

PROAKTIV

Tomt med
rammetillatelse



SANDMOVEIEN 19





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SKEDSMOKORSET

UTVIKLINGSTOMT MED RAMMETILLATELSE FOR TOMANNSBOLIG
M/GARASJE - Familievennlig og sentral beliggenhet på Skedsmokorset!

NØKKEL- INFORMASJON

Adresse: Sandmoveien 19, 2020
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 28, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Boligtype: Tomt

Byggeår: 1972

BRA: 0 m²

Tomt: 946.4 m²

Energimerke: Energiklasse: undefined.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	22	27	124
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

SKEDSMOKORSET

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Skedsmokorset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Sandmoveien 19 - en attraktiv utviklingstomt i et etablert og familievennlig boligområde på Skedsmokorset. Tomten har en attraktiv plassering i et rolig og veietablert nabolag med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Her kombineres nærheten til naturen med enkel tilgang til sentrale knutepunkter på Romerike og Oslo-regionen. Dette gir et solid utgangspunkt for å skape attraktive boliger med kvaliteter som appellerer til et bredt spekter av boligkjøpere.

Butikker og servicetilbud:

Sandmoveien 19 ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med en hyggelig og familievennlig atmosfære. Her får man en attraktiv kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Lurudveien Linje 360, 365	3 min 0.2 km
🚶 Leirsund stasjon Linje R13	7 min 3.7 km
✈ Oslo Gardermoen	20 min
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	16 min 1.4 km
Meny Skedsmo Senter	19 min

VARER/TJENESTER

📦 Skedsmo senter	19 min
🏪 Vitusapotek Skedsmokorset	16 min

SPORT

🏃 Vardeåsen Nærmiljøcenter Ballspill	6 min 0.5 km
🏃 Vardeåsen lekeplass	11 min
🏃 Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min
🏃 Avancia Sport Center Skedsmokorset	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vardeåsen Skole - Lillestrøm Kom...	6 min
🚗 Heidenreich ansattlading - Industrivei...	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra eiendommen er det kort vei til Skedsmokorset sentrum med et godt utvalg av dagligvareforretninger, apotek, bakeri, caféer, restauranter og ulike servicetjenester. Blant de nærmeste dagligvarebutikkene finner man Kiwi, Rema 1000, Meny og Extra. I tillegg ligger Strømmen Storsenter, et av landets største kjøpesentre, kun en kort kjøretur unna med over 190 butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, herunder SATS Skedsmokorset og Family Sports Club. Området har også et godt utvalg av helse og velværetilbud med legekontor, tannlege, fysioterapeut og andre nødvendige tjenester innen kort avstand.

Offentlig transport:

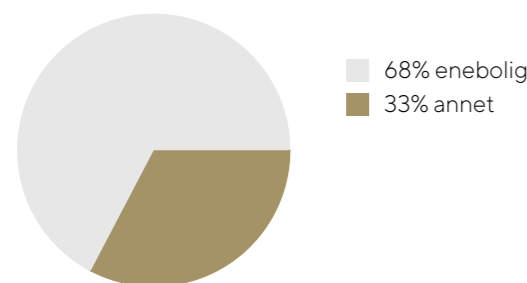
Eiendommen har gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel både for pendlere og øvrige beboere. Fra nærliggende bussholdeplasser går det hyppige bussavganger mot Lillestrøm, Oslo Lufthavn Gardermoen, Oslo sentrum og omkringliggende områder.

Lillestrøm stasjon ligger en kort kjøretur unna og fungerer som et viktig kollektivknutepunkt på Romerike. Herfra går det hyppige togavganger til Oslo S med reisetid på omkring 10 minutter, samt videre forbindelser til resten av Østlandet og Gardermoen.

For bilpendlere er beliggenheten svært gunstig med enkel adkomst til E6 og riksvei 22. Dette gir effektiv forbindelse både mot Oslo, Gardermoen og øvrige deler av Romerike.

Tur, fritid og rekreasjon:

BOLIGMASSE



Området rundt Skedsmokorset byr på svært gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. I nærområdet finnes flere turstier, skogsområder og grønne lunger som inviterer til både mosjon og naturopplevelser. Romeriksåsen ligger innen kort avstand og tilbyr et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og friluftsområder.

For barnefamilier finnes flere lekeplasser, idrettsanlegg og aktivitetsområder i nærmiljøet. Skedsmo Stadion og de omkringliggende idrettsanleggene tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og andre idretter for både barn og voksne.

Golfinteresserte har kort vei til Romerike Golfklubb, mens området også byr på gode muligheter for sykling, løping og annen utendørs aktivitet. Nærliggende badeplasser og naturområder gir gode rekreasjonsmuligheter i sommerhalvåret.

Tomten ligger i et veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et rolig og trygt

SKOLER

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	7 min 3.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 8.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 9.7 km

BARNEHAGER

Vardeåsen barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.4 km
Korsnangen kommunale barnehage (1-5 år) 71 barn	14 min 1.4 km

Skoler og barnehager:
For barnefamilier er beliggenheten attraktiv med flere barnehager og skoler i nærområdet. Eiendommen sogner til Tæruddalen skole og Skedsmo videregående skole. Det finnes også flere private og kommunale barnehager i området, noe som gir gode valgmuligheter for familier med små barn.

Videregående opplæring tilbys blant annet ved Skedsmo videregående skole og Lillestrøm videregående skole, begge med et bredt fagtilbud. Området er kjent for et godt oppvekstmiljø med nærhet til skole, fritidsaktiviteter og trygge gang og sykkelveier.

Dette er en beliggenhet som passer godt for både familier, par og investorer som ønsker å oppføre en moderne tomannsbolig i et etablert boligområde med nærhet til natur, servicetilbud og effektive kommunikasjonsforbindelser. Tomten har allerede rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig med tilhørende tomtedeling, felles avkjørsel og utearealer, noe som gir et attraktivt utgangspunkt for videre utvikling.

Bebyggelse

Området er preget av etablert og variert småhusbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Bebyggelsen fremstår velholdt og familievennlig, med innslag

av både tradisjonelle boliger og nyere prosjekter som har bidratt til en moderne utvikling av nærområdet. De rolige bolig gatene, grønne uteområdene og den lave trafikkbelastningen skaper et attraktivt bomiljø som appellerer til både barnefamilier, par og andre som ønsker å bo i trygge og etablerte omgivelser. Området har gjennom de senere årene vært gjenstand for videre fortetting og utvikling, noe som understreker områdets popularitet og attraktive beliggenhet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL SANDMOVEIEN 19

Tomtestørrelse

946 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten i Sandmoveien 19 representerer en attraktiv utviklingsmulighet i et etablert og familievennlig boligområde på Skedsmokorset. Eiendommen selges med rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig med to frittstående garasjer, noe som gir kjøper et solid og tidsbesparende utgangspunkt for videre utvikling av prosjektet.

Rammetillatelsen omfatter oppføring av en moderne tomannsbolig med et samlet bruksareal på ca. 433 kvm fordelt på to romslige boenheter på henholdsvis ca. 216,7 kvm og 216,6 kvm. I tillegg er det godkjent to frittstående garasjer på ca. 32,6 kvm hver, med tilhørende parkerings og manøvreringsarealer på egen grunn. Hver boenhet er planlagt med egen garasje og totalt to parkeringsplasser per bolig.

Prosjektet er utformet med fokus på funksjonalitet, gode planløsninger og høy bokvalitet. Det er lagt til rette for romslige private uteoppholdsarealer som tilfredsstill kommunens krav til tomannsboliger, samtidig som bebyggelsen er tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse gjennom bruk av tradisjonelle materialer og takform.

Rammetillatelsen innebærer at kommunen har godkjent oppføring av tomannsboligen og garasjene, inkludert nødvendige vurderinger knyttet til utnyttelsesgrad, høyder, plassering, parkering, overvannshåndtering, geoteknikk og tilknytning til vann og avløp. Det foreligger også godkjent dispensasjon fra tidligere regulert byggegrense mot en

historisk høyspenttrasé som ikke lenger er i bruk.

For utbyggere og investorer gir eiendommen mulighet til å realisere to attraktive familieboliger i et område med stabil etterspørsel etter moderne boliger. For privatpersoner åpner prosjektet for å oppføre en generasjonsbolig, bo i den ene delen og disponere den andre til familie eller utleie, eller etablere to fullverdige boliger for videresalg.

Tomten er allerede fradelt og prosjektet har gjennomgått omfattende behandling hos kommunen, noe som reduserer usikkerheten i utviklingsprosessen og gir kjøper et godt grunnlag for å videreføre prosjektet frem mot igangsetting og ferdigstillelse. Rammetillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, forutsatt at arbeidene igangsettes innen fristen.











VELKOMMEN INN!

Areal

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune. Eiendomsskatt beregnes etter kommunens til enhver tid gjeldende satser og regler. Kjøper oppfordres til å kontakte kommunen for nærmere informasjon om beregning av eventuell eiendomsskatt for eiendommen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/38/28:

29.11.1972 - Dokumentnr: 105988 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951246 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.1972 - Dokumentnr: 103063 - Registrering av grunn Denne matrikkelheten opprettet fra: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1546447 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 137967 - Omnummerering ved

kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:38 Bnr:28

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951221 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelheten: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55

29.11.1972 - Dokumentnr: 105988 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951246 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.1972 - Dokumentnr: 103063 - Registrering av grunn Denne matrikkelheten opprettet fra: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1546447 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 137967 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:38 Bnr:28

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951221 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelheten: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55

3205/38/29:
29.11.1972 - Dokumentnr: 105988 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951246 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.1972 - Dokumentnr: 103063 - Registrering av grunn Denne matrikkelheten opprettet fra: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1546447 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 137967 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:38 Bnr:28

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951221 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelheten: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55

29.11.1972 - Dokumentnr: 105988 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951246 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.1972 - Dokumentnr: 103063 - Registrering av grunn Denne matrikkelheten opprettet fra: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1546447 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0231 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 137967 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:38 Bnr:28

13.09.2024 - Dokumentnr: 1951221 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelheten: Knr:3205 Gnr:38 Bnr:55

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av reguleringsplan for Høgslund/Høkelund, vedtatt 22.08.1967. Området er etablert som et boligområde med hovedvekt av småhusbebyggelse, bestående av eneboliger, tomannsboliger og annen lav bebyggelse.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig med to frittstående garasjer på eiendommen. Prosjektet er behandlet og godkjent av Lillestrøm kommune i henhold til gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser. Rammetillatelsen omfatter to boenheter med et samlet bruksareal på ca. 433 kvm, samt to garasjer med tilhørende parkeringsarealer.

Det er samtidig gitt dispensasjon fra en historisk byggegrense knyttet til en tidligere høyspenttrasé. Høyspentlinjen er i dag fjernet, og dispensasjonen er innvilget etter bekreftelse fra netteier om at det ikke foreligger planer om reetablering av anlegget.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagt rammetillatelse med tilhørende tegninger, vilkår og øvrige saksdokumenter. Kjøper overtar ansvaret for videre prosjektering, søknad om igangsettingstillatelse og

Kjerneinformasjon

gjennomføring av prosjektet.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er godkjent av Lillestrøm kommune.

Det foreligger godkjent tilknytning til offentlig vann og avløp. Nødvendige rettigheter for tilknytning er dokumentert og sikret gjennom tinglyste erklæringer. Tilknytning til vann, avløp og overvannshåndtering er behandlet og godkjent av kommunen i eget vedtak.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 4. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt)

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje

og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

Kjerneinformasjon

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

Kjerneinformasjon

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 875,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 51 775.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 4 090.

Totale kostnader kr. 55 865.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til

øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Vår ref.:
BYGG-22/00441-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.11.2025

38/28, Sandmoveien 19, rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig og to frittliggende garasjer med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 38 / 28 / 0 / 0
Ansvarlig søker: GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Tiltakshaver: JARSTEN HOLDING AS

Tiltaket gjelder	Nybygg tomannsbolig, frittliggende garasjer
BRA eksisterende	0 m ²
BRA nytt	Boenhet 1: 216,7 m ² + Boenhet 2: 216,6 m ² Garasje 1: 32,6 m ² + Garasje 2: 32,6 m ²
BRA total	Tomannsbolig: 433,3 m ² + Garasjer: 65,2 m ²
Grunnflate eksisterende	0 m ²
Grunnflate nytt	Tomannsbolig: 210,95 m ² Garasjer: 72 m ²
Grunnflate total	282,95 m ²
Grad av utnyttning (% av tomtens nettoareal)	Tomannsbolig: 22,28 % Tomannsbolig + garasjer: 29,9 %
Eksisterende boenheter	0 boenheter
Nye boenheter	2 boenheter
Parkeringsplasser pr. boenhet	2 parkeringsplasser

Vedtaket

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra regulert byggegrense mot høyspentlinje til oppføring av tomannsbolig og to frittliggende garasjer.

Det gis rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig og to frittliggende garasjer, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 femte ledd.

Vilkår for vedtaket:

- Obligatorisk uavhengig kontroll iht. SAK § 14-2:
Kompleterende ansvarsdekning for uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av de aktuelle arbeider.

Iht. SAK10 § 14-2 første ledd - Krav om kontroll av:

Fuksamling ved bygging av våtrom i nye boliger og ved søknadspilktig rehabilitering av våtrom
Lufttetthet i nye boliger

- Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 15.03.2022, vurdert som komplett dato 29.10.2025.

Tiltaket gjelder oppføring av tomannsbolig og to frittliggende garasjer på eiendommen.

Plangrunnlag for behandling

- Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035, revidering vedtatt 24.01.2024.
- Reguleringsplan/områdeplan for området planident 084, vedtatt 22.08.1967.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Høgslund/Høkelund, Skedsmo kommune, vedtatt 22.08.1967. I reguleringsplanens § 3 oppgis det at også følgende planbestemmelser skal gjelde, så langt de passer og ikke er i strid med førstnevnte plan:

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for del av eiendommen «Stuen» gnr. 51, bnr. 4 (Korsfjellet Vest, Felt F) i Skedsmo kommune stadfestet av departementet 21. mars 1967 og tatt inn i Norsk Lovtidend, 1. avdeling nr. 14 for 1967.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo kommune, stadfestet av departementet 5. februar 1962 og tatt inn i Norsk Lovtidend, 1. avdeling nr. 6 for 1962.

Reguleringsplan for Høgslund/Høkelund angir krav til etasjeantall (én etasje), mens tillatt byggehøyde, utnyttelsesgrad, takvinkel mfl. er angitt i reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo kommune. I reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for del av eiendommen «Stuen» gnr. 51, bnr. 4 (Korsfjellet Vest, Felt F) i Skedsmo kommune, er det angitt krav til plassering og møneretning for bebyggelse, etasjeantall og takvinkel på 22 grader, men kommunen registrerer at disse bestemmelsene knytter seg til et boligfelt bestående av fem eneboliger på Korsfjellet. Bestemmelsene tolkes å være spesifikt rettet mot de fem boligene, og anses dermed å være mindre egnet for omsøkt bolig som ligger ca. 1,85 km unna dette boligfeltet. Tiltaket er – der det er motstrid – dermed behandlet med utgangspunkt i planen vedtatt 22.08.1967, og reguleringsbestemmelser i tilknytning til

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 11

Dokumentnummer: BYGG-22/00441-33

Side 2 av 11

regulering av Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo kommune.

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer i kapittel 1 og § 2-1 med underparagrafer, supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

Tidligere saksbehandling

BYGG-22/00487: Godkjent opprettelse av ny grunneiendom med dispensasjon, datert 27.10.2023.

KLAGE-25/00733: Kommunen av slo 27.03.2025 søknaden om oppføring av tomannsbolig med frittstående garasjer. Avslaget ble gitt på bakgrunn av at maksimalt tillatt utnyttelse (% BYA) i kommuneplanens revisjon av 04.09.2024 ble overskredet. I kommuneplanrevisjonen av 04.09.2024 § 1-2.1, er det angitt at i regulerte områder for åpen småhusbebyggelse, der reguleringsplan har en annen beregningsmåte for utnyttelse enn bebygd areal (% BYA), er tillatt maksimum BYA 24 % i indre sone og BYA 20 % i ytre sone. Eiendommen ligger innenfor ytre sone.

Hovedutvalg for miljø og samfunn behandlet klagen i møte 20.08.2025 (sak 114/25) og fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak

Klagen tas til følge og tiltaket behandles etter gammel kommuneplan.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader fra noen av disse. Det er i denne saken gjennomført nabovarsel i to omganger. Søknaden ble først nabovarslet 10.02.2022. Det ble i ettertid gjort en omprosjektering og nedskalering av bolighuset, som ble nabovarslet på nytt den 13.08.2024.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra eier av eiendommen gnr./bnr. 38/24 (Sandmoveien 23), gnr./bnr. 38/19 (Sandmoveien 25), 38/14 (Sandmoveien 15), og gnr./bnr. 57/62 (Flesvigs vei 5B). Merknadene gjelder:

Sandmoveien 15 (innkom før omprosjektering):

Bebyggelsen er ikke tilpasset småhusområdet mht. utnyttelse og estetikk

Sandmoveien 23 (innkom før omprosjektering):

1. Strømkabel mellom gnr./bnr. 38/24, 38/28 og 38/14 er ikke inntegnet i situasjonskart.
2. Mangelfull og feil beregning av gesimshøyde i tegningsmaterialet.
3. Vann og avløp er ikke vist i tegningene. Det kan ikke nødvendigvis regnes med å få føre VA over naboens grunn, noe som må avklares før igangsetting.

