

Ulvedalsveien 33

SKEDSMOKORSET

notar



Prisantydning Kr. 9 890 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 206/206 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Ulvedalsveien 33

Ferdigstilt halvpart av tomannsbolig fra 2026 med integrert dobbelgarasje. God standard og fin planløsning

Adresse	Ulvedalsveien 33 2020 SKEDSMOKORSET
Prisantydning	Kr 9 890 000,-
Omkostninger	Kr 53 590,-
Totalpris	Kr 9 943 590,-
BRA-i/BRA Total	206/206 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2026
Soverom	4

Ulvedalsveien 33 er en nylig ferdigstilt halvpart av tomannsbolig med sentral og landlig beliggenhet på Skedsmokorset. Tomannsboligen er vertikaldelt og fordeler seg over 3 innholdsrike plan og har integrert dobbelgarasje. Fra boligen er det gangavstand til servicefasiliteter som skoler/barnehager, dagligvarehandel og kollektivforbindelser.

- Vertikaldelt tomannsbolig med integrert dobbelgarasje
- Ferdigstilt 2026
- Godt isolert og energieffektivt, bygges etter TEK-17.
- Barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde.
- Dobbeltgarasje med plass til 2 biler
- Kjøkken fra KVIK
- Eksklusiv takhøyde i hele boligen som gjør at huset skiller seg ut i mengden.
- Loftstue med takhøyde opp mot 3,5 m
- Vestvendt beliggenhet med gode solforhold
- Boligen ligger i byggetrinn 3 på nyere boligfelt

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

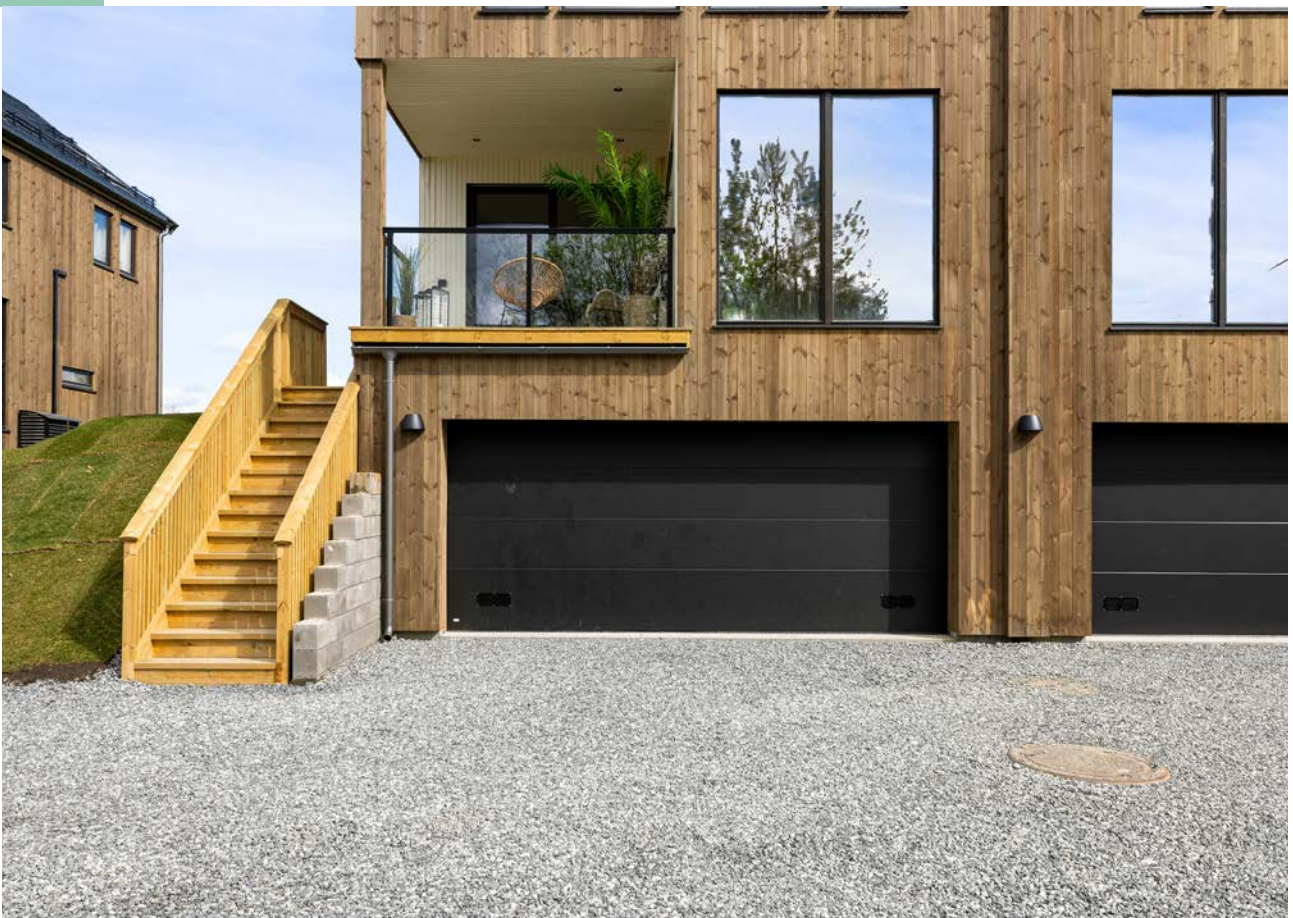
Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Ferdigstilt halvpart av tomannsbolig med sentral og landlig beliggenhet på Skedsmokorset. Det er kort gangavstand til servicefasiliteter som skoler og barnehager. Like utenfor døra er det flotte turområder i Tæruddalen for både store og små. Området byr på lysløype med forbindelser videre innover Romeriksåsene via Ringdalshytta.

Dagligvare og kjøpesenter:

Kiwi og Rema 1000 ligger et par minutters kjøretur fra eiendommen. For ytterligere servicetilbud ligger Skedsmo Senter ca. 5 minutter unna og har i de siste årene blitt betydelig oppgradert. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, vinmonopol, restauranter og klesbutikker.

Treningssenter

Avancia, Fresh Fitness og SATS ligger på skedsmokorset, bare få minutter fra eiendommen.

Skedsmo Ishall:

Ishallen har på alle måter samlet ishockeyen i kommunen, og har også tiltrukket seg spillere fra hele Nedre Romerike. På seniorsiden var klubben i 1. divisjon tidlig på 90-tallet, og det har i alle år vært meget stor aktivitet i ishallen, som også huser Romerike Kunstløpklubb.

Skisenter:

Nylendlia skisenter er et mindre alpinanlegg beliggende på Kjeller i Lillestrøm kommune, tidligere kjent som Tandbergbakken etter den nedlagte Tandberg-fabrikken i umiddelbar nærhet. Ønsker man et større alpinanlegg er det kort vei til Marikollen alpinsenter. Marikollen alpinsenter og idrettspark ligger ved Fjerdingsby i Rælingen kommune i Akershus. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner. Et av de største alpinsentrene finner du i Varingskollen i Nittedal, ca 25 minutters kjøretur fra eiendommen. Varingskollen tilbyr alt fra alpint, parkkjøring, barnebakke, skiskole, aking, servering, langrenn og randonee

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET

OPPDRAKSNUMMER

23-0121/26

SELGER

Stig-Martin Braate

MATRIKKE

Gårdsnummer 56, bruksnummer 49, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 228 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Ulvedalsveien 33 og 35 får gnr. 56 og bnr. 49. Tomtestørrelse er 829,8 kvm med fellestomt. (Hus 3 på situasjonskart). Eiendom og tomt vil bestå av boligdel, seksjonert uteareal pr. boenhet og fellesareal iht. seksjoneringsplan datert 18.12.2023. Deler av vei (ulvedalsveien) og deler av endetomt som vender mot gnr/bnr. 56/ 6 blir definert som fellesareal, markert i gult på seksjoneringskart. Seksjonert uteareal tilhører hver enkelt eiendom.

