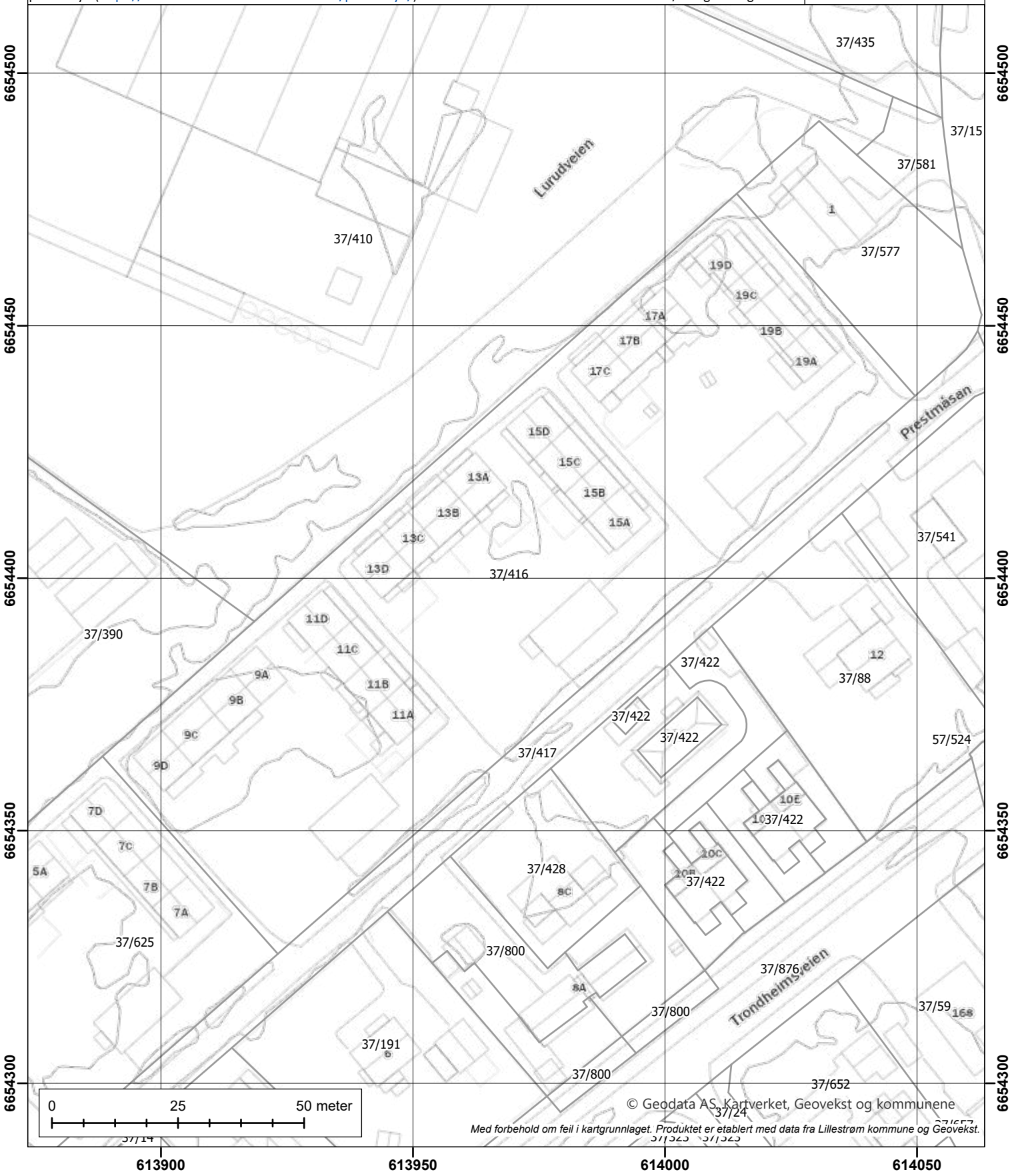
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