Sandmoveien 25 (innkom før og etter omprosjektering):

1. Bygges for høyt, noe som forringer naboens uteområder og solforhold. Det bør kun tillates bolig med én etasje og valmtak. Underetasje må tas med i beregning av gesimshøyde.
2. Bygget er i strid med tomteinndeling og plassering av bebyggelse i reguleringsplan.
3. VA-tilknytning vil medføre oppgraving av naboens eiendom.
4. Utfordringer med overvannshåndtering.
5. Kjellertrapp under 4 meter fra grensen til gnr./bnr. 38/19. Hekk i nabogrensen må bevares.

Flesvigs vei 5B (innkom før og etter omprosjektering):

1. Det må gjennomføres tiltak (støttemur) for å hindre utglidning av masser på gnr./bnr. 57/62,

- som må bekostes av tiltakshaver.
2. Gjerde langs tomtgrense bør byttes ut eller rehabiliteres.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Søkers kommentarer til nabomerknader:

Vi viser til søkers redegjørelse til merknadene, datert 14.03.2022 og 28.08.2024:

Sandmoveien 15:

«Tomten er i dag større enn nabotomtene og har derav lavere utnyttelsesgrad enn resten av området. Vi mener deling og oppføring av ny tomannsbolig ikke vil ødelegge områdets kvaliteter. Tiltaket er godt innenfor kravene spesielt mtp. høyder, utnyttelsesgrad og uteoppholdsarealer».

Sandmoveien 23:

«Vedr. relevant strømkabler og høyspentledninger er redegjort i dispensasjonssøknaden og vist i kartutsnittet mottatt av Elvia.

Gesimshøyden er målt til gjennomsnittlig planer terreng og er 6,2 m (kravet er 7 meter).

Det er planlagt å koble seg på eksisterende VA-nett. Dette vil bli innhentet ved en evt. søknad om igangsettelse».

Sandmoveien 25:

«Naboen ønsket at vi senket boligen. Vi har gjorde diverse endringer og fikk senket taket med 0,53m. Hvis vi lager forskjellige høyder på boligene og dropper kjellervinduene vil ikke dette påvirke høyden. Dette vil heller resultere til at vi kan bygge høyere siden gjennomsnittlig planerterreng blir løftet opp. Dette blir altså negativt for naboene. Etter omprosjekteringen er vi 0,8m under kommuneplanens høydekrav. Siden taket er valmet vil større deler av taket være lavere enn ved evt. saltak.

Ref. Kommunal- og Moderniseringsdepartementets Veiledning H-2300 "Grad av utnyttning. Beregnings- og målereglene" §6.3 - Avstand; Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende der bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet. I henhold til hovedregelen i pbl. § 29-4 annet ledd, skal avstand fra bygning til nabogrense tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 m».

Flesvigs vei 5B

«Tiltakshaver vil gjøre det som er nødvendig for å støtte opp terrenget slik at det ikke evt glir ut. Det vil også bli vurdert å bytte ut eksisterende gjerde mot nabo. Alt av arbeid ifm graving, grunnarbeider, støttemurer etc. vil bli utført av ansvarsbelagte foretak iht. korrekt praksis».

Fullstendig redegjørelse kan leses i sin helhet i søknaden.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk og utomhus

Omsøkt tomannsbolig og garasjer er utformet med trekledning og saltak, som harmonerer godt med den øvrige bebyggelsen i området. Det er lagt opp til en romslig, men arealeffektiv planløsning for to boenheter i bolighuset. Situasjons-/utomhusplan viser at det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens krav for tomannsbolig, jf. § 2-1.3.3. Det er ikke angitt krav til antall parkeringsplasser i reguleringsplan, så kommuneplanens krav til parkering gjelder. Eiendommen ligger innenfor parkeringssone D, hvor det tillates maks 2 parkeringsplasser per boenhet. Det etableres én dobbeltgarasje per boenhet samt snu- og manøvreringsareal på egen grunn iht. kommuneplanens §§ 1-12.1 og 1-12.2.

Det følger av reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo kommune § 19, at farge på hus skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Ifølge søkers opplysninger skal bolighusets fasader primært ha en hvit og grålig nøytral farge, noe som ligger til grunn for dette vedtaket.

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Naturmangfoldloven

Området hvor ny bebyggelse skal etableres er et boligområde bestående av bygninger, asfalt og gressplen. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur.

Sjekk i kommunens kartbaser 02.10.2025 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Bolighuset skal plasseres 4 meter fra nabogrensen, og ca. 50 meter fra midten av regulert vei (basert på måling i kommunens kartbase).

Frittliggende garasjer er plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Situasjonsplan viser at det oppføres én frittliggende garasje 1 meter fra nabogrensen til gnr./bnr. 38/18, 57/2, og 57/62, og én frittliggende garasje 1,76 meter fra nabogrensen til gnr./bnr. 38/55. Det oppføres i tillegg en mindre, frittliggende forstøtningsmur, mellom sistnevnte garasje og nytt bolighus 1,77 meter fra nabogrensen til gnr./bnr. 38/55. Garasjene har en grunnflate på 36 m², og måler gesimshøyde 2,98 meter og mønehøyde 4,67 meter fra terrengets laveste punkt. Garasjene er frittliggende bygninger av begrenset størrelse, som trolig ikke vil påvirke lysforhold, innsyn/utsyn, luft- og romopplevelse, samt brannsikkerhet for naboeiendommer. Forstøtningsmuren mellom garasjen og bolighuset har ifølge målsatte tegninger, høyde på inntil 0,75 meter og vil heller ikke medføre nevneverdige ulemper for naboeiendom gnr./bnr. 38/55. Kommunen godkjenner plasseringen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Bolighuset består av tre plan, men søker har redegjort for at bygningen kun består av én tellende etasje, jf. Reguleringsplan for Høgslund/Høkkelund. Krav til maksimal utnyttelse, tillatt gesimshøyde, takform og -vinkel (sadeltak/valmtak med takvinkel inntil 30°) er også dokumentert oppfylt for bolighuset og garasjene, jf. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Korsfjellet, Midtskog og Midtskog nordre med tilstøtende områder i Skedsmo kommune.

Høydeplassering definert som overkant gulv fastsettes til kote + 181,3 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Adkomst

For forhold som atkomst er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Det foreligger tinglyste erklæringer.

Utvidet bruk av avkjørsel til eiendommen er vurdert og godkjent i vedtak datert 26.06.2024 fra kommunal veimyndighet.

Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp, overvann

For forhold som vannforsyning, avløp og overvann er det dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret, jf. SAK § 5-4. Det foreligger tinglyste erklæringer.

Tilknytning til VA og overvannsløsning er godkjent i eget vedtak datert 03.04.2024 for fysisk tilknytning. Det vises til vilkår i eget vedtak datert 03.04.2024 fattet av kommunalområdet Miljøteknikk, VA-sak 24/08076.

Uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuksikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men utenfor kartlagte kvikkleireområder.

Geoteknisk notat foreligger, og mulighet for sikring er utredet. I det geotekniske notatet datert 28.10.2025, er det konkludert med følgende:

Eiendommen som planlagt tiltak skal utføres på ligger utenfor registrert kvikkleiresone. Utførte prøveboringer i nærheten, både i nordøst og i syd, viser ingen indikasjoner på kvikkleire.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde. Men nybygg på eiendommen vil ikke utgjøre en risiko ved områdeskred basert på jordtype og grunnforhold. Det bør prøvegraves av ansvarlig entreprenør og tiltakshaver før tiltaket settes i gang. Ansvarlig geoteknikker skal kontaktes dersom det påvises leire.

Basert på opplysningene i dette dokumentet anses sikkerheten mot naturpåkjenninger for å kunne ivaretas i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17, kapittel 7-3 «Sikkerhet mot skred» og områdestabiliteten anses for tilfredsstillende. Om det mot formodning skulle påtreffes kvikkleire/ sprøbruddmateriale ved gravearbeidet må gravingen stanses og geotekniker tilkalles.

Det legges til grunn at forutsetningene til anbefalingen i notatets konklusjon følges.

Støy

Eiendommen ligger utenfor kartlagt gul/rød støysone.

Forurenset grunn

Dersom det under bygging og graving oppdages/avdekkes forurenset grunn er det krav om prøvetakning og opprydding. Der det er forurenset grunn må det utarbeides en tiltaksplan. Forurenset grunn skal rapporteres til nasjonalt system for grunnforurensning, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Det er krav om avfallsplan for nybygg (tilbygg, påbygg, underbygging) dersom tiltaket > 300 m² BRA, rehabilitering (fasadeendring, vesentlig endring/reparasjon) for tiltak > 100 m² BRA, riving dersom tiltak > 100 m² BRA, konstruksjon eller anlegg dersom tiltaket genererer > 10 tonn bygge-/ anleggsavfall.

Avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse skal være et underliggende dokument for gjennomføringsplanen. Bygningsmyndigheten kan føre dokumenttilsyn ved behov.

Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest jf. pbl. 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Kommunens vurdering av nabomerknader

Kommunens vurdering av innkomne merknader:

Sandmoveien 15:

Tiltaket er etter at merkningen kom inn omprosjektert til et bolighus som i større grad harmonerer med omgivelsene. Kommunen kan ikke se at det er noe forbud i reguleringsplan mot å oppføre en tomannsbolig, så lenge krav til utnyttelse, bygningshøyde, takvinkel, visuelle kvaliteter og lignende oppfylles.

Sandmoveien 23:

1. Søker har i forbindelse med dispensasjon fra byggegrense mot høyspenningsanlegg vært i dialog med Elvia, som har bekreftet at det er uproblematisk å bygge bolig på den aktuelle eiendommen med hensyn til høyspentlinjer. Elvia skriver i e-post datert 01.03.2022, at høyspentlinje som tidligere gikk over eiendommen er fjernet, og at høyspentkabel som går fra stasjon S0755 er tampet og satt ut av drift.
2. Tiltaket er betydelig omprosjektert etter at denne merkningen kom inn, ref. nabovarsel datert 13.08.2024. Det søkes om et bolighus med én tellende etasje, gesimshøyde på inntil 4 meter regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen, samt takvinkel på 30 grader. Kommunen har vurdert at tiltaket er i samsvar med gjeldende planbestemmelser.
3. Ut fra stikkledningsplan som kommunen har mottatt, skal ny bolig tilknyttes eksisterende vann og avløp på egen eiendom.

Sandmoveien 25:

1. Tiltaket er betydelig omprosjektert etter at denne merkningen kom inn, ref. nabovarsel datert 13.08.2024. Planlagt bolighus er utformet med saltak, og ivaretar ellers krav til etasjeantall, høyde, takvinkel og lignende. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil påføre naboeiendommer vesentlige ulemper knyttet til innsyn, reduserte solforhold osv., utover hva som vanligvis må regnes med i tettbygde boligstrøk. Vi viser ellers til avsnittet om tiltakets visuelle kvaliteter i vedtaket.
2. Kommunen avslo 29.09.2022 en søknad om dispensasjon fra § 1 i reguleringsplan for Høgslund/Høkelund i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom. Bestemmelsen lyder slik: «Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen». Avslaget ble opphevet av Statsforvalteren 14.09.2023. Kommunen gjenopptok behandling av saken, og godkjente opprettelse av ny grunneiendom den 27.10.2023. Som det kommer frem i vedtaket, vurderte kommunen at tiltaket ikke utløser dispensasjon fra

tomtedelingsplan, og at bebyggelsen vist i plankartet kun er et forslag til hvordan eiendom kan bebygges. Da tiltakseiendommen ikke eksisterte i det opprinnelige plankartet fra 1967, foreligger det heller ingen bindende husplassering for denne eiendommen. Bestemmelsen regulerer kun plassering i forhold til gater og plasser, og gir ikke grunnlag for å avslå tiltenkt plassering av ny tomannsbolig. Kommunen har vurdert at ny bolig har en hensiktsmessig plassering i forhold nabobebyggelse, vei og plasser i området.

3. Ut fra stikkledningsplan som kommunen har mottatt, skal ny bolig tilknyttes eksisterende vann og avløp på egen eiendom.
4. Det er utarbeidet overvannsnotat for prosjektet, samtidig som det er engasjert ansvarlige foretak for overvannsberegninger og åpen overvannshåndtering.
5. Det vises til ansvarlig søkers tilsvar til merknad om kjellernedgang, datert 28.08.2024. Bevaring av eventuell hekk mellom tiltakshavers og naboens eiendom er et privatrettslig forhold som vi ikke skal ta stilling til, jf. pbl. § 21-6.

Flesvigs vei 5B:

1. Kommunen legger til grunn at terrenget på eiendommen opparbeides på en slik måte, at det ikke oppstår masseutglidning eller annen fare mot naboeiendommer. Som ansvarlig søker har redegjort for, skal grave- og grunnarbeider, forstøtningsmur og andre tiltak på eiendommen utføres av ansvarlige foretak med nødvendig kompetanse, jf. pbl. §§ 23-3.
2. Hvorvidt tiltakshaver skal bekoste utskiftning/rehabilitering av gjerde i tomtegrensen, er et privatrettslig forhold som kommunen ikke skal gå inn på i byggesaken, jf. pbl. § 21-6.

Merknadene tas ikke til følge.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot høyspentlinje. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra byggegrensen.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold: Oppføring av ny bebyggelse i strid med inntegnet byggegrense mot høyspentlinje i reguleringsplankart.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse

«I reguleringsplanen er det ført opp byggesoneforbud i forbindelse med en tidligere høyspentlinje som gikk over eiendommen. Elvia skriver følgende i en epost datert 13/10/2021 «Høyspentlinjen over Sandmoveien 19 (38/28) er vraket i vårt kart, og når denne er fjernet så er det ikke lenger noen sikringszone langs denne. Det er heller ikke noen sikringszone registrert i kartet. Det er ikke noe problem å bygge et hus på denne eiendommen i forhold til den tidligere høyspentlinjen og sikringssonen da denne nå er fjernet og området er utbygget med en rekke boliger langs tidligere høyspenttrasé. Dette betyr at det ikke vil bygges noen ny høyspentlinje her senere ...»

Reguleringsplanen er fra 1962 og har ikke blitt oppdatert siden og med grunnlaget over mener vi en dispensasjon fra byggegrensen/byggesoneforbud ikke får negative konsekvenser nå eller i fremtiden. Se også vedlagt kartutsnitt (Q03-Karutsnitt fra Elvia) med følgende beskrivelse. Høyspentlinje som tidligere gikk over eiendommen (lilla strek) er fjernet. Høyspentkabel (rød strek) som ligger fra stasjon S0755 og inn til tomten er tampet og satt ut av drift».

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønner kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudet har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot høyspenningsanlegg er å opprettholde nødvendig sikkerhet mot anlegget, og samtidig sikre tilstrekkelig plass for anleggseier til å vedlikeholde anlegget.

Det ble innvilget dispensasjon fra den aktuelle byggegrensen i vedtak for opprettelse av grunneiendommen datert 27.10.2023, men ettersom grunnflaten og plasseringen til omsøkt tomannsbolig fraviker noe fra bebyggelsen i situasjonskartet til delesaken, må dispensasjon behandles på nytt. Som det oppgis i vedtaket om fradeling, er den aktuelle høyspentlinjen i dag fjernet, og traséen som vises i plankartet er allerede delvis bebygd. Videre har Elvia bekreftet at det ikke foreligger planer om å gjenoppføre høyspentlinjen, selv om den er vist i plankartet. Da byggegrensen i plankartet ikke ivaretar hensynet til en reell eksisterende høyspentlinje, og det heller ikke er planlagt å bygge ny høyspentlinje i tiltaksområder, vil tiltaket ikke komme i konflikt med hensynet bak byggegrensen.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at eiendommen kan utnyttes i henhold til gjeldende arealplan og regelverk, til tross for at plankartet viser en inntegnet byggegrense mot høyspentlinje, som det formelt må dispenseres fra. Planlagt tomannsbolig vil bidra til økt boligtilbud i et etablert boligstrøk på Skedsmokorset, noe som er en fordel med hensyn til sosial og miljømessig bærekraft. Videre ble eiendommen relativt nylig opprettet, og det ligger dermed en forventning om at den skal kunne bebygges i henhold til boligformålet.

Det er ingen kjente ulemper ved å gi dispensasjon. Det antas at byggegrensen gir anleggseier en slags bruksrett dersom det er ønskelig å etablere høyspentlinje innenfor sikkerhetssonen. Elvia har imidlertid bekreftet at det ikke foreligger noen slike planer i dag.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot høyspentlinje innvilges.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig og to frittliggende garasjer.

Foretak - Ansvar

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt ev. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og reguleringsplanens bestemmelser følges opp.

Informasjon

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettingsetapper, krever egen søknad.

Nybygg er pålagt å montere vannmålere.