Utearealer leveres ferdig opparbeidet med gruslagt gårdsplass og ferdigplen.

Utvendig trapp i impregnerte materialer, og det blir rekkverk med spiler. Det er denne trappen som fører deg opp til inngangspartiet i 1. Etasje med utvendig adkomst.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Arealrapport datert 13.10.2026. utført av Leif-Martin Brodahl.

BYGGEÅR

2026

BYGGEMÅTE

Konstruksjon

Grunn, og fundamenter generelt:

Betongsåler på fjell/ pukk

- Plate på mark:
- Ringmur
- isolasjon (Isopor/ xps)
- Radonduk
- Betong

Vegger bolig:

- Yttervegg i tre: 36x148 bindingsverk med innvendig påforing 5cm, 15 + 5cm isolasjon- totalt 20cm
- Sparklet og malt gips hvit base.
- Listverk- glatt, malt 12x58mm
- Klassisk hvite innvendige karmen/dører- dørhandtak i stål.
- Klassisk hvite innvendige karmen/dører- dørhandtak.
- Listefritt i overgang vegg/tak

Utvendig:

- Vindtetting- GU-gipsplater med teipede skjøter/ overganger
- Utlekking 23x48
- Låvepanel behandlet med jernvitrol.
- Kledning stående 19x148 dobbelfals kledning levert beiset med grunning + toppstrøk fra fabrikk i en hvit farge.
- Isolert og malt inngangsdør i sort farge med vindusglass
- Norskproduserte vinduer og terrassedører i treverk, leveres malt fra fabrikk i fargen S8500N (dempet sort).

Etasjeskille:

- Tregulv - Bjelin Viarp Herdet Eik Natur Børstet Mattlakk 3.0 XXL 1-Stav /Flis
- 22mm gulvspon
- Bjelkelag (nedsenket for påstøp på bad)
- Lydisolert med 15cm mineralullisolasjon
- Nedlektet himling med sparklet og malt gips

Gulv:

- Alle tørre soner: Bjelin Viarp Herdet Eik Natur Børstet Mattlakk 3.0 XXL 1-Stav
- Vindfang 1. etasje: Betongfargede fliser i str 60x60
- Bad: Betongfargede fliser i str 60x60, 5x5 mosaikk i dusj
- Vaskerom/ teknisk rom og sluse underetasje: Betongfargede fliser i str 60x60
- Garasje leveres med betong

Tak/ himling:

- Flatt tak tekket med mørkt belegg/ membran
- Saltak tekket med AeroDek Quadro Plus
- Plastbelagte stål takrenner og beslag i svart
- 35cm isolasjon - Himling- sparklet og malt gips i alle rom
- Listefri overgang mellom tak/ vegg
- Takhøyde 1. etg. Ca 2,7m, takhøyde 2 etg. Ca 3,5m

Bad generelt:

- Oppbygges følgende:
- Membransystem Wedi med shonox system.
- Sveisemembran
- Fliser på vegger og på gulv.

- Listefritt opp mot tak
- Himling i sparklet og malt gips med våtromssystem

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, og kommuneplanen kommer til anvendelse (Kommuneplan for tidligere Skedsmo 2019-2030).

Kulturminne

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres 4,0 meter fra eiendomsgrensen. Høydeplassing definert som overkant gulv fastsettes til kote 179 etter høydesystemet NN2000 som omsøkt.

Flomsone

Eiendommen ligger i flomsone for 200-årsflom kote 179. Tiltakets høyde på ok gulv er prosjektert til 179.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marine grenser, men utenfor kartlagte kvikkleireområder. Geoteknisk notat foreligger, og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk notat er belaget med ansvar geoteknisk fagkyndig foretak jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Det legges til grunn at forutsetningene til anbefalingen i notatets konklusjon følges. Herunder at PRO geoteknikk skal foreta en befaring ved utgraving av byggegroppen for endelig kontroll av grunnforhold og vurdering av stabilitet.

Ny BRA for tomannsboliger på 205,6 pr. boenhet, totalt 411,2 kvm. BYA er 165 kvm, som utgjør 20% utnyttelsesgrad. Rammetillatelse ble gitt 1. November 2022 av Lillestrøm kommune.

OPPVARMING

- Vedfyrte peis. Sort stålppe med friskluftstilkobling
- Varmekabler i vindfang, sluse, sportsbod, vaskerom og bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen leveres klart rør for trekking av kabler for tilkobling av tv og internett inn til boligen. Det er trukket rør med datakabel fra innvendig sikringsskap og ut til data punkter i tv stue, samt fra innvendig til utvendig sikringsskap. Abonnement for tv- og internett må bestilles av den enkelte kjøper.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt. Garasjen har direkte inngang til boligen samt tilgang til sportsbod. Det er klargjort for opplegg for elbillader.

BEBYGGELSE

Nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse, hvorav den aktuelle eiendommen ligger på byggetrinn 3 på et nyere felt bestående av tomannsboliger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste kollektivforbindelse er busstoppet Åsenhagen som ligger 3 minutters gange fra boligen. Herfra er det hyppige avganger til Oslo på morgenen, samt Skedsmokorset og videre inn mot Lillestrøm med togstasjon.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig med integrerte dobbeltgarasjer i Ulvedalsveien 33 og 35, datert 28.07.2026.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

28.07.2026.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Uetasje: Garasje, Sluse/Gang, Sportsbod/teknisk rom, Vaskerom og trappegang

1.etasje: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad og balkong

2.etasje: Gang, 4 soverom, Bad og Loftstue

STANDARD

Entré/ sluse i underetasje via integrert garasje:

Velkommen til Ulvedalsveien på Skedsmokorset. Fra garasjen kan du gå direkte inn i huset via en flislagt sluse med varmekabler på hele 12,6 kvm som fungerer som et gang med tilgang til sportsbod/ teknisk rom på ca 6 kvm. Det er god plass til å sette opp garderobeskap og knagger for å ta av seg yttertøyet, og ytterligere lagring i sportsbod/ teknisk rom. Her kan man tilpasse familiens behov og ønsker med personlige tilpasninger for lagring og garderobeskap. Rommet får hvitmalte gipsvegger og tak. Det leveres listefri overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap.

Trappegang i underetasje:

Det leveres hvit furutrapp med stående spiler, og åpne fingerskjøtete eiketrinn i alle etasjer. Rommet blir kledd med hvitmalt gips på vegger og tak, og Bjelin Viarp xxl 3.0 på gulv. Innerdører leveres i klassisk hvit med hvite dørvridere.

Vaskerom i underetasje:

I tilknytning til inngangspartiet i underetasjen ligger det også et vaskerom, noe som er svært praktisk for barnefamilier. Vaskerommet får mørke fliser i størrelsen 60x60 på gulvet med varmekabler. Det blir sparklet og malte gipsplater på vegg og i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det monteres lukket vannskap i vegg med rør-i-rør system, og ventilasjonsaggregat.

Sportsbod/ teknisk i underetasje:

Sportsboden/ teknisk rom ligger i underetasjen med enkel adkomst fra garasje og inngangspartiet/ sluse. Det er gode lagringsmuligheter i underetasjen med direkte adkomst til garasje. Det gjør at bilen kan pakkes for ferieturer uten å bli påvirket av regn og snø.

Garasje på ca. 34 kvm:

Det leveres garasje på ca 34 kvm med direkte adkomst til lagringsrom og inngangsparti. Det gjør at bilen kan pakkes for ferieturer uten å bli påvirket av regn og snø, eller når bæreposene skal inn i huset etter en handletur. Her kan man gå tørrskodd inn i boligen.

1. Etasje

I første etasje er det en stor stue/ kjøkken på i overkant av 50 kvm med god plass til hele familien. Etasjen er

tiltenkt å være den sosiale delen av boligen, der stue, kjøkken vindfang og terrasse er i ett. Videre er det et bad med toalett og dusj i samme etasje i tilknytning til vindfang.