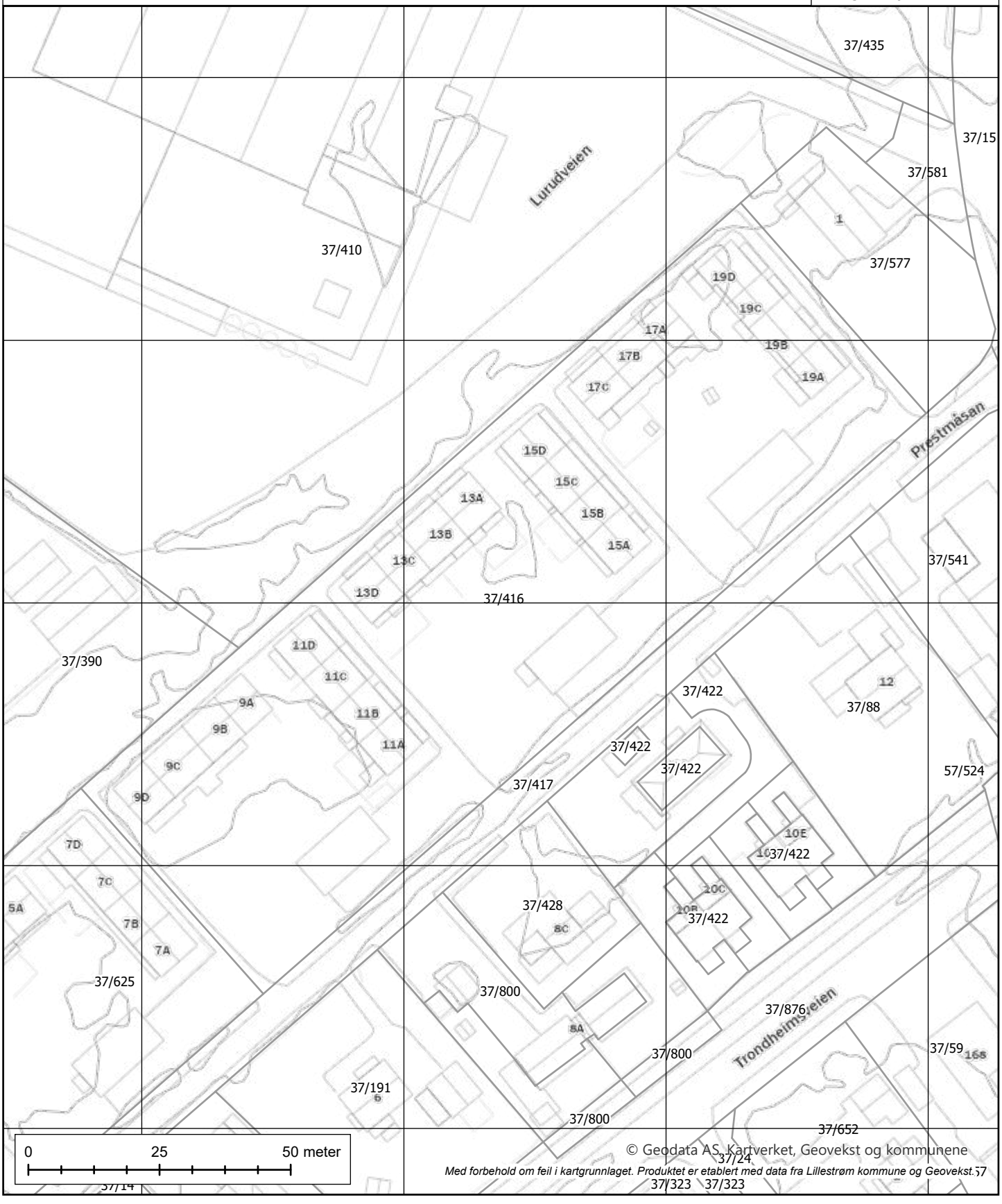
37/416/0/12

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 37/416/0/12