Bygningen er tilkoblet vann og/eller avløp.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

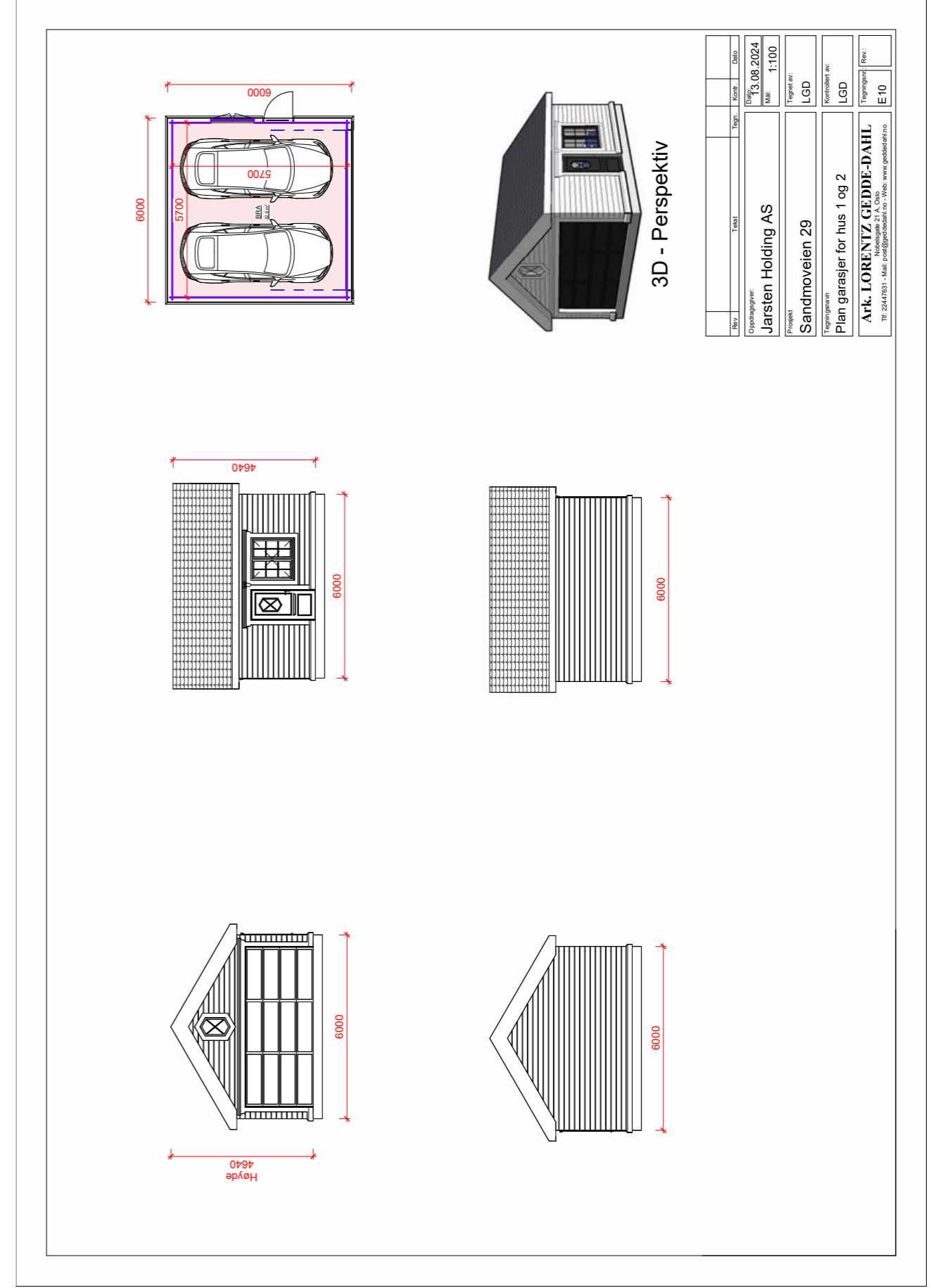
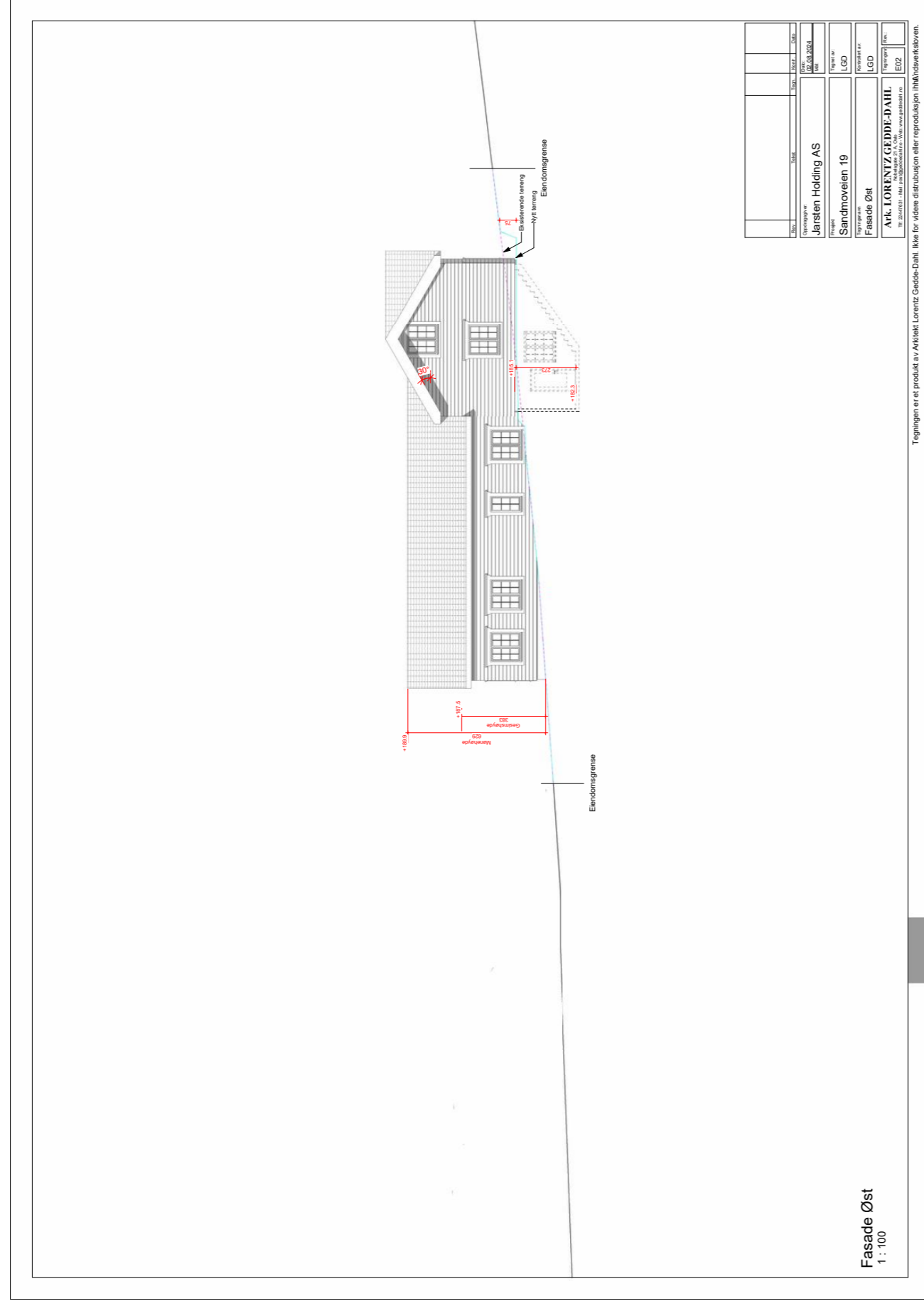
Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

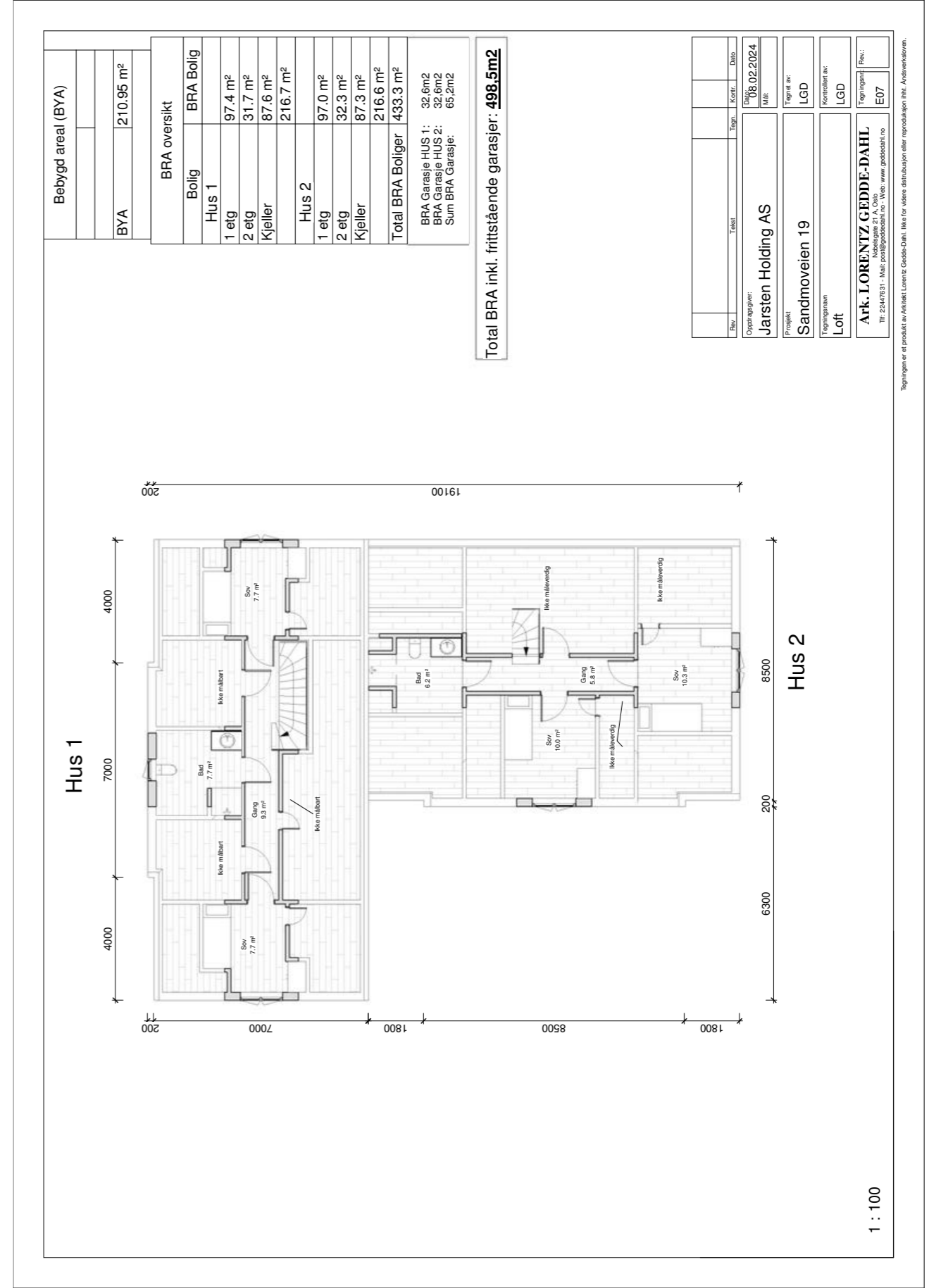
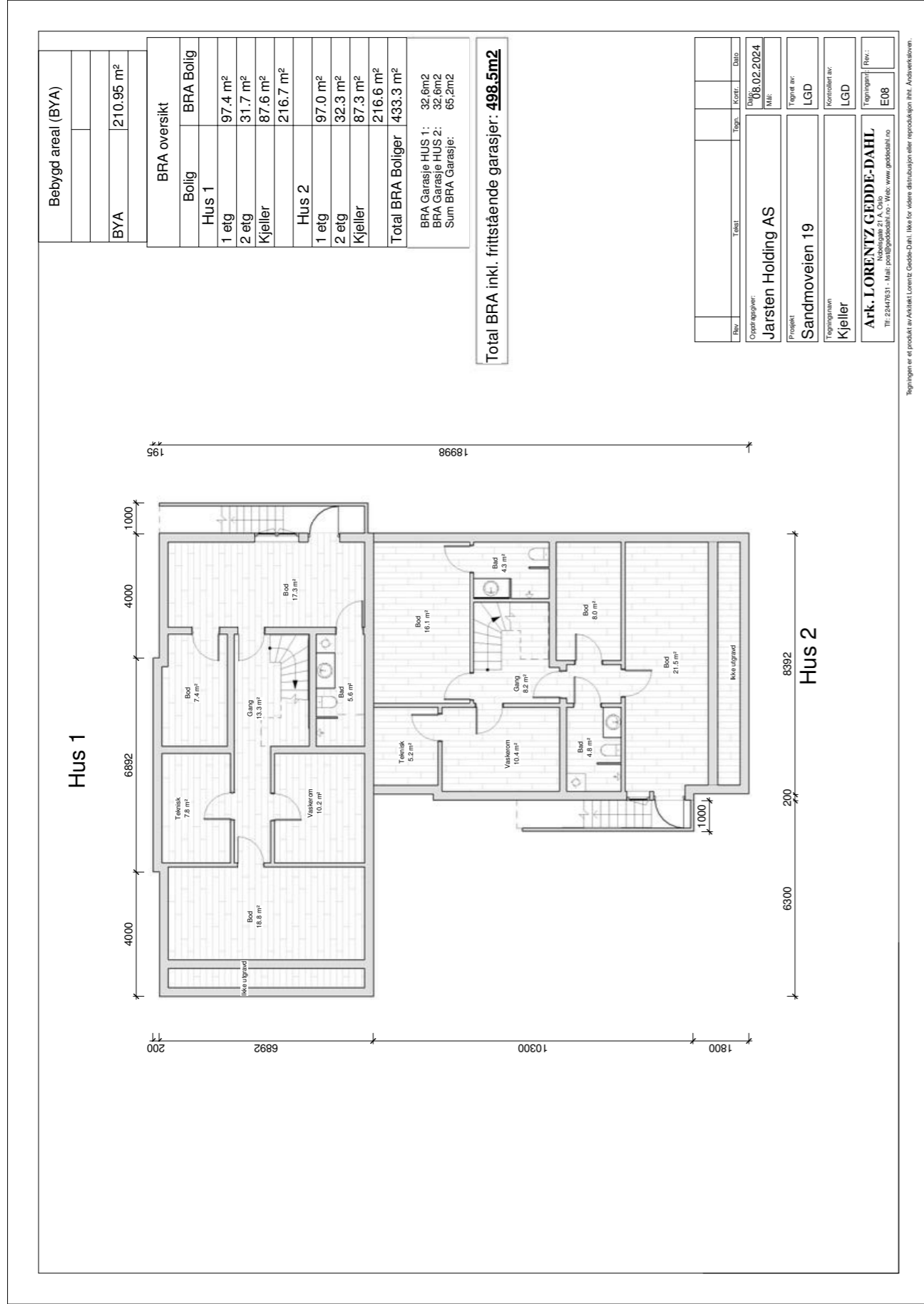
Med hilsen

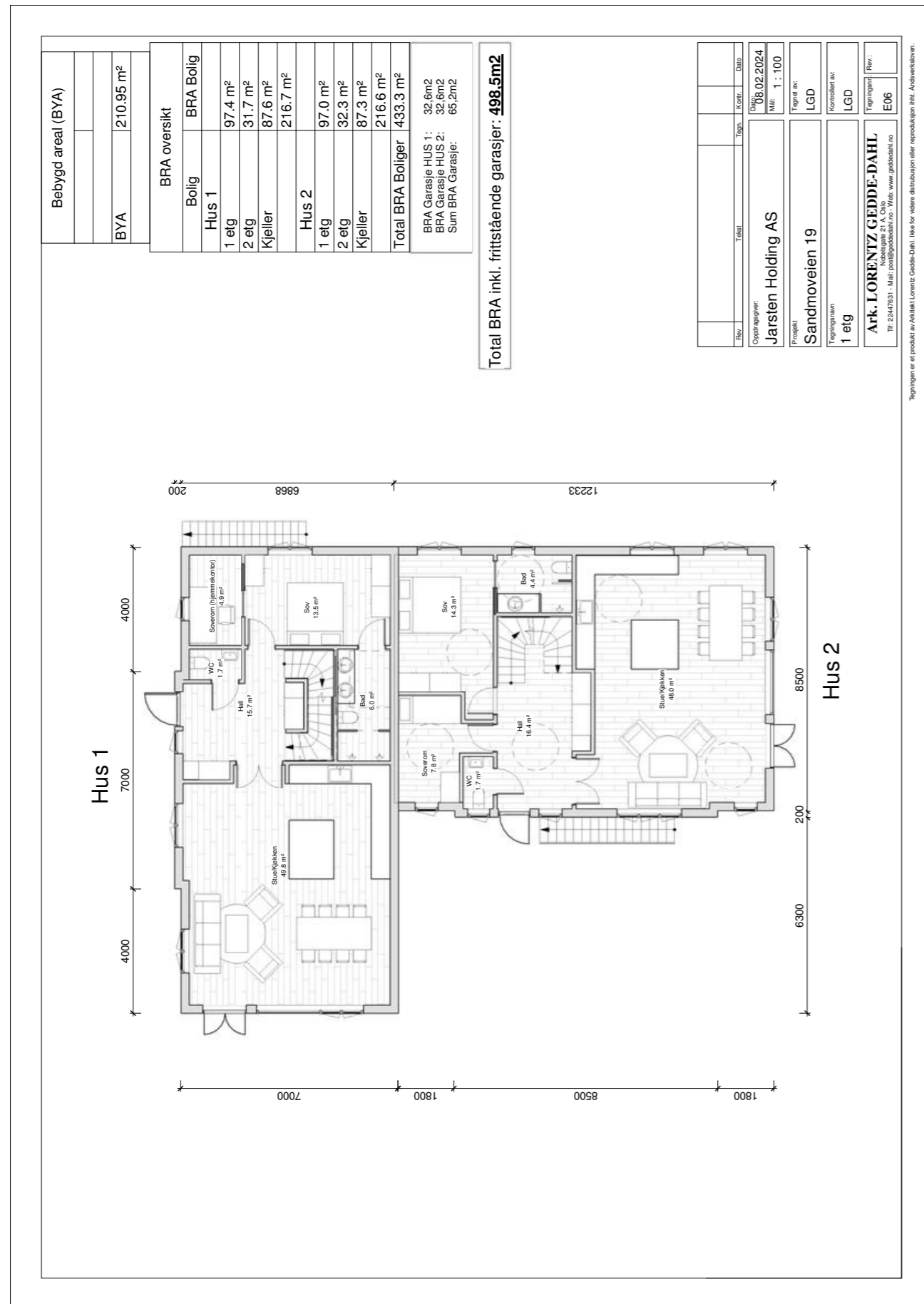
Kristine Østhassel
Avdelingsleder

Samrand Pirotee
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.