Stue/ kjøkken leveres med Bjelin viarp xxl 3.0 på gulvet, med tilhørende lister i eikefiner og malte gipsvegger. Det leveres med listefri overgang mellom vegg og tak. Rommet er sosialt utformet med flere soner, som kjøkken med åpen løsning, spisestue og et sofahjørne. Det er installert peisovn av type Schiendel Sirius i stuen, noe som gir ekstra varme og hygge på kalde dager. Det er mye vinduer som gir godt med naturlig sollys inn i stue/ kjøkkenområdet. Det blir takhøyde på rundt 2,70m i stue og kjøkken, noe som gir en helt spesiell romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor, flott og overbygd terrasse – perfekt for de varme sommerdagene.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen leveres av Kvik. Kjøkkenet leveres med komfyrvakt og waterguard (lekkasjesikring).

Bad i tilknytning til vindfang i første etasje:

Badet leveres med betongfargede fliser i størrelsen 60x60 på både gulv og vegg, noe som gir et moderne preg. Badet leveres med varmekabler under flis på gulvet. Det leveres med downlights i himlingen, noe som gir godt med lys og et moderne preg. Det leveres innredning i eikefiner med 80 cm bredde med servant og servantbatteri i sort. Det monteres speil på vegg med lys. Det leveres dusjhjørne på 90x90 cm med glassdører og nedsenket gulv med sluk og mosaikkfliser i størrelsen 5x5 i dusjonen. Det blir montert vegghengt toalett med lekkasjesikring på badet

Vindfang/ entré i første etasje:

Det er et vindfang/ entré i første etasje med avsatt plass til garderobeskap. Rommet leveres med betongfliser på gulvet i størrelsen 60x60 og malte gipsplater. Det leveres med listefri overgang mellom vegg og tak. Det er direkte adkomst til bad via gangen, noe som er svært praktisk for barnefamilier.

Trapp leveres som åpen trapp med hvite vanger og hvitpigmenterte eiketrinn i alle etasjer. Rekkverket består av stående spiler og sort håndløper. Hvite innerdører med hvite dørvidere.

2.Etasje:

I andre etasje er alle de fire soverommene samlet i samme etasjeplan med bad og en liten loftstue. Hele andre etasje leveres med 7-stavs Bjelin viarp xxl 3.0 med tilhørende lister i eikefiner og malte gipsvegger med unntak av bad som er flislagt. Det leveres med listefri overgang mellom gipsvegg og tak. Det er avsatt plass til garderobeskap på soverommene. Alle rommene i øverste etasje vil ha skråtak og god takhøyde.

Loftstue:

I andre etasje er det også en loftstue, noe som passer utmerket som kontor eller tv-stue for barn og ungdom som ønsker å trekke seg litt tilbake. Rommet får skråtak med svært god takhøyde.

Bad i andre etasje:

Badet leveres med betongfargede fliser i størrelsen 60x60 på både gulv og vegg, noe som gir et moderne preg. Badet leveres med varmekabler under flis på gulvet. Det leveres downlights i himlingen, noe som gir godt med lys og et moderne preg. Det monteres speil på vegg med lys. Det leveres innredning i samme stil som kjøkkenet på hele 120 cm bredde med servant og servantbatteri i dempet sort. Det leveres dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det blir nedsenket gulv med sluk og mosaikkfliser i størrelsen 5x5 i dusjonen. Vegghengt toalett med lekkasjesikring på badet.

Bilder i annonse/salgsoppgave er hentet fra tilsvarende bolig i Ulvedalsveien 37, som er brukt som "visningsbolig".

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten

er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 206 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m² Garasje, bod, teknisk rom, sluse, gang.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Bad, vindfang, stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 890 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Estimerte kommunale avgifter for Lillestrøm kommune: (2025).

Ved stipulert forbruk regnes årsgebyrene etter boligens bruksareal (BRA). For eiendommer hvor gebyrgrunnet tidligere er beregnet etter leieareal, settes bruksarealet til leieareal x 1,25.

Det beregnes et forbruk på 1,2 kubikkmeter (m³) pr. kvadratmeter (m²) bruksareal pr. år.

FORBRUKSGEBYR FOR VANN OG AVLØP:

Alle skal betale for det vannet de faktisk bruker. Forbruket beregnes med vannmåler.

Avlesning av målt vannforbruk skal foretas hvert år. Forbruksgebyret betales à konto basert på fjorårets forbruk.

Avregning skjer på 1. termin (faktura) året etter. Har du betalt for mye å konto får du tilbake penger, mens har du betalt for lite vil dette bli fakturert.

Målt forbruk etter vannmåler:

Abonnenter med vannmåler betaler a-konto (delbetaling av forventet kostnad) vann og avløp gjennom året. Vannforbruket avleses i oktober hvert år. Det er forbruket fra siste avlesning, frem til ny avlesning som danner grunnlaget for et års forbruk og som faktureres ved årsoppgjør for måleren. Forbruket brukes også som grunnlag for beregning av neste års a-konto vann og avløp. Dersom avlesning ikke blir gjort, vil det bli stipulert et forbruk basert på tidligere års forbruk. Vi anbefaler at du leser av måleren 1 gang pr. mnd. for egenkontroll. Da kan du avdekke eventuelle lekkasjer.

Det blir installert vannmåler i boligen. Prinsippet er at du ikke skal behøve å betale for mer enn du bruker. Hvis du bor alene eller har en liten husholdning som ikke forbruker så mye vann, kan du spare penger ved å installere vannmåler. Denne boligen får installert vannmåler.

Tilsyn ildsted/skorstein dersom boligen har pipeløp. Tilsyn pipeløp pr. år. kr. 556,-.

Årsbeløpet for tilsyn beregnes kun for de boenheter som har ildsted for fast brensel. Feiegebyret dekker feiing av røykkanalen og fjerning av sot. Dette gebyret tilkommer i etterkant kun dersom feiing er utført.

Renovasjon:

Alle boenheter må være tilknyttet et renovasjonspunkt, enten ved å ha egne beholdere eller være tilknyttet renovasjonsbrønner. Det er flere størrelser på de grønne renovasjonsbeholderne. Mest brukt er 140 L. Den skal normalt holde til en husstand (3-4 pers).

Restavfall 140L beholder, kr. 4 920,- inkl. mva. Abonnenter med 140 og 240 liters beholdere, kan mot tilleggsgebyr få utvidet henteavstand i henhold til §10 i renovasjonsforskriften.

Tillegg henteavstand: Kr 866 per år

Kjøper må selv besørge for å bestille renovasjon for eiendommen. Det tas forbehold om endringer i kommunen sine gjeldende satser.

INFO EIENDOMSSKATT

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt fordi boligen ikke er tatt i bruk. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningshensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkere registrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no [http://www.skatteetaten.no] eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi av ubebygget tomt hverken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. Dette 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 9 890 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 40 000,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (kr 1 600 000,-))

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 53 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 943 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1961/102755-2/8 10.08.1961 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglernes redegjørelse: eldre bestemmelse/avtale om kloakkledning, samt bestemmelse om elektriske anlegg og vedlikehold av ledninger. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

1961/102931-1/8 26.08.1961 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglernes redegjørelse: eldre bestemmelse/avtale om kloakkledning, samt bestemmelse om elektriske anlegg og vedlikehold av ledninger. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

2017/1178864-1/200 25.10.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 168

Gjelder også senere opprettede seksjoner og parseller

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglerns redegjørelse: Tinglyst bestemmelse om vannledning, vedlikehold og plassering. Spesifiserer også parseller som skilles ut i ettertid. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

2017/1178864-2/200 25.10.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 168

Gjelder også senere opprettede seksjoner og parseller

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglerns redegjørelse: Tinglyst bestemmelse om vannledning, vedlikehold og plassering. Spesifiserer også parseller som skilles ut i ettertid. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

2020/3525622-2/200 22.12.2020 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 168