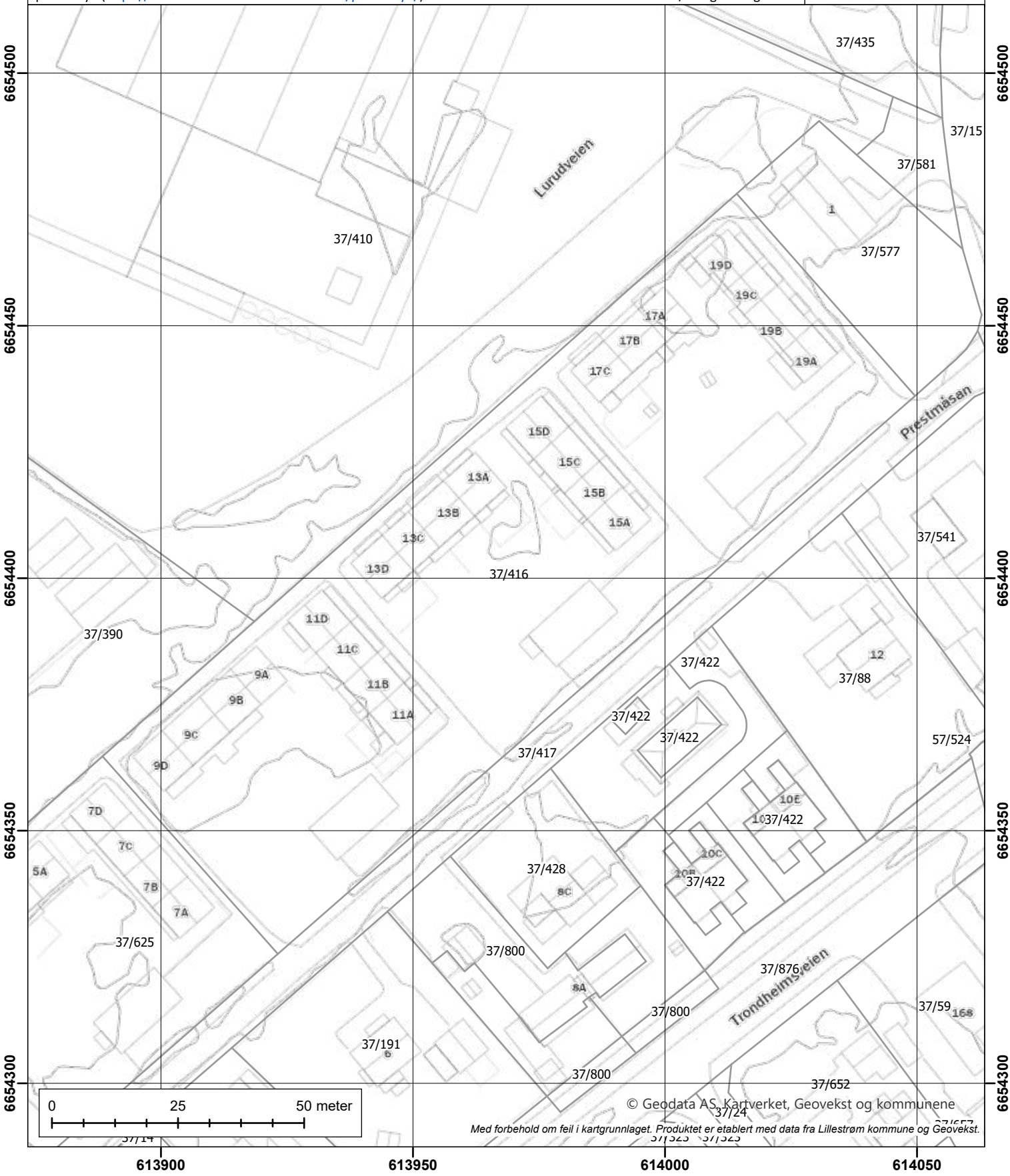
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 37/416/0/12