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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandmoveien 19A, 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	12 179,10 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 920,00 kr
Vann	8 626,00 kr
Sum	26 281,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 824,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	260,40 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	64.5 m ³	39.59	1/1	0 %	2 553,40 kr	2 553,39 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	64.5 m ³	57.10	1/1	0 %	3 682,95 kr	3 682,95 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-57 m ³	39.59	1/1	0 %	-2 256,49 kr	-2 256,45 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-57 m ³	57.10	1/1	0 %	-3 254,70 kr	-3 254,70 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	492,89 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	693,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	130 m ³	43.69	1/1	0 %	5 679,50 kr	2 366,47 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	130 m ³	75.21	1/1	0 %	9 777,30 kr	4 073,87 kr
Målt forbruk vann	15%	64.5 m ³	36.42	1/1	0 %	2 349,13 kr	2 349,12 kr
Målt forbruk avløp	15%	64.5 m ³	52.53	1/1	0 %	3 388,31 kr	3 388,31 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-57 m ³	36.42	1/1	0 %	-2 075,97 kr	-2 075,93 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-57 m ³	52.53	1/1	0 %	-2 994,32 kr	-2 994,32 kr
Sum						24 700,86 kr	11 104,24 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/vannmaeler>.

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.

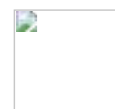
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for innværende 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.

Eiendomsskatt					Produsert: 02.06.2026
	38	28	0	0	
Sandmoveien 19B					
Eiendomsskatt 2026					0.00

**Lillestrøm kommune**

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 03.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 Gårdsnr.: 38 Bruksnr.: 28

Adresse: Sandmoveien 19A, 2020 SKEDSMOKORSET

Referanse: 1000260066

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Det er ikke restanse på denne eiendommen pr dags dato 030626.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**Lillestrøm kommune**

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 02.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandmoveien 19A, 2020 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76834886	670	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Løpenummer for forretning: 614 727 687
Vedlegg: ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Doknr.: 1951221 Tinglyst: 13.09.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

10.01.2024 20:57

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 820710592
Navn LILLESTRØM KOMMUNE
Adresse Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 989247786
Navn JARSTEN HOLDING AS
Bruksenhe c/o Jarle Stenerud, Stensrudveien 45, 1474 LØRENSKOG
Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgiveriendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
3205	38	28	

Ny matrikkelenh

Knr	Gnr	Bnr
3205	38	55

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Dnr. 3063/72. Dagbokført 23/6 1972.

SKEDSMO KOMMUNE

Kartprt.koll Side
J.nr. 80/71
L.nr. 3-2147

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til forskrifter og vedtekter for kart- og oppmålingsforretning jfr. bygningsloven av 18. juni 1965.

over gnr. 38 bnr. 28, Sandmoveien 19

År 19 71 den 30/7 ble det avholdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell 15 av gnr. 38 bnr. 5, Høkelund

forretningen er forlangt av Kari Balterud og Torstein Bøhnsdalen

Forretningen ble adm. av oppmålingssjefen og utført av Ole Akselsen

i nærvær av kartvitne Roar Bakken.

Ved forretningen møtte:

For gnr. 38, bnr. 5 - Kari Balterud ved Harald Bøhnsdalen, samt Torstein Bøhnsdalen. Eierne av gnr. 38, bnr. 4, gnr. 38, bnr. 18 og gnr. 57, bnr. 24 var varslet, men møtte ikke. Alle var lovlig varslet. Grenselinjen A-B-C-D, samt gjerdet mot gnr. 57, bnr. 24 har tidligere vært godkjent som riktige grenser ved oppmåling av eiendommene den 20/9 og 2/10-68 hvor punktene ble koordinatbestemt. Øvrige grensepunkter var satt ut i samsvar med godkjent delingsplan av 18/5-71, reg.sak 52/1971. Punktene var merket med 16 mm kamjern.

Grensene målt i meter:

Mot Sandmoveien av 38/4	-	8,75
" gnr. 38, bnr. 14	-	23,45
" " 38, " 18	-	22,57
" " 57, " 24	-	39,63
" " 38, " 19	-	23,68
" parsell 10 av " 38, " 5	-	34,91
" " 7 " 38, " 5	-	18,79

tilbake til utgangspunktet.

Areal: 1611 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling. Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: byggetomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.02 Gj.sk.mark: 0.02
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Skylddelingsmenn: J. Kristensen R. Hansen

Forretningen avsluttet, den 17/3- 19 72.

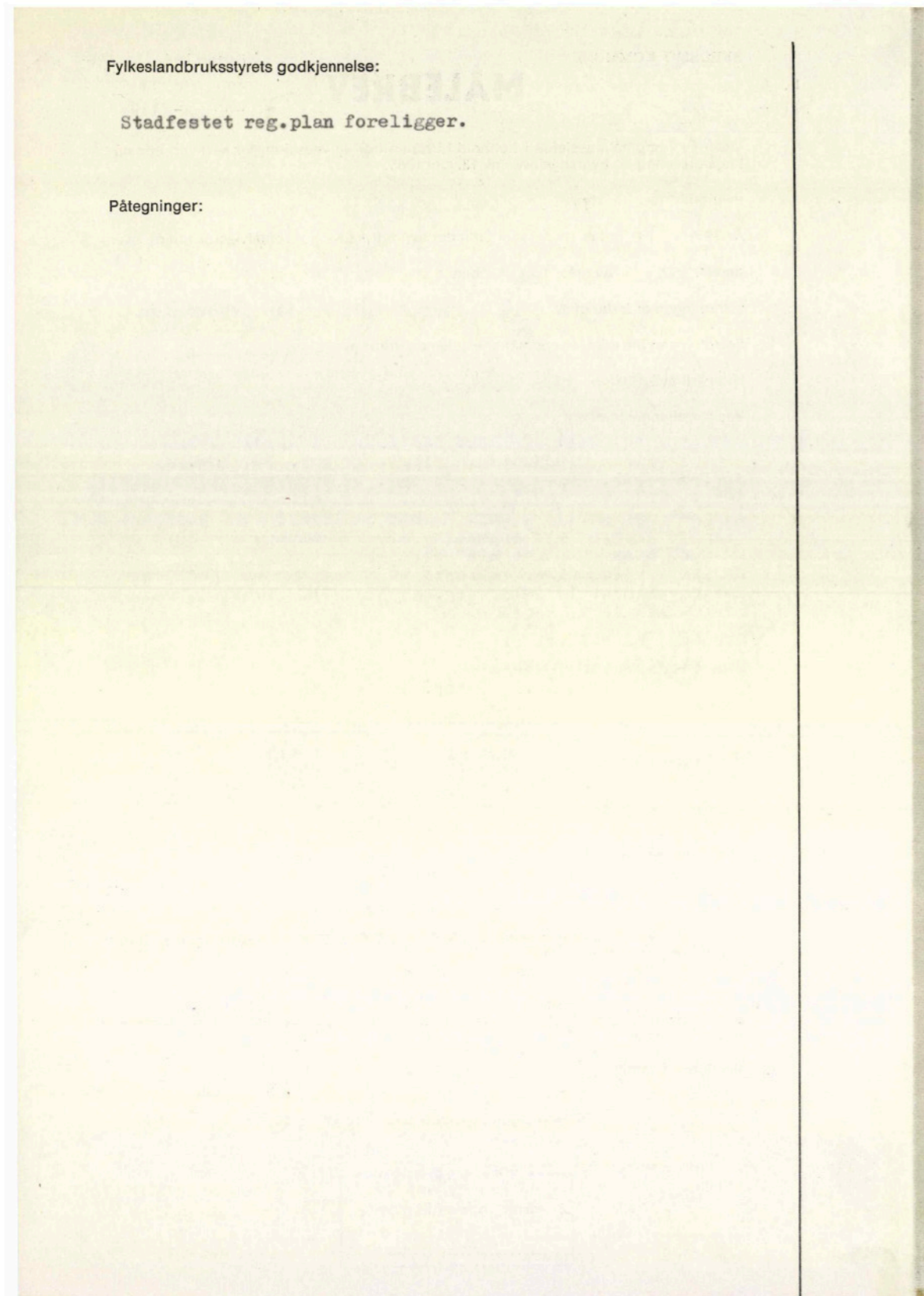
Kartvitne:

R. Bakken Kr. Østerøy
Reit avskrift
Skedsmo oppmålingsvesen O. Akselsen



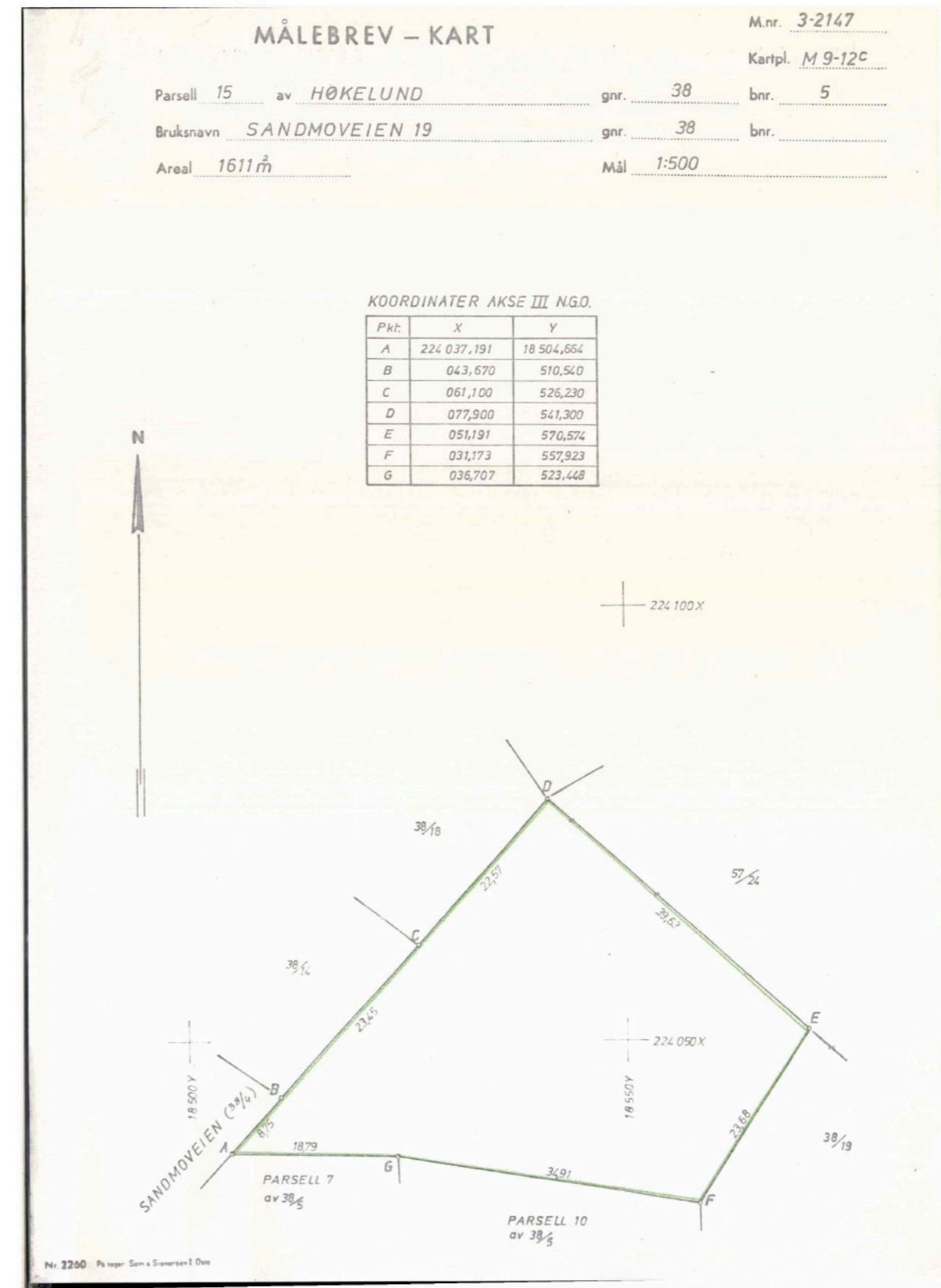
Attestert kopi av dok.nr. 1972/103063/8
Attestingstidspunkt 2026-06-02 12:39

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1972/103063/8
Attestingstidspunkt 2026-06-02 12:39

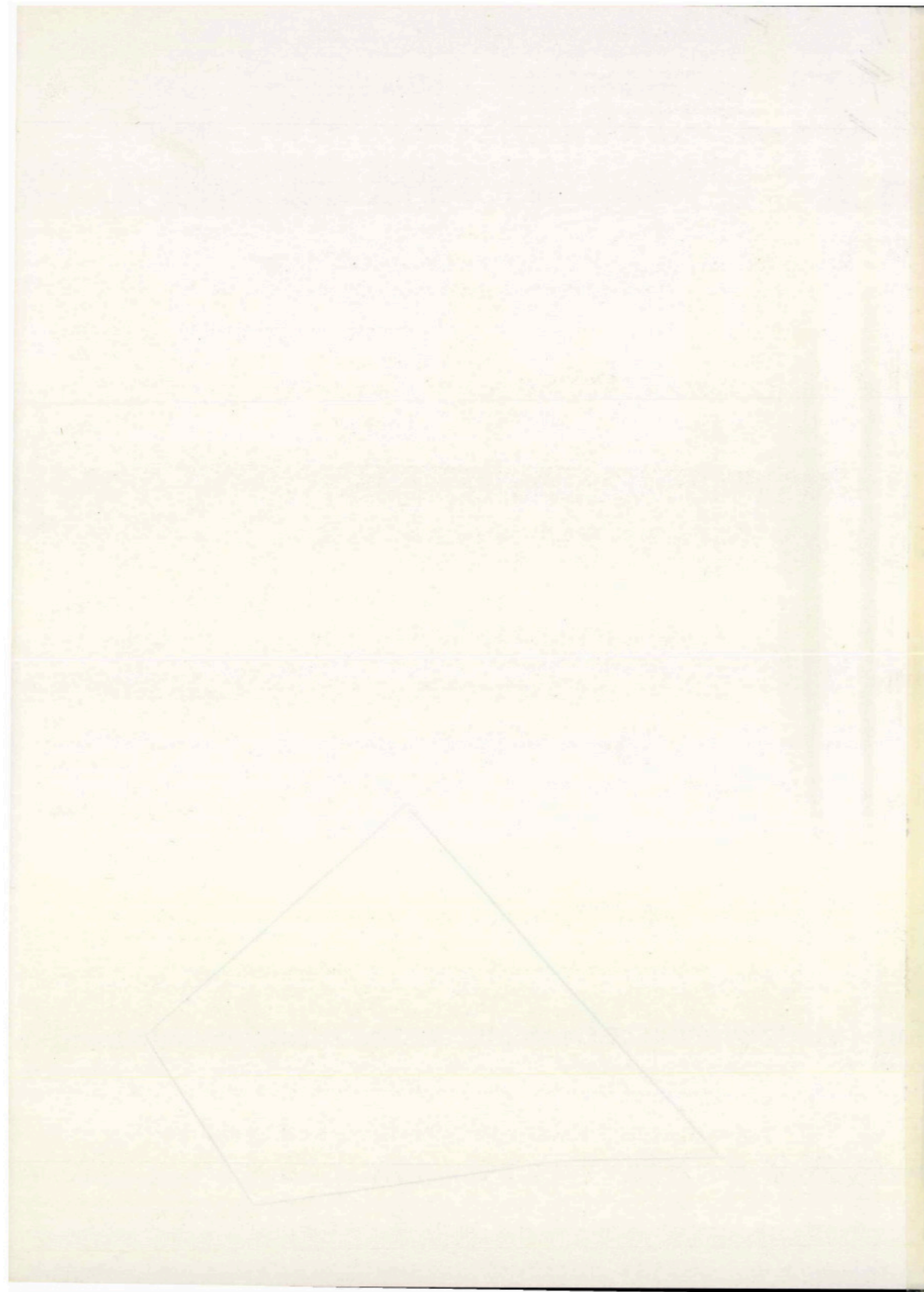
Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 1972/103063/8
Attestingstidspunkt 2026-06-02 12:39

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1951246/200
Attestingstidspunkt 2026-06-02 12:38

Side 1 av 3

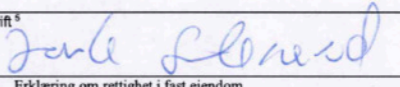
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Lillestrøm kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1951246 Tinglyst: 13.09.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 313	
Postnummer: Poststed: 2001 Lillestrøm	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 820710592	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Jarsten Holding AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 989247786