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller gnr. 56 bnr. 168

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglerns redegjørelse: Tinglyst avtale/skjøte om vann/kloakk mellom eiere av gnr/bnr 56/49 og 56/168 om at begge eiendommer gir hverandre rett til veirett i tre meters bredde og ellers i samsvar med "tida og tilhøva", inkl fremtidige parseller som skilles fra eiendommene. Eiendommene gir hverandre rett til å føre vann- og avløpsanlegg over hverandres eiendom, herrunder retten til å opparbeide, ha liuggende, samt vedlikeholde. inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene. Kostnader skal fordeles etter nytte for både vei og vann- og avløp. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

2020/3525622-4/200 22.12.2020

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 168

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller fra gnr. 56 bnr. 168

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 56 BNR: 49

Meglerns redegjørelse: Tinglyst avtale/skjøte om vann/kloakk mellom eiere av gnr/bnr 56/49 og 56/168 om at begge eiendommer gir hverandre rett til veirett i tre meters bredde og ellers i samsvar med "tida og tilhøva", inkl fremtidige parseller som skilles fra eiendommene. Eiendommene gir hverandre rett til å føre vann- og avløpsanlegg over hverandres eiendom, herrunder retten til å opparbeide, ha liuggende, samt vedlikeholde. inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene. Kostnader skal fordeles etter nytte for både vei og vann- og avløp. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave

2026/408337-1/200 15.04.2026 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Meglerns redegjørelse: Tinglyst seksjonering.

GRUNNBOKSDATO

14.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Det gjøres oppmerksom på at bilder i annonsen er tatt av visningsbolig i prosjektet og ikke av den faktiske seksjonen som selges. Seksjonen som bildene er hentet fra og seksjonen som selges (Ulvedalsveien 33) har identisk utforming og leveranse.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

ANSVARLIG MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 75 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

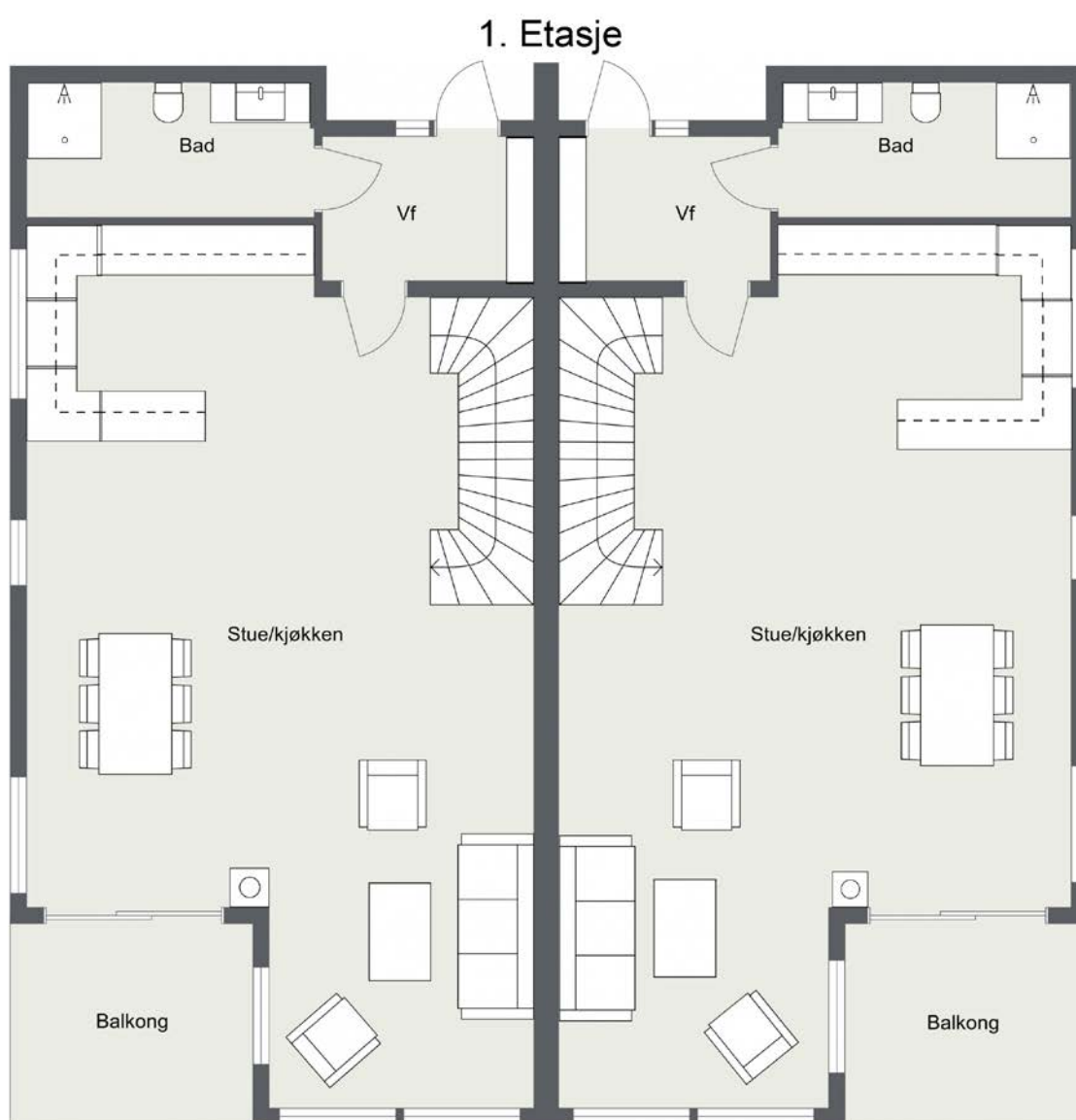
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Ulvedalsveien 23



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ULVEDALSVEIEN 33

Arealmålingsrapport



 Tomannsbolig

 Ulvedalsveien 33, 2020
SKEDSMOKORSET

 LILLESTRØM kommune

gnr. 56, bnr. 49, snr. 1



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 13.10.2026

Oppdragsnr.: 22551-1304

Eiendomsverdi ref nr: ZL4522

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



Gyldig rapport
13.10.2026



Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.

Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig

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

NITO



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

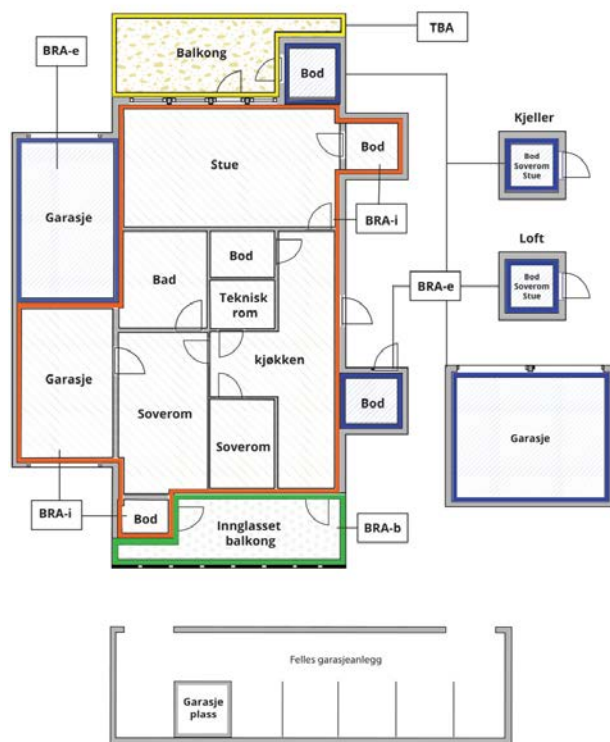
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	62			62	9
Underetasje	71			71	
2-Etasje	73			73	
SUM	206				9
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Bad, vindfang, stue/kjøkken		
Underetasje	Garasje, bod, teknisk rom, sluse, gang		
2-Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.10.2026	15:00:00	16:00:00	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	56	49		1	228 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ulvedalsveien 33

Hjemmelshaver

Rerum AS

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no



Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0121/26	

Selger 1 navn
Stig-Martin Braate

Gateadresse	
Ulvedalsveien 33	

Poststed	Postnr
SKEDSMOKORSET	2020

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0121/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

videresalg fra kontrakt/kontraktsposisjon

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Braate	2a90587d493e2714703ca 8d9da5eee44f024b80f	16.10.2026 13:55:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0121/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