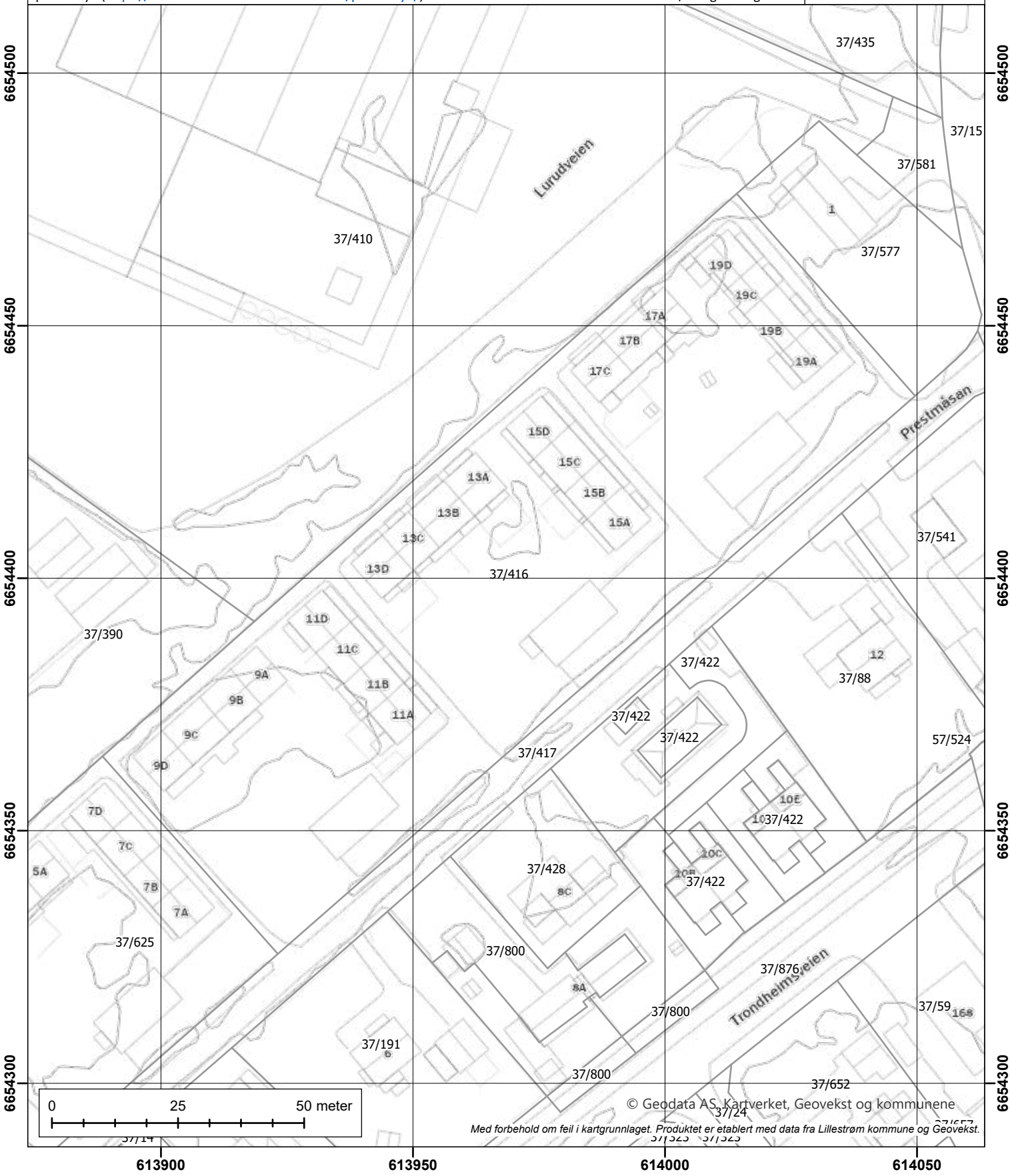
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

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



DAGBOKFØRT

20 MAR 80 01559

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

Stiftelsen Furumo gir herved Skedsmo kommune tillatelse til å anlegge og for fremtiden ha liggende avløpsledning på sin eiendom gnr. 37 bnr. 416, som vist på tegning nr. 288-01 datert den 21.2.80.