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205	Lillestrøm	38	28		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3205	Lillestrøm	38	55		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 02.09.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommen gnr. 38 bnr. 28 i Lillestrøm kommune (kommunennummer 3205) gir med dette eiendommen med gnr. 38 bnr. 55 rett til legging, drift, vedlikehold og bruk av VAledninger over eiendommen med gnr. 38 bnr. 28, slik vist på vedlagte kart.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lillestrøm kommune (orgnr. 820 710 592)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

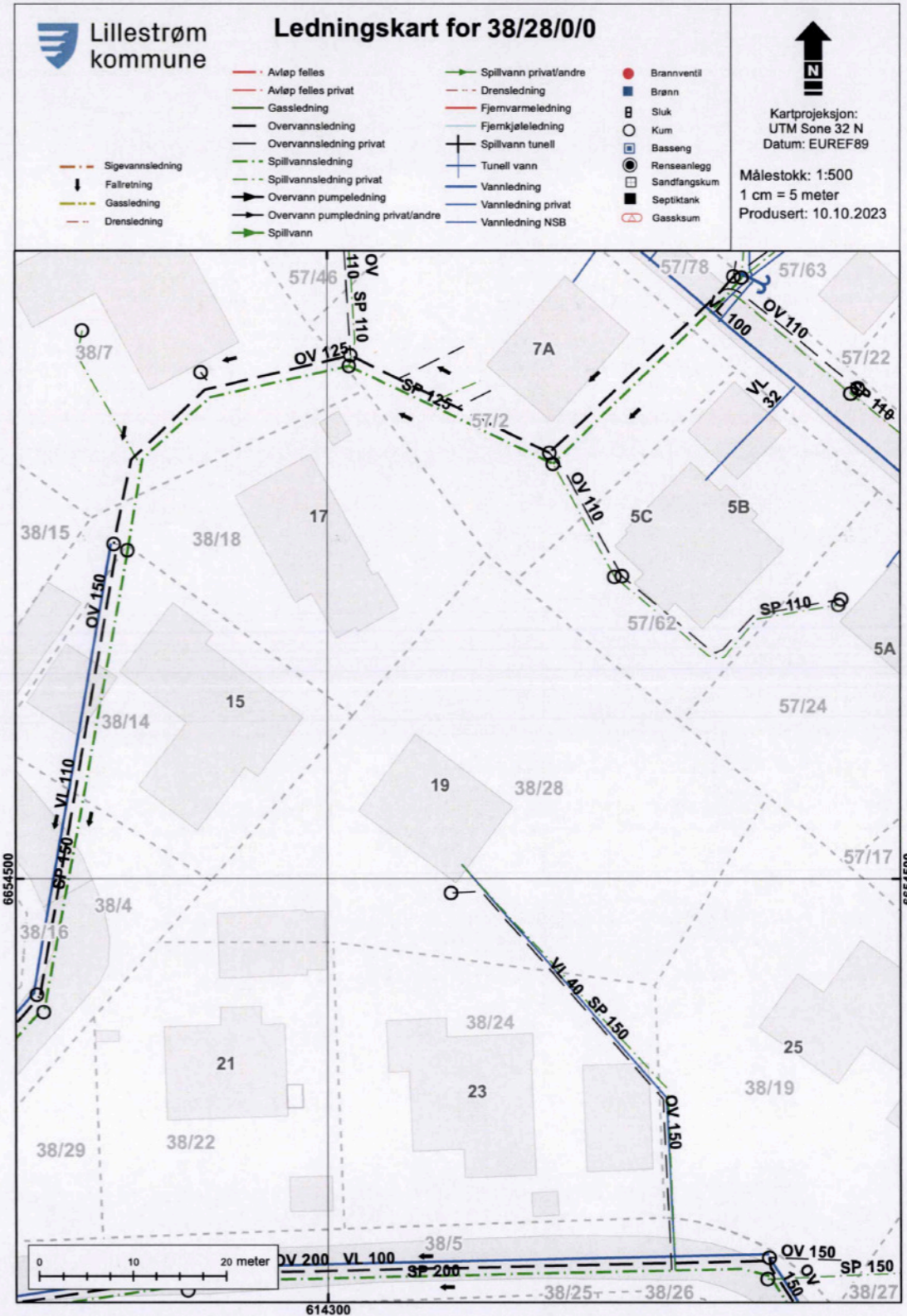
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Lørenskog 02.09.2024 *Jørle Stenerud*

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Attestert kopi av dok.nr. 1972/105988/8
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 12:38

Side 1 av 6

Dnr. 5988/72. Dagbokført 29/11 1972.
Kj. kontrakt dat. 1/6 1972 stpl. av Kjell Normann Hansen med
kr. 765,- den 6/6 1972. (kr. 75.000,-).

S K J Ø T E

Undertegnede Kari Balterud og Torstein Bøhnsdalen v/stats
aut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen i h.h.t. fullmakt
av 25/5.1972, skjøter og overdrar herved til

Rolf Olsen f. 27/8.1960

sin eiendom gnr.38, bnr. 28 Sandmoveien nr. 19 samt en ideell
1/10 part av gnr.38, bnr.29 i Skedsmo,

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Følgende bestemmelser gjøres gjeldende:

- a. Byggelsen skal være villamessig og det må på eiendommen ikke drives handel, industri eller håndverksvirksomhet, bevertningsted, pensjonsdrift e.l., eller i det heletatt noe foretagende som ved støy, larm e.l. er til uleilighet for naboene.
- b. Ved oppsetting av gjerde mot vei og nabo gjelder lovens regler om gjerdeplikt.
- c. Trær må ikke plantes nærmere naboers grenser enn 3 meter og under ingen omstendigheter trær som blir så høye at de stenger for naboers utsikt, eller skygger for solen. Hekker under 2 meter rammes ikke av denne bestemmelse. Av frukttrær må kun plantes dvergtrær
- d. Inntil Sandmoveien er overtatt av kommunen, er eier av denne eiendom forpliktet til å delta i vedlikeholdet. Til vedlikeholdet hører også snerydding.
- e. Eieren må uten erstatning finne seg i at det over tomten er lagt eller legges ledninger for vann, spillvann og overvann for nabotomter samt at samme senere vedlikeholdes.

Terrenget skal etter nyanlegg og senere etter reparasjoner hver gang settes tilbake i sin tidligere stand. Dette skal skje uten utgift for eier, der før arbeids igangsettelse kan forlange betryggende sikkerhet av vedkommende nabo, for at denne bestemmelse overholdes.

Eieren må videre uten erstatning finne seg i, at ledninger for telefon og elektrisitet føres over tomten, samt at det settes opp stolper for disse.

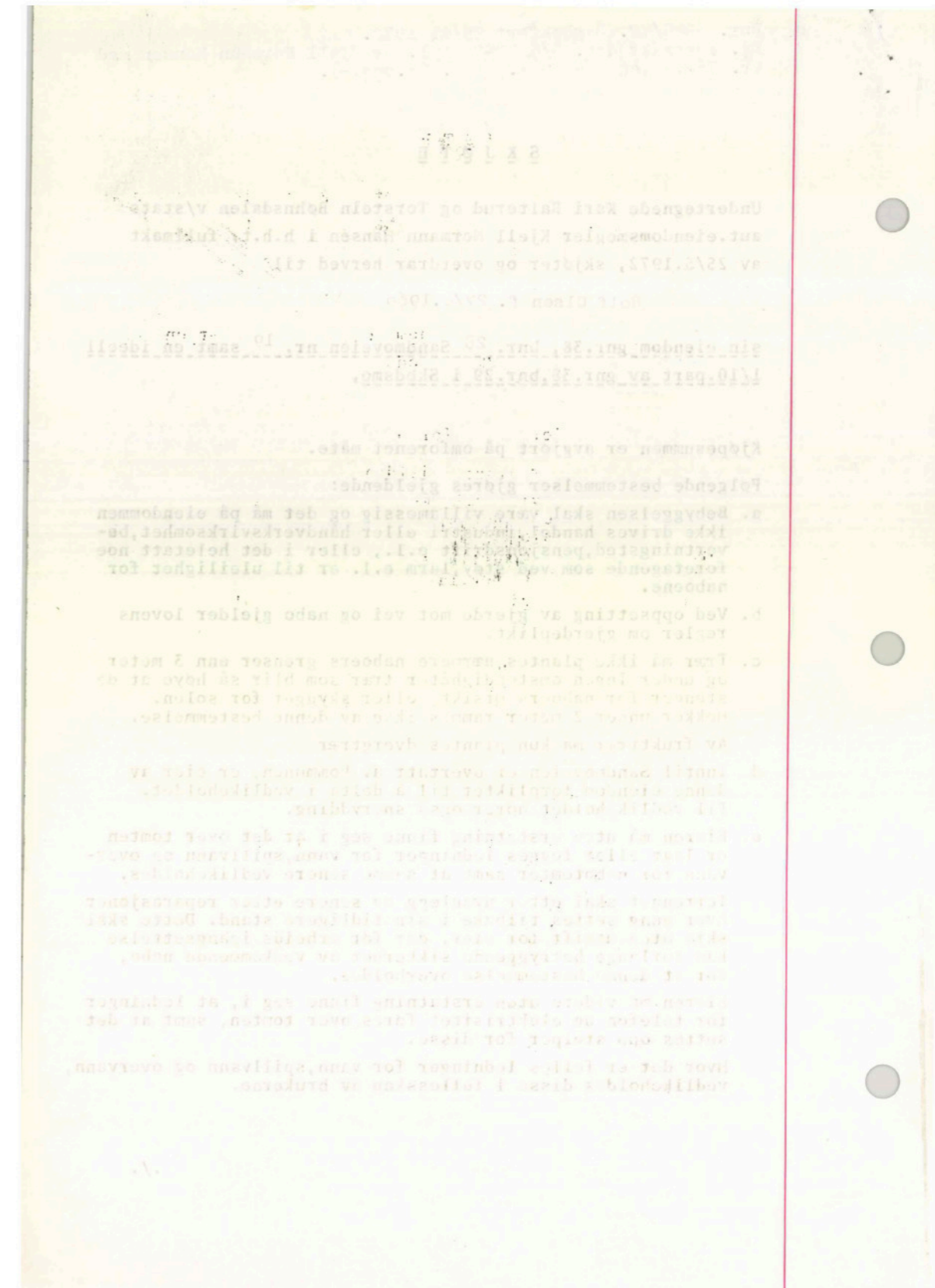
Hvor det er felles ledninger for vann, spillvann og overvann, vedlikeholdes disse i fellesskap av brukerne.

./.



Attestert kopi av dok.nr. 1972/105988/8
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 12:38

Side 2 av 6





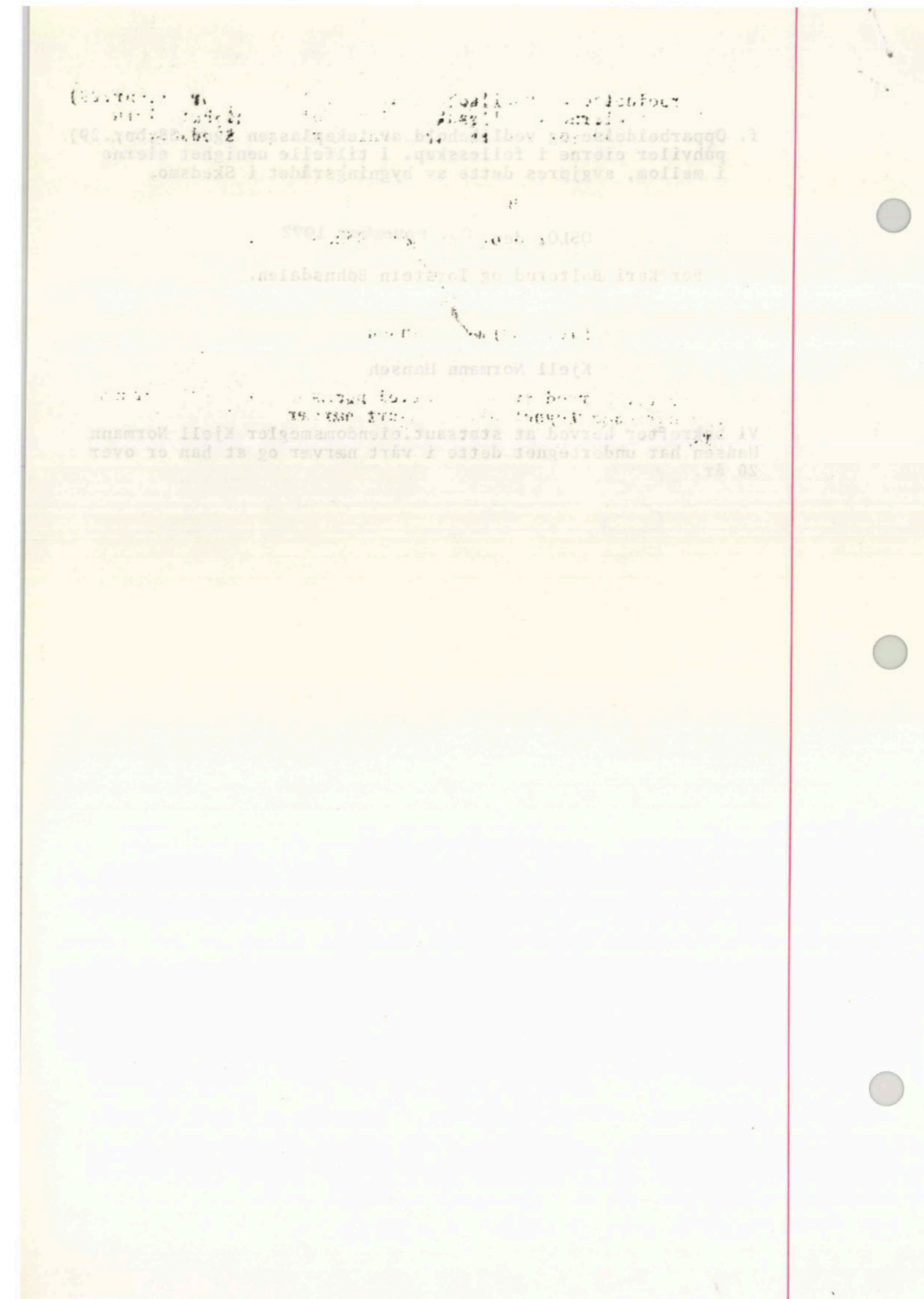
f. Opparbeidelse og vedlikehold av lekeplassen (gnr.38, bnr.29) påhviler eierne i fellesskap. I tilfelle uenighet eierne i mellom, avgjøres dette av bygningsrådet i Skedsmo.

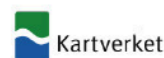
OSLO, den 28. november 1972

For Kari Balterud og Torstein Bøhnsdalen.

Kjell Normann Hansen

Vi bekrefter herved at statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen har undertegnet dette i vårt nærvær og at han er over 20 år.





780

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Kari Balterud og Torstein Bøhnsdalen som selgere og **Rolf Olsen f. 27/8.1940** som kjøper, er d.d. inngått følgende kjøpekontrakt:

- Selgerne har under utbygging eiendommen gnr.38, bnr.5 i Skedsmo. Som det fremgår av vedheftede reguleringsplan omfatter denne 10 tomter samt et areal på 234m² som er avsatt til lekeplass for småbarn.
- Den på reguleringskartet, som nr. 15 betegnede tomt der er på 1611 m² med oppførendes enebolig og tilhørende ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ / halvpart av dobbeltgarasje samt en ideell 1/10 part av lekeplassen, selges herved til, **Rolf Olsen; Willenbergveien 34, 1472 Fjellhamar** for en kjøpesum stor kr. 278.000,- kronertohundredeogsyttitåttatusen oo/loo
Selger skal for denne sum levere tomten og huset med tilhørende garasje fullt ferdig overenstemmende med vedheftede tegninger, der er:
 - Tegning nr: 1 dat: 26/3.71 sist rev: 5/5.72 utført av arkitektene Thorup & Thorup.
 - Tegning nr: 582-5 vedrørende Trysil **dobbelt-**garasje utført av Rosings Bro og Gjørdefabrik A/S. samt vedheftede "Kortfattet byggebeskrivelse" datert 10.mai 1972, med bilag.

I kjøpesummen er inkludert enhver utgift vedrørende bygget, herunder byggelånsrenter, tilknytningsgebyrer for vann, kloakk og elektrisitet samt anm.gebyr for oppmåling og assurance i byggetiden. Videre omfatter kjøpesummen tomtens andel av fellesomkostninger for å gjøre feltet byggeklart, således også utgifter til opparbeidelse av Sandmoveien samt legging av vann-, spillvann- og overvannsledninger.

Selgerne er berettiget til å foreta mindre konstruktive endringer, hvor slikt måtte vise seg hensiktsmessig, eller måtte bli forlangt av bygningsvesenet, dog således at byggets kvalitet derved ikke forringes. Synlig utstyr og innredninger kan ikke endres uten kjøpers samtykke.