12.10.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-368094

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301124026

Gårdsnummer

56

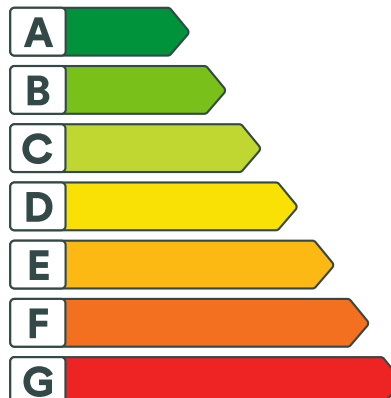
Bruksnummer

49

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2026

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

104,60



Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET

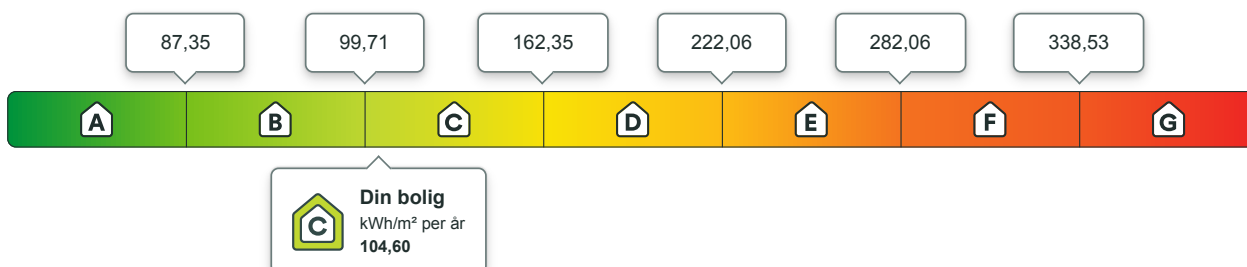


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
19 469,59

kWh/m² per år
111,39

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET



Detaljering

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

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



Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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



Lillestrøm kommune

Byggesak indre

Mestergruppen Arkitekter AS
Postboks 1043
8001 BODØ
Tom Roger Larsen

Vår ref.:
BYGG-22/00749-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.07.2026

56/49, Ulvedalsveien 33 og 35, ferdigattest for tomannsbolig med integrerte dobbeltgarasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 56 / 49 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Mestergruppen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Rerum AS

Tiltaket gjelder	Oppføring av tomannsbolig med integrert garasje
BRA nytt	205,3 m ² per boenhet
BYA nytt	165 m ²
Grad av utnytting	19,9 % - BYA
Nye boenheter	2 boenheter
Parkeringsplasser pr. boenhet	2 parkeringsplasser (i integrert garasje)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for oppføring av tomannsbolig med integrert garasje.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tomannsbolig mottatt 08.07.2026.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 01.11.2022. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid

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 2

med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Bygningen har skorstein for vedfyring.

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.

Med hilsen

Tale Skrøvset Amundsen
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Rerum AS



Snitt A-A

BRA (NS: 3940:2023) BRA (NS: 3940:2012)

Arealtabell (BRA NS3940:2023)		
09 ETASJE 1	BRA-i (internt bruksareal)	70.9 m²
		70.9 m²
09 ETASJE 2	BRA-i (internt bruksareal)	62.4 m²
		62.4 m²
09 ETASJE 3	BRA-i (internt bruksareal)	72.8 m²
		72.8 m²
Totalt areal BRA:		206.1 m²

BRA-i (internt bruksareal)	206.1 m²
----------------------------	----------

Arealtabell (BRA NS3940:2023) TBA	
09 ETASJE 2	TBA (Terrasse og balkongareal) 8.8 m²
Totalt areal:	8.8 m²

Arealtabell P- og S -rom		
Etasje:	Type:	Areal (m²)
09 ETASJE 1	S-rom	35.6
		35.6
09 ETASJE 1	P-rom	28.1
		28.1
09 ETASJE 2	P-rom	62.4
		62.4
09 ETASJE 3	P-rom	72.8
		72.8
09 ETASJE 1	S-rom	7.2
		7.2
Totalt Areal:		206.1

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal

09 ETASJE 2	
v/ingang Leil 2	1.4 m²
u/balkong Leil 1	8.8 m²
u/balkong Leil 2	8.8 m²
v/ingang Leil 1	1.4 m²
20.4 m²	

BYA
165 m²

BYGGEMELDINGSTEGNING



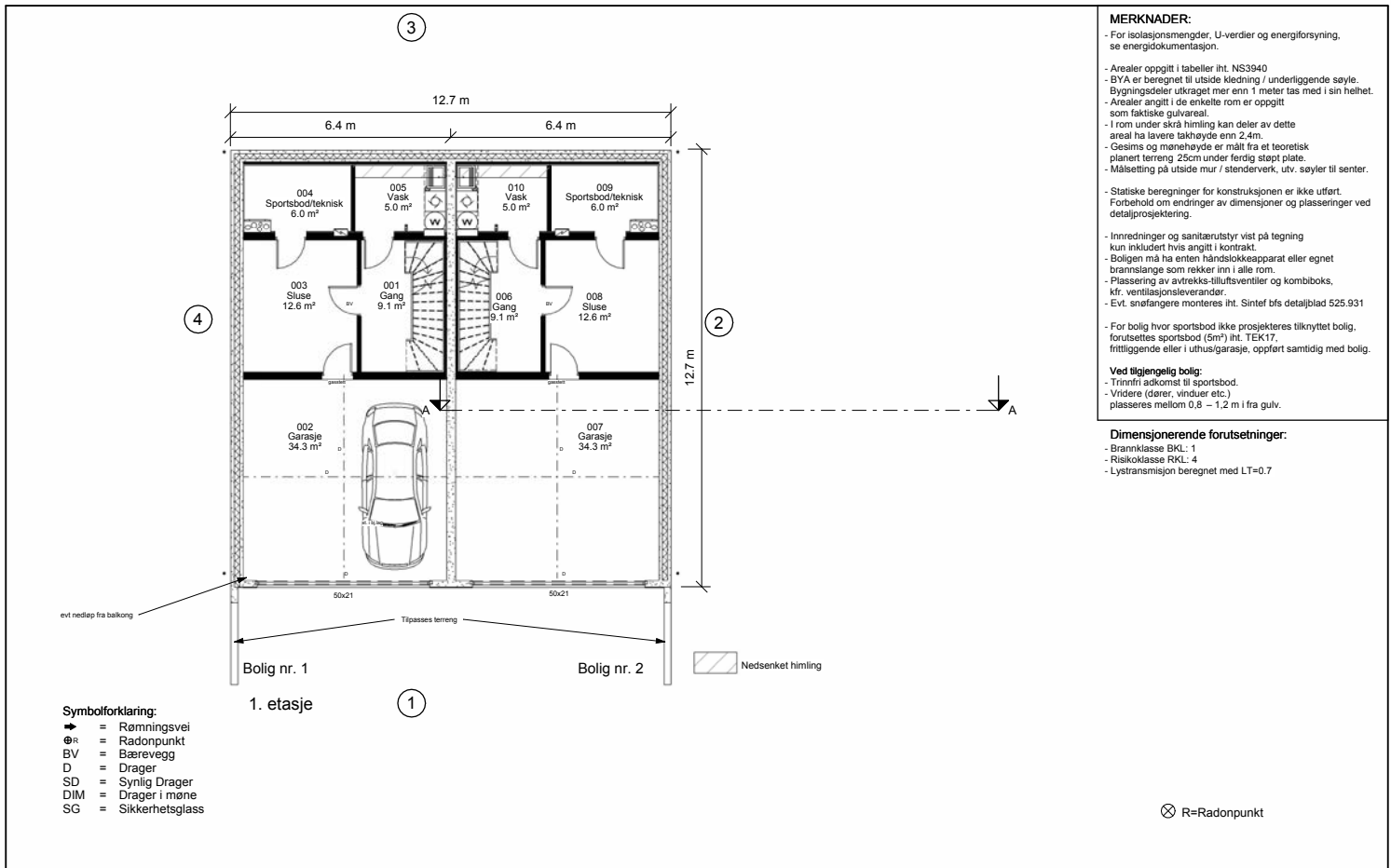
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Gjerdum Byggservice as
 TILTAKSHAVER:
 Stig Martin Braate
 G.nr/b.nr:
 56/49,423
 BYGGERPÅSS:
 Ulvedalsveien 23
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
C	18.01.23	Påført arealer iht NS 3940:2023 (2024 målerregler)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3. etg og mur ved garasje	RT