Skedsmo kommune skal ha fri adgang til anlegget for eventuelle senere reparasjoner og vedlikehold.

Ved ethvert inngrep på eiendommen forplikter Skedsmo kommune seg til å sette eiendommen i samme stand som den var før inngrepet.

Denne erklæring kan tinglyses.

Furumo den 10/3-80

Kåre Pedersen

e.f.

DAGBOKFØRT
7592
13 DES 82 07592
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER.

Hermed begjæres vår eiendom gnr. 37 bnr. 416 i Skedsmo oppdelt i 23 eierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1.

Eiendommen består av 23 hybler fordelt på 6 rekker,(5 á 4 hus og 1 á 3 hus) 9-11-13-15-17-19, alle til Furulundveien i Skedsmo.

2.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett over sin seksjon, samt enerett til bruk av bod, car-port, m.v. etter sameiets anvisning til enhver tid.

3.

Seksjonene kan omsettes uavhengig av hverandre, uten forkjøpsrett eller innløaningsrett for de andre sameiere.

4.

Seksjonseierne hefter proratarisk etter son sameieandel for fellesutgifter til sameiets drift.
Til sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes panterett for sameiet i hver seksjon for kr. 10.000,- kronertitusen. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter 80% av første ervervssum for den enkelte seksjon. Såfremt takst avgitt av autorisert takstmann blir høyere enn erhvervssummen for den enkelte seksjon, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av den avgitte verditakst til enhver tid.

5.

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende av styret for sameiet med minst 3 mnd. varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til dekning av utgiftene i den forbindelse har sameiet sikkerhet som nevnt i pkt.4.

6.

Seksjonene er klare til innflytting.

7.

Som bilag til begjæringen følger situasjonskart, plantegning over hyblene, samt tinglysningsgjenparter.

8.

Se neste side.