Kjøper er forpliktet til å godtgjøre selgerne en eventuell prisstigning i byggetiden. Denne skal i såfall beregnes som en prosentsats av kr. 200.000,- og skal finnes på basis av A/S Stormbulls "Indeks for totale byggeomkostninger for totale byggeomkostninger for tomannsboliger i tre i Oslo-området" med utregning således:

En tar utgangspunkt i indekstallet pr. 15/2. 1972, der var 135,0 og alle poengtall i perioden frem til den dag huset overleveres kjøper klart for innflytting summeres og den fremkomne sum divideres med antall poengtall. Derved fremkommer et gjennomsnittlig poengtall X som da benyttes i den videre beregning således:

(X = 135) . . . 100 = % stigning.
135



-5-

- Forsikringer vedrørende eiendommen skal dekkes i Forsikrings-selskapet Norvegia v/ statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen.
- Det påligger selgerne å holde eiendommen tilstrekkelig brannforsikret i byggetiden. Skulle den bli skadet av brann, blir handelen allikevel å gjennomføre etter denne kontrakt, idet selgerne forplikter seg til gjenoppbygging etter de samme tegninger og beskrivelse, idet brannskadeerstatningen da tilfaller selgerne.
- Utenom kjøpesummen betaler kjøper følgende med handelen forbundne omkostninger: stempelavgift, tinglysingsgebyre og 2% tariffmessig provisjon til statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen. Stempelavgift og provisjon betales ved denne kontrakts inngåelse. Tinglysingsgebyre etter hvert som disse påløper.
- Eventuelt:
Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien av tomten og det hittil utførte byggearbeide til kr. 75.000,-

OSLO, den **1. juni 1972**
For Kari Balterud og
Torstein Bøhnsdalen iflg.
fullmakt:

Oslo ,den **1. juni 1972**

Kjell Normann Hansen
Statsaut. eiendomsmegler

Rolf Olsen

Som utførende hovedentreprenør tiltrer jeg herved foranstående kontrakt, idet jeg garanterer at byggearbeidet blir utført etter kontrakten samt påtar meg ansvaret for garantiarbeidet i h.h.t. punkt 6.

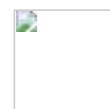
OSLO, den **1. juni 1972**

Knut Langehaug
Knut Langehaug

Jeg bekrefter herved at det til meg er utstedt en pantobligasjon på kr.908.000,- som er tinglyst på gnr.38, bnr.5 i Skedsmo, med rett prioritet og at jeg forvalter kjøpers andel av denne med kr. 103.000,- på de vilkår som er nevnt i punkt 4 i kontrakten.

OSLO, den **1. juni 1972**

Kjell Normann Hansen
Kjell Normann Hansen

**Lillestrøm kommune**

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 06.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

W132051001 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest .

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 Gårdsnr.: 38 Bruksnr.: 28

Adresse: Sandmoveien 19A, 2020 SKEDSMOKORSET

Referanse: 1000260066

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**DOK-analyse for eiendom 3205-38/28**

Dato for analyse	02.06.2026 kl.11:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	48
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 dataeieende 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 «fullstendig» (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

02.06.2026

side 1 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	01.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	01.06.2026	02.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	25.05.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		25.05.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	01.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

02.06.2026

side 2 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	01.06.2026	01.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barneråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	02.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		25.05.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	26.05.2026	08.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	

02.06.2026

side 3 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra 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 Sørums kommuner - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	28.05.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	02.06.2026	30.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	27.05.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	

02.06.2026

side 4 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		25.05.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

02.06.2026

side 5 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: 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	01.06.2026	25.05.2026	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	02.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	2	Nedlastet	02.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. 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/lasteringer kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92087175	Sandmoveien 19A
92087175	Sandmoveien 19B


Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	4	Nedlastet	02.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		


Beskrivelse

Datasett Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasett 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
301550703	RA - Rammetillatelse	181 - Garasjeuthus annekts til bolig
301550711	RA - Rammetillatelse	181 - Garasjeuthus annekts til bolig
301550723	RA - Rammetillatelse	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

02.06.2026

side 8 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



301550714	RA - Rammetillatelse	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt
-----------	----------------------	----------------------------------

02.06.2026

side 9 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS


Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

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


Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune. Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021


Energi: Nettanlegg utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	2	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning			


Beskrivelse

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

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

...

Linjer

NETTNIVÅ	NVENETTNIVÅ	OBJTYPE	SPENNING_KV	Antall
-	3	EL_Luftlinje	22	2



Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
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

02.06.2026

side 12 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Geologi: Geologisk arv

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Geologisk arv viser geologiske lokaliteter av særlig verdi for undervisning, forskning og/eller formidling (geosteder). Det inneholder data innsamlet til ulike formål over lang tid, delvis digitalisert ved NGU fra analoge data, delvis innsamlet i nyere tid. Det inkluderer både geosteder av stor utstrekning (landskapselementer) og små lokaliteter.

Beskrivelsene er innsamlet til ulik tid og med forskjellige metoder og er derfor av varierende kvalitet. Verdivurderinger som er presentert, er alle gjort i henhold til metodikk lansert i KU-veilederen til Miljødirektoratet 2020.

I kartinnsyn er dataene ledsaget av faktaark med utførlige beskrivelser av geosteder.

For mer informasjon om hvordan man går fram for å vurdere geologisk mangfold i arealplanlegging og i en konsekvensutredningsprosess; <https://www.ngu.no/emne/geologisk-mangfold-1>

...

Flater

GEOSTED	GEOSTEDTYPE	TYOLOGI	VERNESTATUS	GEO_VITENSK_INTERESSE	POTENSIELT_B_RUK	FAKTAARK_URL
Berger	Historiske verneforslag	-	Ikke vernet	-	-	Lenke

02.06.2026

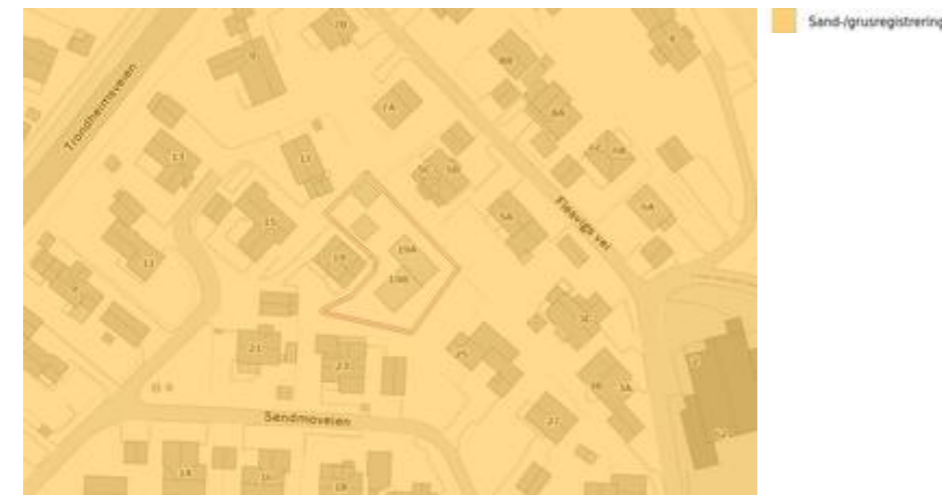
side 13 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS



Geologi: Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkeforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.

...

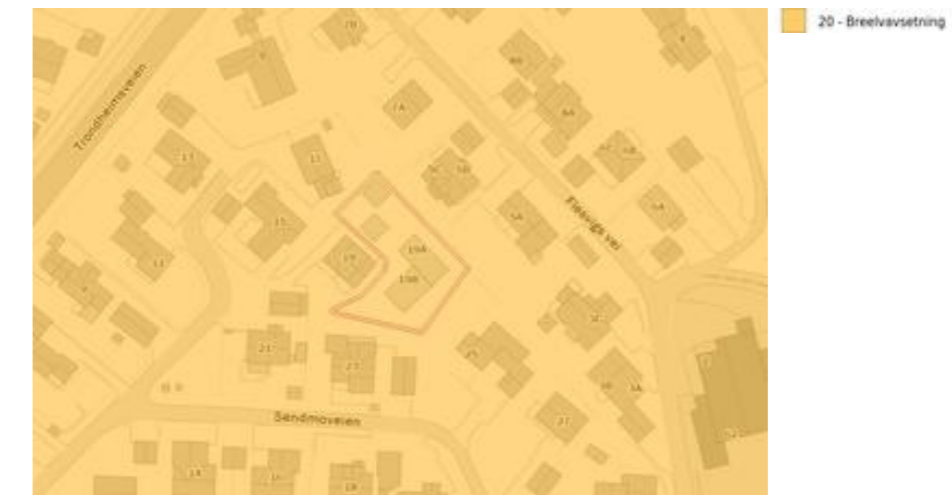
Flater

UNDERTYPE	MEKTIGHET_50PROS	BESKRIVELSE	OBJTYPE	FOREKNAVN	RASTOFFBETYDNING_NAVN	MATERIALTYPE_NAVN	MINERALREGISTRERTYPE_NAVN
Breelvvasetning	15	-	SandGrusRegistrering	Berger	Liten betydning	Sand og grus	Prospekt



Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Breelvvasetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatt sediment 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 relik 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 hoydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

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



Beskrivelse

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

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 løsmassetypene 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-klassifisering gjelder ikke for vanddekte 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
Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Områder der det noen ganger kan finnes marin leire	-



Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningsjenesten 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 netjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.



...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	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	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

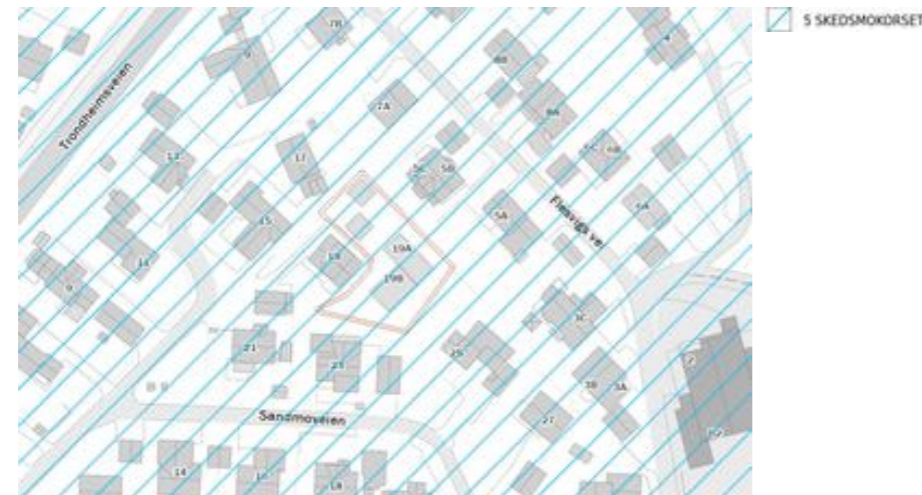
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
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: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning			


Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		


Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter areal typer 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 areal typer 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 areal typen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av areal typene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen areal type. Resten av arealet er delt i areal typene myr, åpen fastmark, bebygg, 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/klasifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true>

...

Flater

02.06.2026

side 24 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygg	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

02.06.2026

side 25 av 34

Rapporten er levert av Geodata AS

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealer er utviklet i samarbeid 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>

...

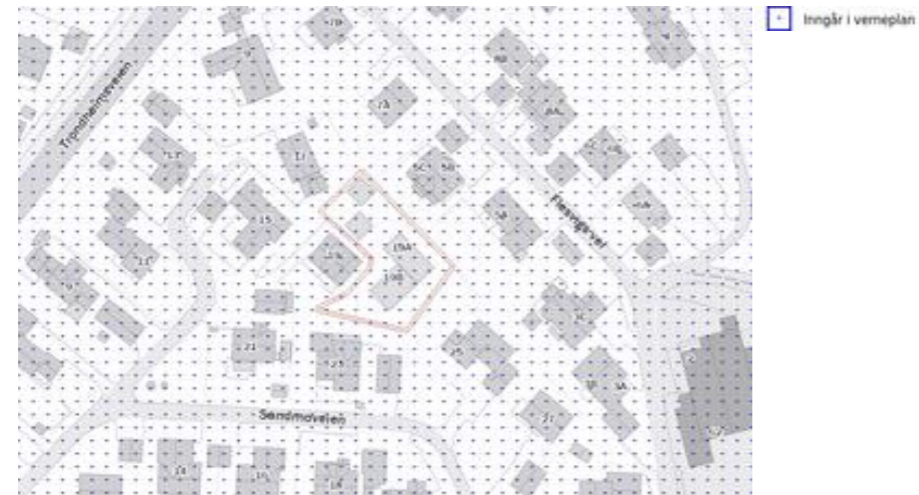
Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
0	100	0	-	-	-	-
23	65	35	-	-	-	-



Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2026
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	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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


Beskrivelse

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

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

...

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



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

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



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre



Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

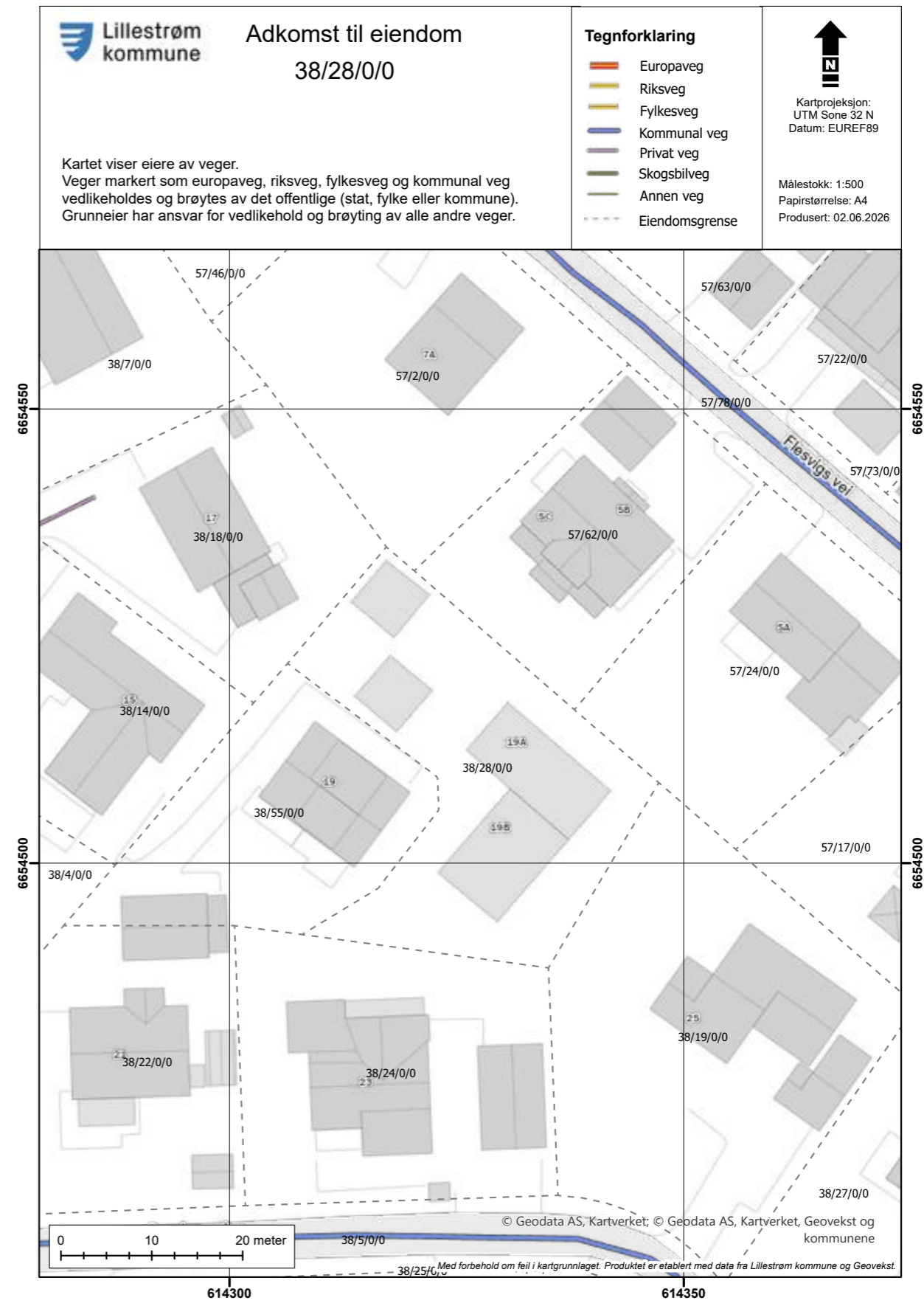
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

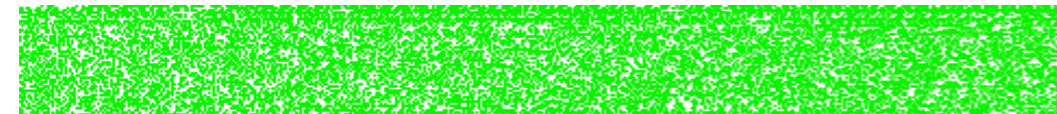
...



Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 02.06.2026

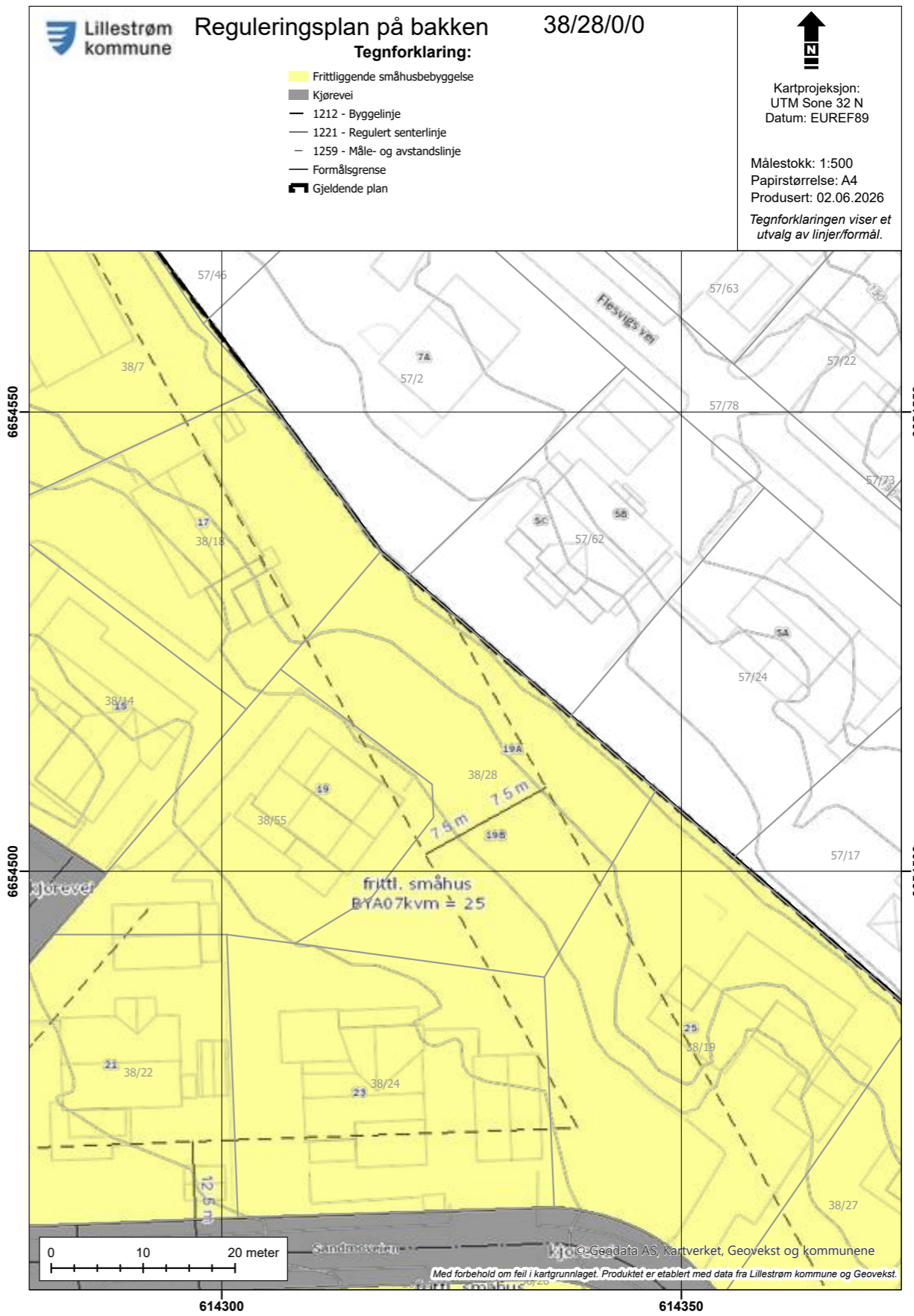
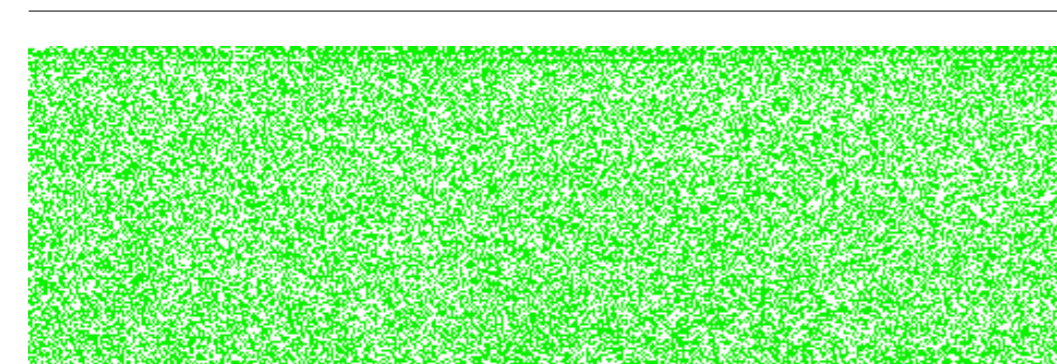


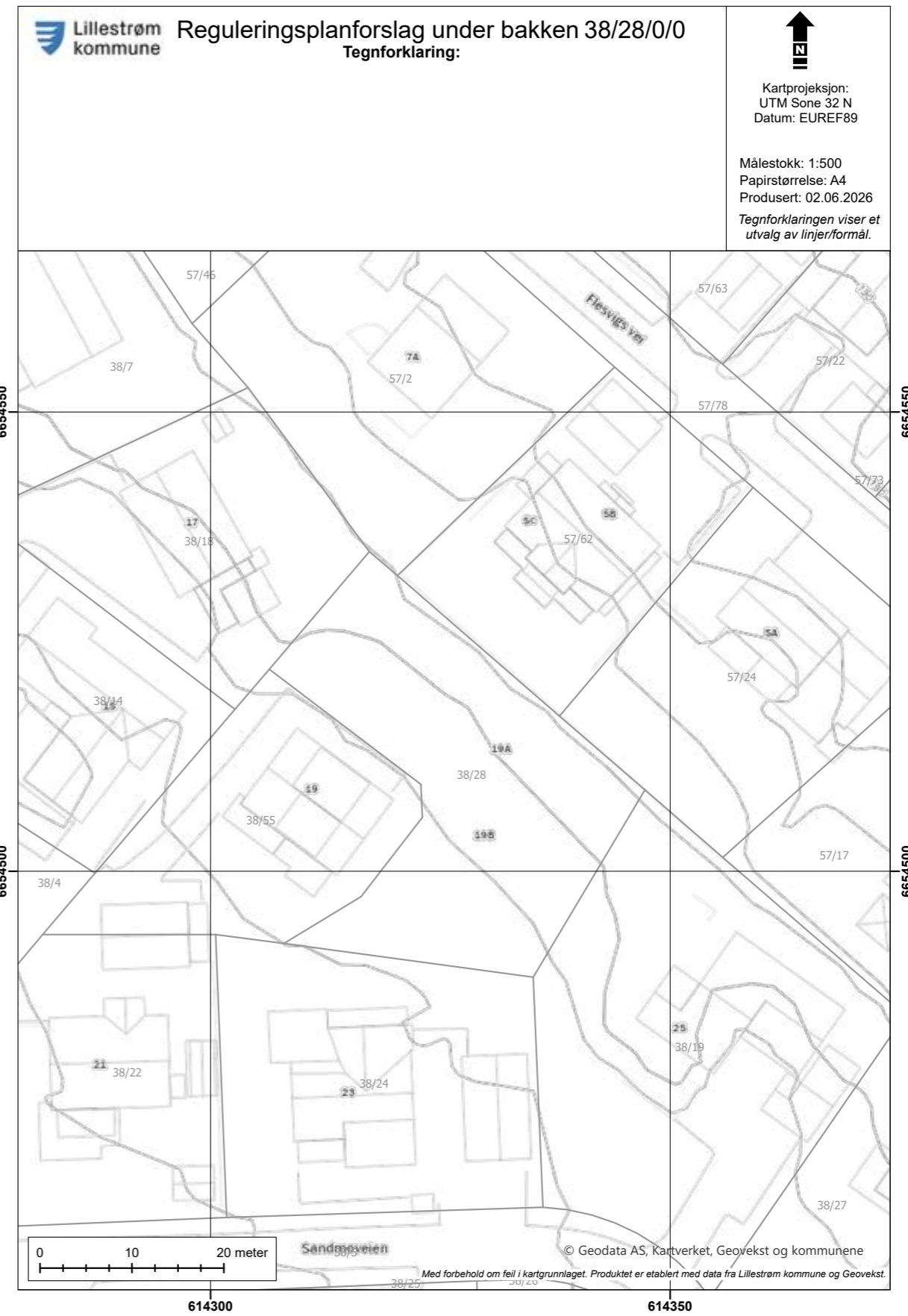
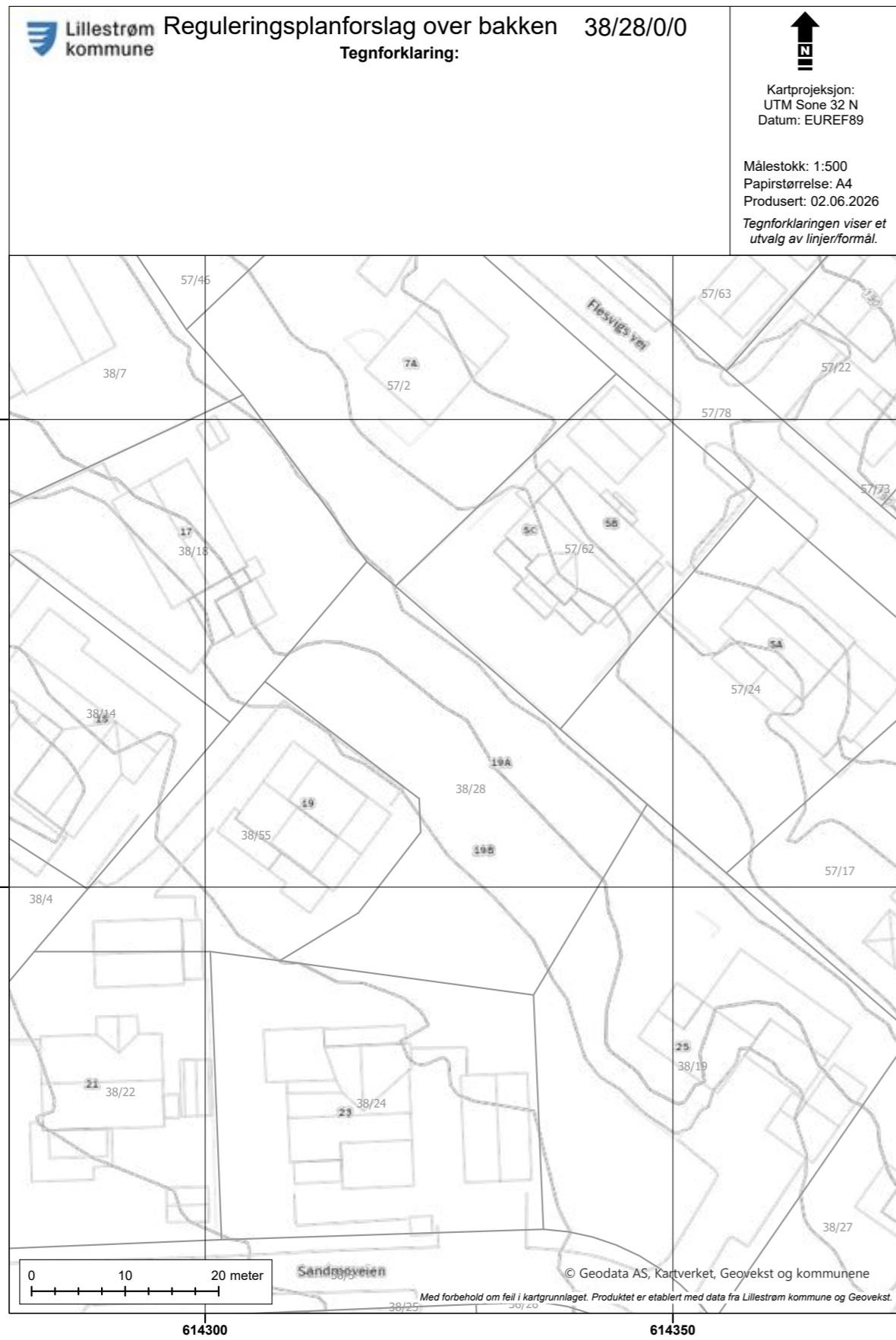
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

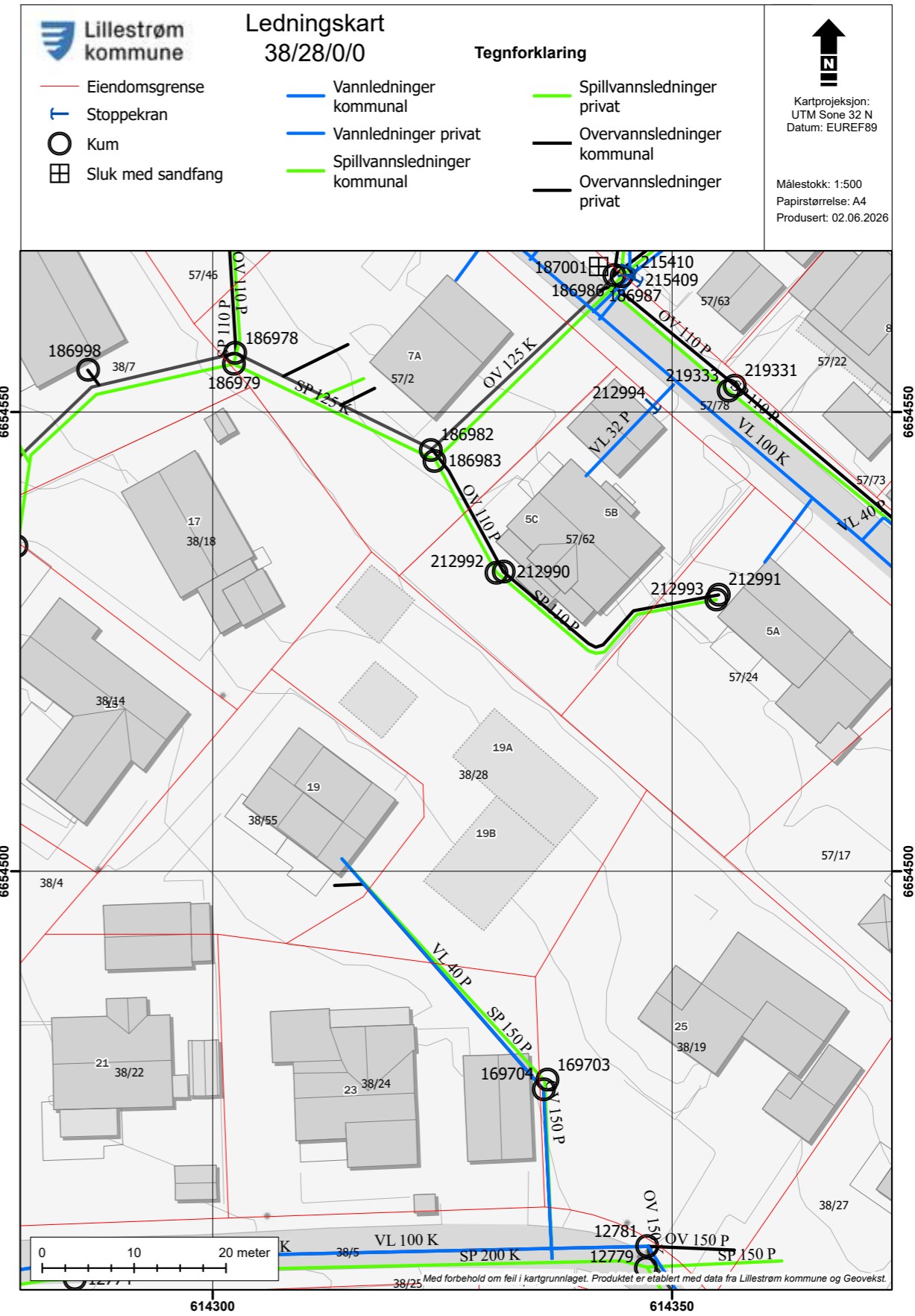
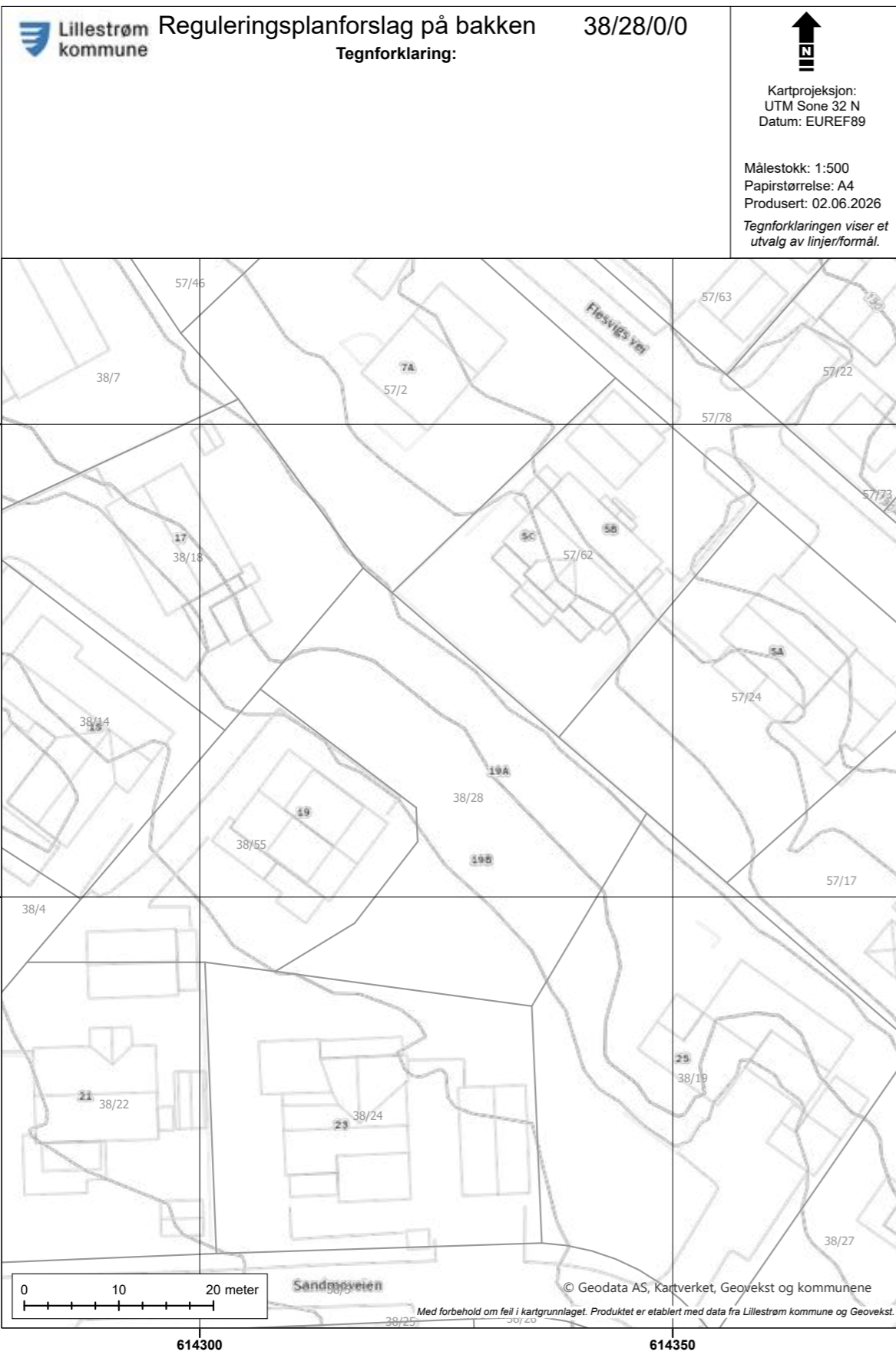
- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