TEGN. INNHOLD:	Snitt	FØRÅLT:	A3	MALESTØRRE:	1 : 100
PROSJEKT:	2 M-bolig	PROSJEKT NR:	20220026	TEGN NR:	09.03
ARKITEKT:	MGA	DATO:	21.01.22	TEGN:	RT
REV:	C				

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



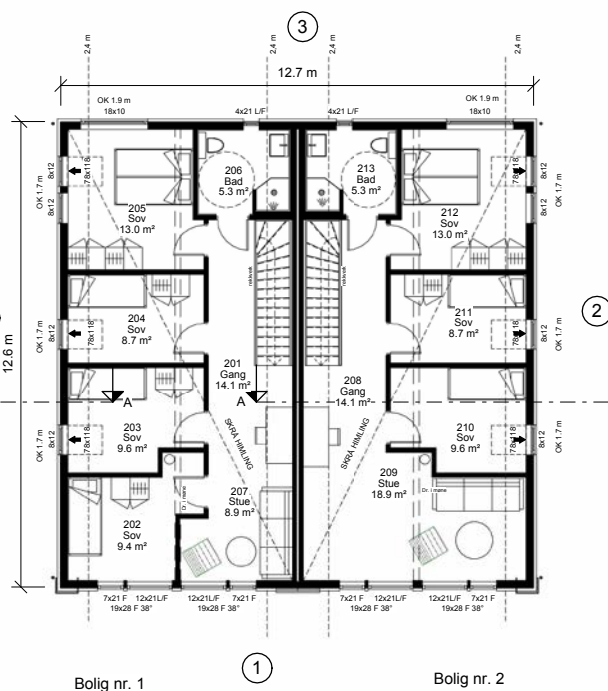
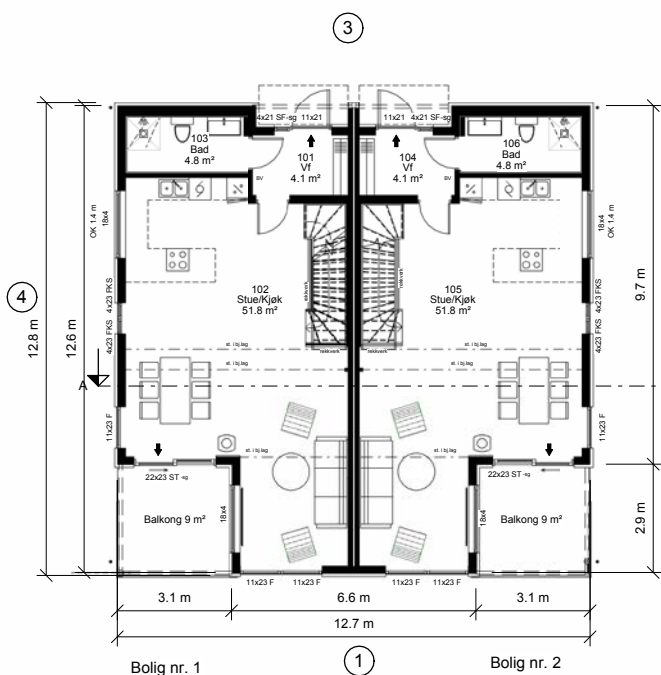
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDELK:
Gjerdum Byggservice as
TILTAKEHVER:
Stig Martin Braate
BYGGERPÅSS:
Ulvedalsveien 23
G.m/b.no:
56/49.423
KOMMUNE:
Lillestrøm

C	18.01.23	Påført arealer iht NS 3940:2023 (2024 målereglene)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD:	FØRÅRT:	MALESTOKK:
1. etg.	A3	1 : 100
PROSJEKT:	2 M-bolig	PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	MGA	20220026
DATO:	21.01.22	TEGN. NR:
TEGN:	RT	09.01
REV:	C	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
M MESTERGRUPPEN
 ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Gjerdum Byggservice as
 TILTAKSHAVER:
 Stig Martin Braate
 BYGGERPLASS:
 Ulvedalsveien 23

G.nr/b.nr:
 56/49,423
 KOMMUNE:
 Lillestrøm

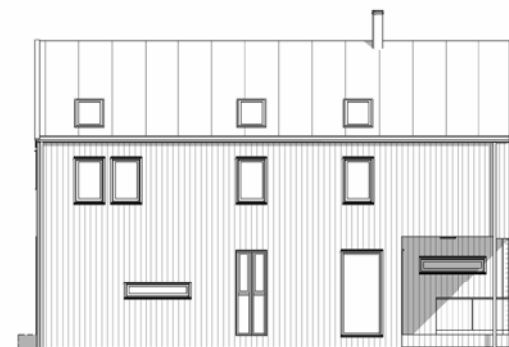
C	18.01.23	Påført arealer iht NS 3940:2023 (2024 målereglene)	HLA
B	24.11.23	Endre planløsning P og S-rom	RT
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3. etg og mur ved garasje	RT
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: 2. og 3. etg.	FØRÅT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2 M-bolig	PROSJEKT NR: 20220026	TEGN NR: 09.02
ARKITEKT: MGA	DATO: 21.01.22	TEGN: RT
REV. C		

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 4

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
 - Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
 - BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter fas med i sin helhet.
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
 - Gesims og manehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
 - Målssetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
 - Statistiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brandslange som røkker inn i alle rom.
 - Plassering av avtrekks-tiluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
 - Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bts detaljblad 525.931
 - For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Ved tilgjengelig bolig:**
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Gjerdum Byggservice as
TILTAUSHAVNER:
Stig Martin Braate
BYGGERPÅSS:
Ulvedalsveien 23
G.nr/b.nr:
56/49.423
KOMMUNE:
Lillestrøm

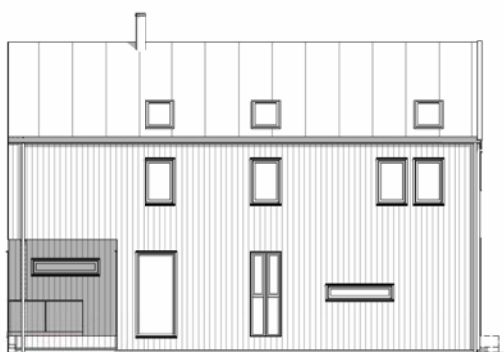
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN. INNHOLD:	Fasade 1 og 4	FORMAT:	A3	MALESTOKK:	1 : 100
PROSJEKT:	2 M-bolig	PROSJEKT NR.:	20220026	TEGN NR.:	09.04
ARKITEKT:	MGA	DATO:	21.01.22	TEGN:	RT
		REV.:	A		

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 3



Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
 - Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
 - BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter fas med i sin helhet.
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
 - Gesims og manehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
 - Målssetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
 - Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
 - Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
 - Boligen må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brandslange som røkker inn i alle rom.
 - Plassering av avtrekks-tiluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
 - Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bts detaljblad 525.931
 - For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Ved tilgjengelig bolig:**
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