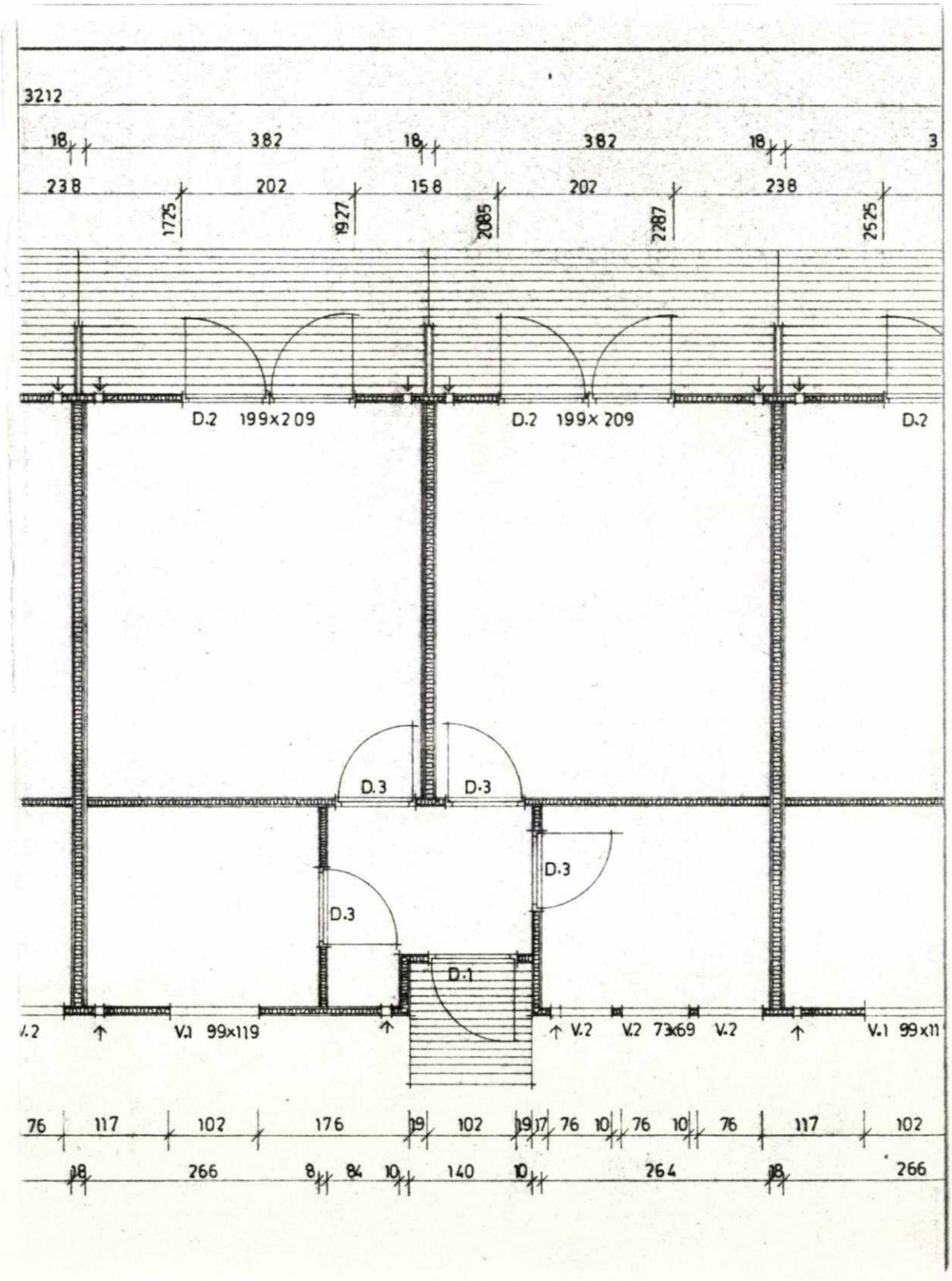
8.

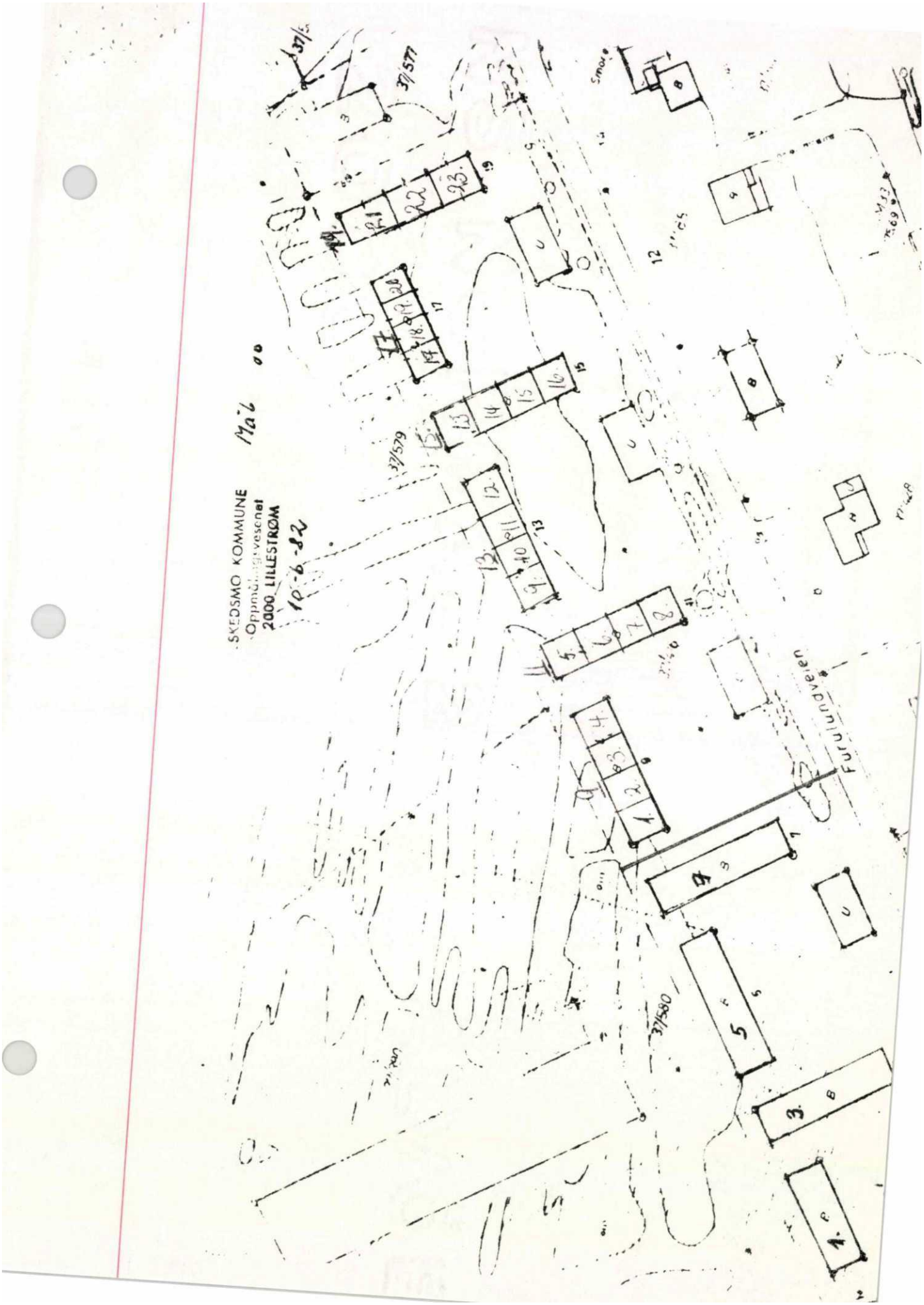
Fordelingssliste:

Seksjon nr.	leil. nr.	Bto. are. m2	Car-port	Bod nr.	Ant.beb. rom	Sameiebrøk
1	9 a	56 m2		9 a	3	1/23
2	9 b	"	3	9 b	3	"
3	9 c	"		9 c	3	"
4	9 d	"	4	9 d	3	"
5	11 a	"		11 a	3	"
6	11 b	"	2	11 b	3	"
7	11 c	"	1	11 c	3	"
8	11 d	"		11 d	3	"
9	13 a	"	5	13 a	3	"
10	13 b	"	6	13 b	3	"
11	13 c	"	7	13 c	3	"
12	13 d	"		13 d	3	"
13	15 a	"		15 a	3	"
14	15 b	"	8	15 b	3	"
15	15 c	"	9	15 c	3	"
16	15 d	"	10	15 d	3	"
17	17 a	"	11	17 a	3	"
18	17 b	"	12	17 b	3	"
19	17 c	"		17 c	3	"
20	19 a	"	13	19 a	3	"
21	19 b	"	14	19 b	3	"
22	19 c	"	15	19 c	3	"
23	19 d	"	16	19 d	3	"

Lillestrøm, den 13/12 82

Stiftelsen Furumo Hybelbygg
Kåre Pedersen
et. fmkt.


3212
18
382
18
382
18
3
238
202
158
202
238
1725
1927
2085
2287
2525
D.2 199x209
D.2 199x209
D.2
D.3
D.3
D.3
D.3
D.1
V.1 99x119
V.2
V.2 73x69
V.2
V.1 99x11
76
117
102
176
102
76
10
76
10
76
117
102
266
84
140
264
266


SKEDSMO KOMMUNE
2000 LILLESTRØM
37/577
37/579
37/580
Furulundveien

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:
Prestmåsan 13 D, 2020 Skedsmokorset
Gnr. 37, Bnr. 416, Snr. 12, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260323

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Adrian Brandsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 926 40 701

E-post: adrian.brandsrud@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.