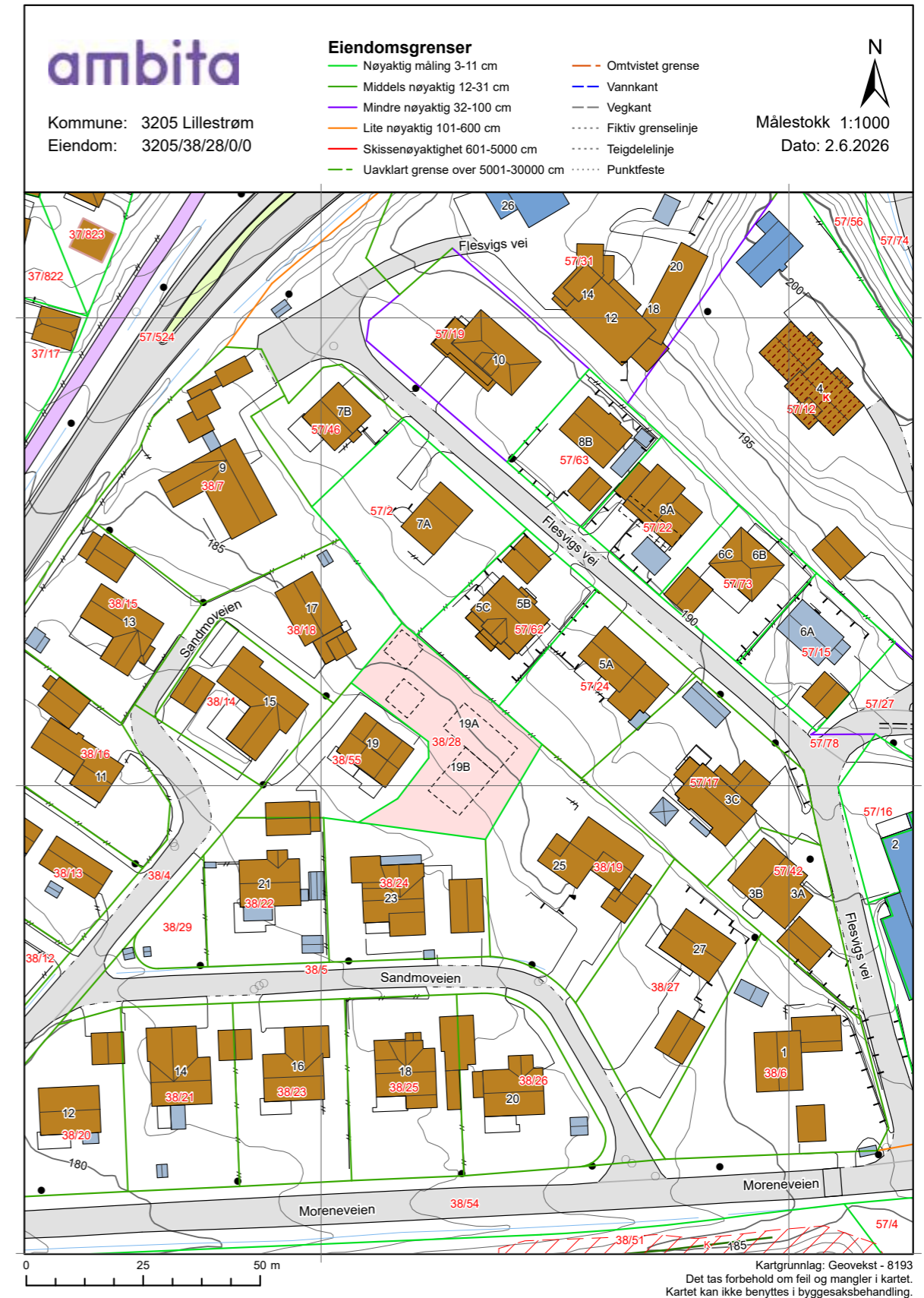
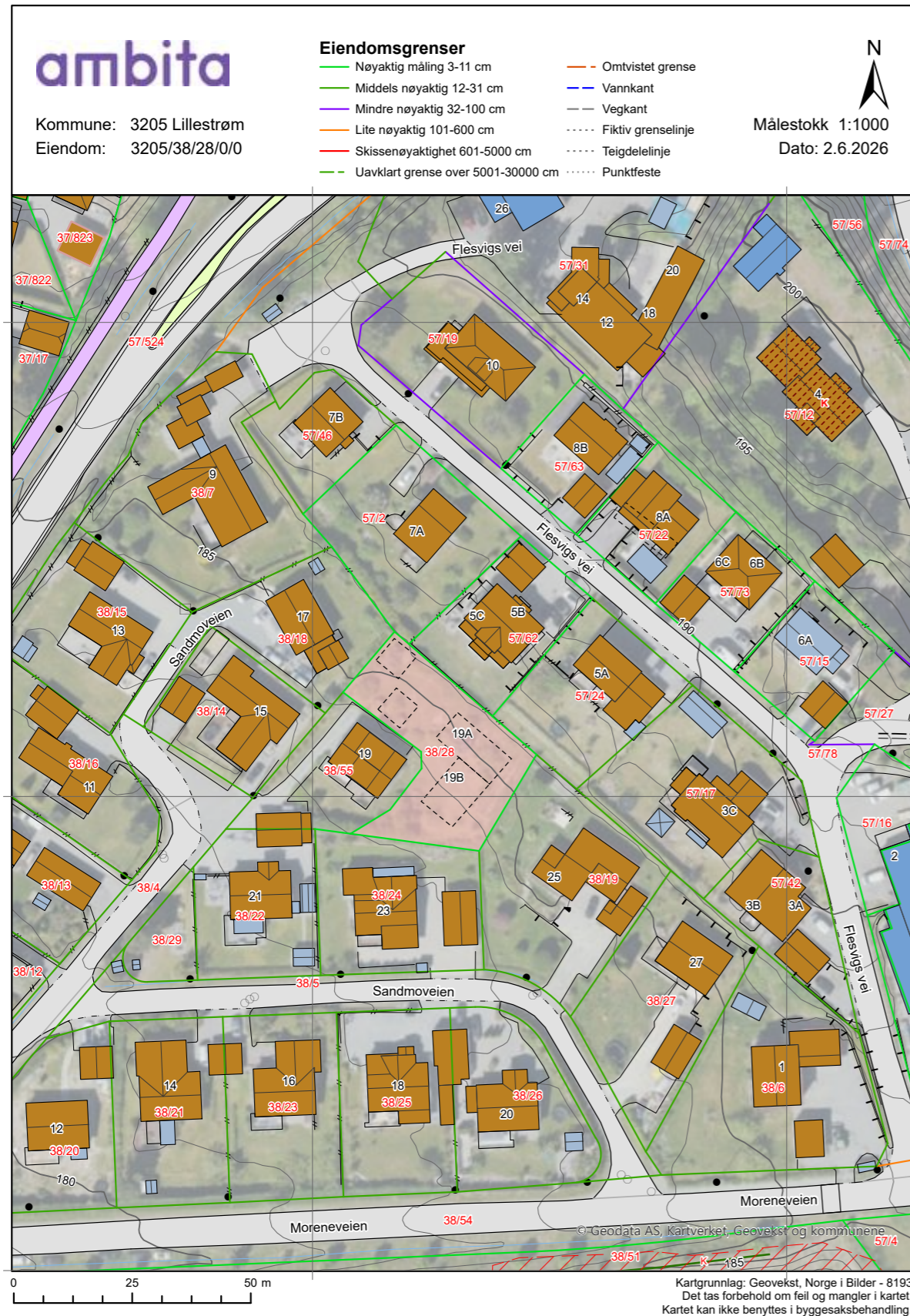
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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









ambita

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Andre tegn	
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/groft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
Utskriftsfarger	
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
Andre tegn	
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 28	Kommune:	3205 Lillestrøm
------------------------	------------------------	-----------------	-----------------

Adresse:		Grunnkrets:	709 Åsenhagen 9
Veiadresse:	Sandmoveien 19, gatenr 11900	Valgkrets:	6 Skedsmokorset
(fra bruksenhet)	2020 Skedsmokorset	Kirkesogn:	2060101 Skedsmo
Oppdatert:	10.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Veiadresse:	Sandmoveien 19 A, gatenr 11900
	2020 Skedsmokorset
Oppdatert:	28.11.2025

Veiadresse:	Sandmoveien 19 B, gatenr 11900
	2020 Skedsmokorset
Oppdatert:	28.11.2025

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.06.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	946,4 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	27.08.2024	Berørt	3205/38/18	0,0
	Matrikkelført:	27.08.2024	Berørt	3205/38/19	0,0
			Berørt	3205/38/24	0,0
			Berørt	3205/38/28	0,0
			Berørt	3205/38/55	0,0
			Berørt	3205/57/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/38/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.11.2023	Avgiver	3205/38/28	-663,7
	Matrikkelført:	10.01.2024	Berørt	3205/38/4	0,0
			Berørt	3205/38/14	0,0
			Berørt	3205/38/18	0,0
			Berørt	3205/38/22	0,0
			Berørt	3205/38/24	0,0
			Berørt	3205/57/2	0,0
			Mottaker	3205/38/55	663,7
Annen forretningstype	Forretning:	30.11.2023	Berørt	3205/38/19	0,0
	Matrikkelført:	11.01.2024	Berørt	3205/38/28	0,0
			Berørt	3205/57/24	0,0
Feilretting	Forretning:	27.08.2023	Berørt	3205/38/18	0,0
	Matrikkelført:	27.08.2024	Berørt	3205/38/19	0,0
			Berørt	3205/38/24	0,0
			Berørt	3205/38/28	0,0
			Berørt	3205/38/55	0,0
			Berørt	3205/57/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/38/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.06.1972	Avgiver	3205/38/5	-1 611,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/38/28	1 611,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandmoveien 19 A	Bolig	216,0	Kjøkken	5	3	3
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	24.11.2025	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	301550714			Antall etasjer:	3	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
K01			87,0		87,0	
H01	1		97,0		97,0	
H02			32,0		32,0	
						Bolig
						105,0
						Annet
						105,0
						Totalt
						105,0
						35,0
						105,0
						35,0
Kontaktpersoner:						
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.				
Kontaktperson	Jarsten Holding AS	989247786				
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 2 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandmoveien 19 B	Bolig	216,0	Kjøkken	5	3	3
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	24.11.2025	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	301550723			Antall etasjer:	3	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
K01			87,0		87,0	
H01	1		97,0		97,0	
H02			32,0		32,0	
						Bolig
						105,0
						Annet
						105,0
						Totalt
						105,0
						35,0
						105,0
						35,0
Kontaktpersoner:						
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.				
Kontaktperson	Jarsten Holding AS	989247786				
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	24.11.2025	

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 28 i 3205 LILLESTRØM kommune

Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	32,0
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			
Bygningsnr:	301550703		
		Antall boliger:	1
		Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0			36,0	36,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Jarsten Holding AS	989247786

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	24.11.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301550711			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0			36,0	36,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Jarsten Holding AS	989247786

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 28 i 3205 LILLESTRØM kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

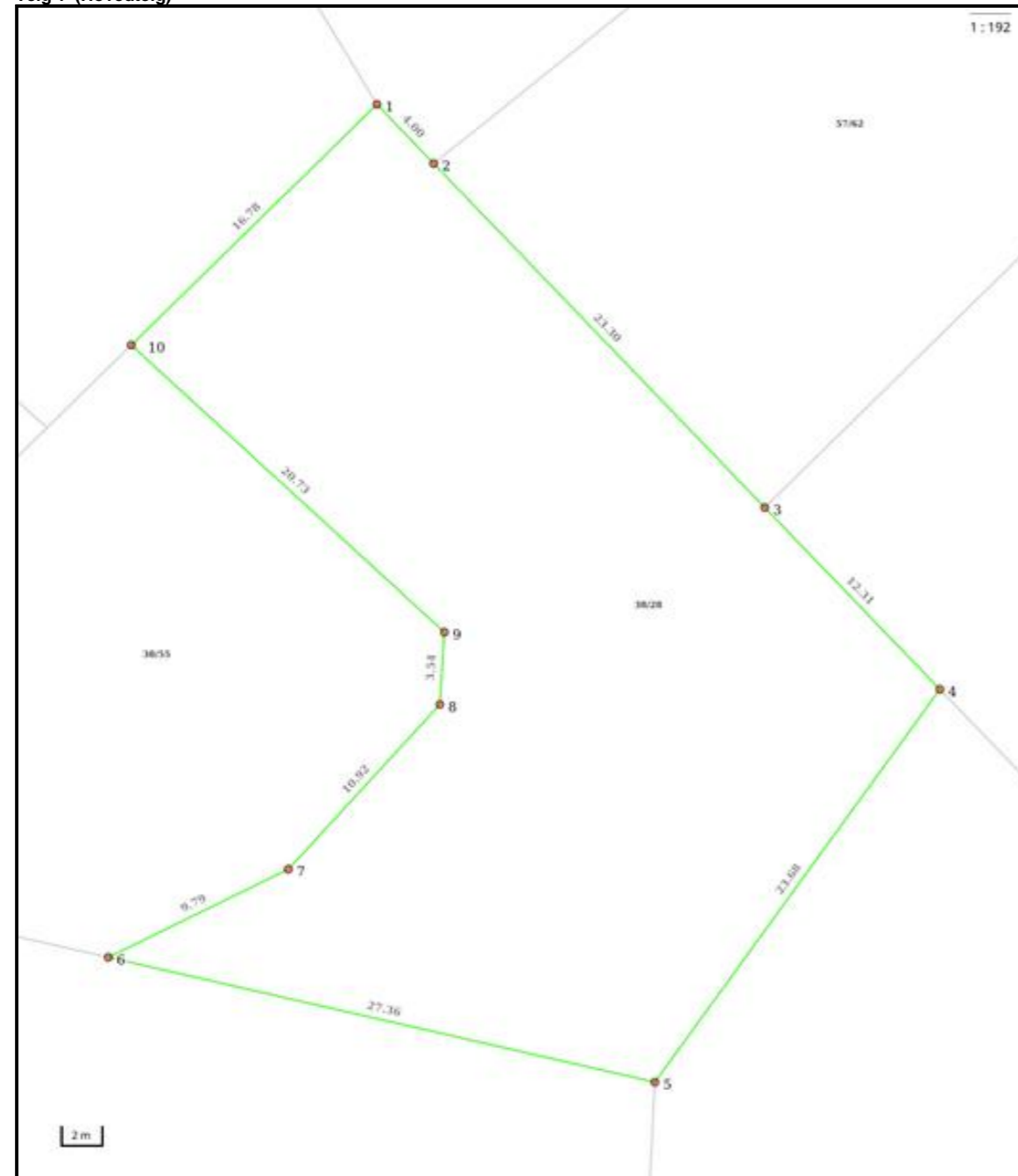
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 28 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring
	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
	Veikant	Punktfeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.06.2026 10:17 – Sist oppdatert 02.06.2026 10:02
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 28 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 946,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 654 534,78	614 317,30	4,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 654 532,16	614 320,32	23,30m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 654 516,91	614 337,94	12,31m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 654 508,85	614 347,25	23,68m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 654 488,51	614 335,13	27,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Kamjern
6	6 654 492,15	614 308,01	9,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 654 497,23	614 316,37	10,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 654 505,90	614 323,01	3,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 654 509,44	614 322,91	20,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 654 522,00	614 306,42	16,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.06.2026 10:17 – Sist oppdatert 02.06.2026 10:02
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 7 av 7

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

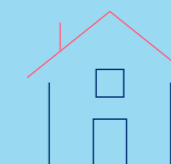
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sandmoveien 19, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 38, bnr. 28, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1000260066
Megler: Øystein Edsbergløkken, mobil: 48043839, e-post: oystein@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Øystein Edsbergløkken
Eiendomsmegler/Partner
480 43 839
oystein@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no