BYGGEMELDINGSTEGNING



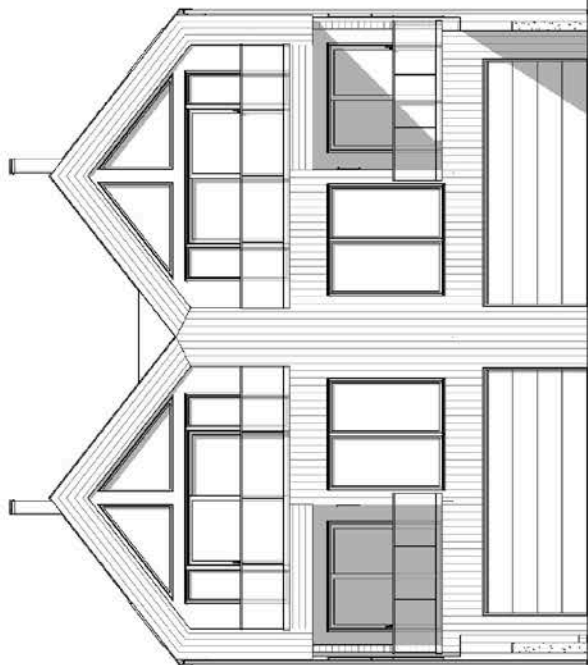
Utarbeidet av:
MG MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Gjerdum Byggservice as
TILTAKSNAVER:
Stig Martin Braate
BYGGERPÅSS:
Ulvedalsveien 23
G.nr/b.nr:
56/49.423
KOMMUNE:
Lillestrøm

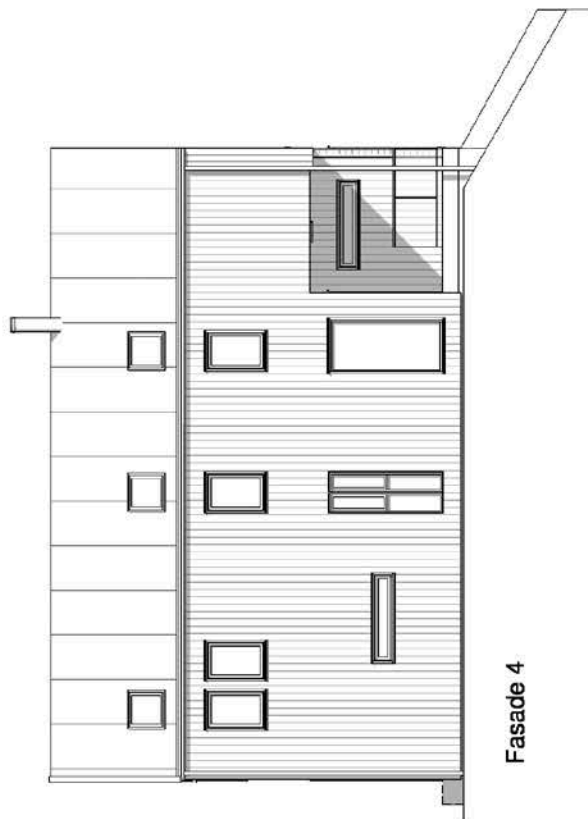
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	13.10.23	Endre vinduer på fas 1, samt planløsning i 3.etg og mur ved garasje	RT

TEGN. INNHOLD: Fasade 2 og 3	FØRMAAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2 M-bolig	ARKITEKT: MGA	DATO: 21.01.22
TEGN: RT	REV: A	TEGN.NR: 09.05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 4

BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN. INNHOLD:	Fasade 1 og 4	FORMAT:	MÅLSTOKK:
PROSJEKT:	2 M-bolig	A3	1 : 100
ARKTEKT:	MGA	TEGN. NR.	20220026
REVISJON:		REV.:	09.04
DATO:	21.01.22	TEGN.:	RT

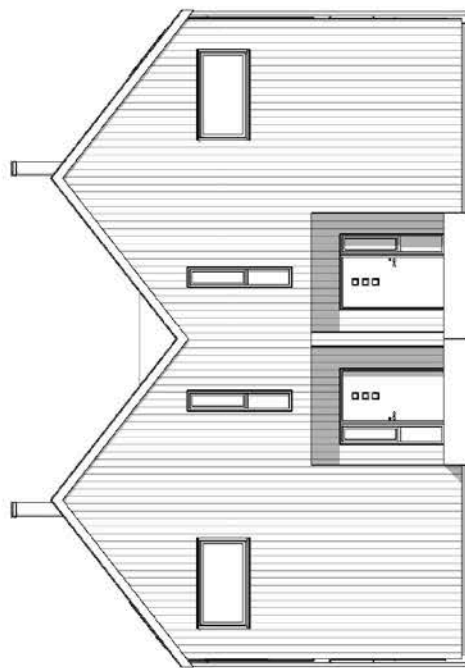
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

MIDDEL:	Gjerdum Byggservice as	G.nr/b.nr:	56/49,423
TILTAKSHVER:	Stig Martin Braate	KOMMUNE:	Lillestrøm
BYGGER/ANS:	Ulvedalsveien 23		

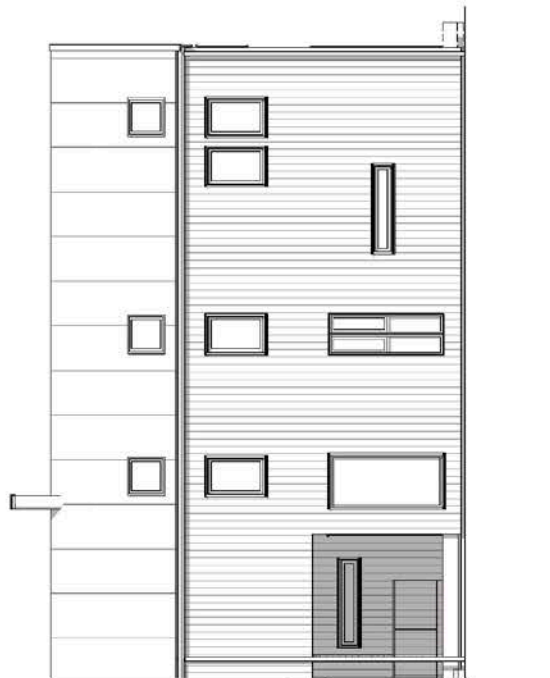
Utarbeidet av:	MEISTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail:	post@meistergruppen.no

Systemhus





Fasade 3

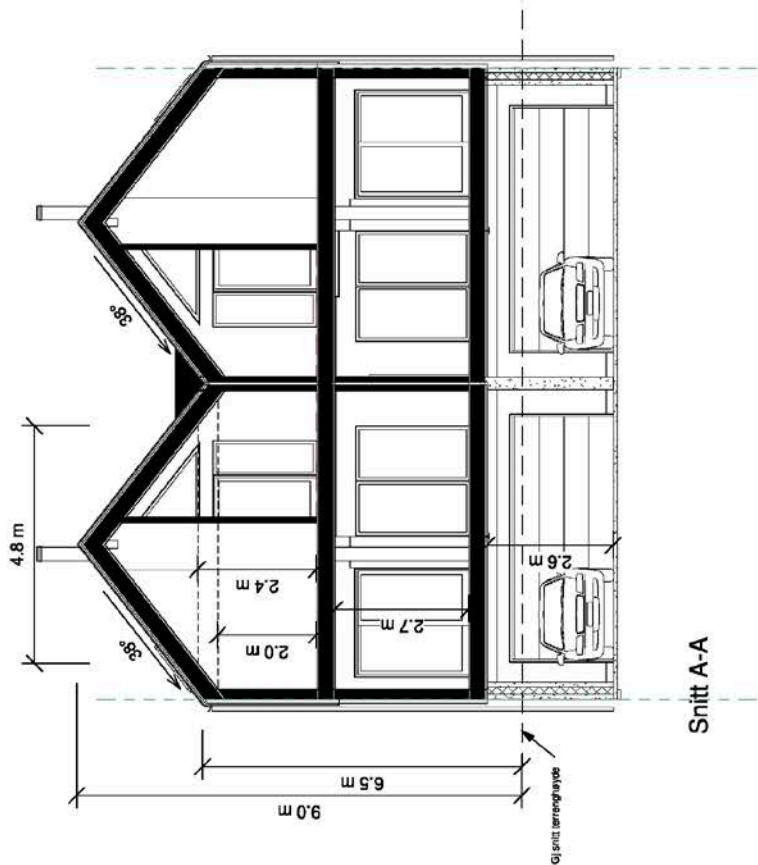


Fasade 2

BYGGEMELDINGSTEGNING

	Utarbeidet av: MESTERGRUPPEN ARKITEKTER E-mail: post@mastergruppen.no	MEDLEM: Gjerdrum Byggservice as		G.nr/b.nr: 56/49,423		BYGGEPLASS: Lillevestveien 23		KOMMUNE: Lillestrøm		TEGN. INNHOLD: Fasade 2 og 3		FORMAT: A3		MÅLSTOKK: 1 : 100			
		TILTAKSHVER: Sigr Martin Braate		G.nr/b.nr: 56/49,423		BYGGEPLASS: Lillevestveien 23		KOMMUNE: Lillestrøm		PROSJEKT NR: 20220026		TEGN. NR: 09.05		ARKTEKT: MGA		DATO: 21.01.22	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Snitt A-A

BRA pr. boenhet	
Beskrivelse:	Areal:
1. etg.	35.4 m ²
Garasje	34.3 m ²
2. etg.	62.6 m ²
3. etg.	72.9 m ²
	205.3 m ²
	205.3 m ²

BYA	
	165 m ²

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal

08 ETASJE 2

v/ingang Leil 2	1.4 m ²
u/balkong Leil 1	8.8 m ²
u/balkong Leil 2	8.8 m ²
v/ingang Leil 1	1.4 m ²
	20.4 m ²

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledding / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- Gasims og mønnehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Måsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha en lenk håndskokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avrøks-tiluftventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfanger monteres iht. Siniel bts detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutses sportsbod (5m²) iht. TEK17, fritliggende eller i uhus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnl. adkomst til sportsbod.
- Videre dører, vinduer etc.
- plasseres mellom 0.8 – 1.2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lysstransmisjon beregnet med LT=0.7

BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN. INNHOLD:	FORMAT:	MÅLSTOKK:
Snitt	A3	1 : 100
PROSJEKT:	2 M-bolig	
PROSJEKT NR:	20220026	
ARKT. TEGN. NR:	TEGN. NR:	09.03
ARKT. TEGN. NR:	TEGN. NR:	09.03
ARKT. TEGN. NR:	TEGN. NR:	09.03

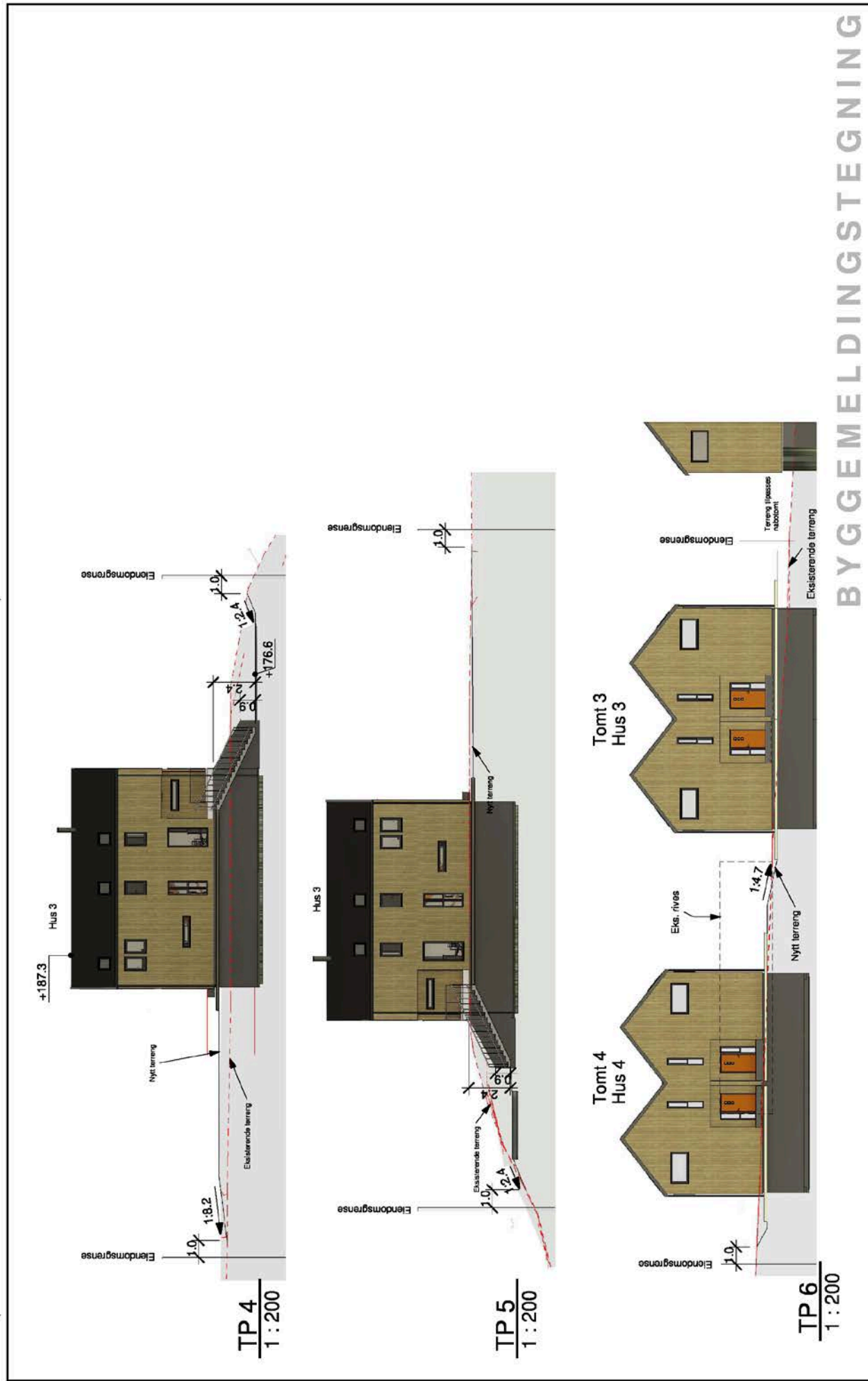
REV.	DATE	REVISION	SIGN.

MEDLEM:	Gjerdum Byggservice as
TILTALESJEVER:	56/49,423
BYGGER/ANSV:	Lillestrøm
BYGGER/ANSV:	Lillestrøm

Utbasisert av:	MESTERGRUPPEN
	ARKITEKTER
E-mail:	post@mastergruppen.no

Systemhus	
-----------	--

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagelser som rettighetshaver ikke medvirker i.



 Systemhus	Utnåstet ark.  MESTERGRUPPEN ARKITEKTER E-mail: post@mastergruppen.no	MEDIUM: Gjerdrum Byggservice as	TEGN. INNHOLD: Terrangsnitt				FORMAT: A3	MÅLSTOKK: 1 : 200
		TILTAUSKIFTER: Gjerdrum Byggservice as	PROSJEKT NR: Ulvedalsveien 23				PROSJEKT NR: 20200154	TEGN. NR: 07.12
		BYGGERE/ANSVARLIG: Ulvedalsveien	KOMMUNE: Lillestrøm	ARKITEKT: MGA	DATO: 21.01.22	TEGN. NR: Ri		
		REV.	DATO	REVISION	SIGN.			

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3030 - LILLESTRØM

Gårdsnummer: 56

Bruksnummer: 49

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.06.2021 kl. 14:36

Produsert av: Thorbjørn Smådahl

Attestert av: Lillestrøm kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HEIMTUN
Etableringsdato: 08.08.1961
Skyld: 0,05
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 56 / 49	829,8 m2	

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		917711011	RERUM AS
			Bruksenhet
			Adresse
			Bråtagrenda 1
			2022 GJERDRUM
			Andel
			1 / 1

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 32)		
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.05.2021	Tinglyst	29.06.2021	0231smst	29.06.2021
Oppmålingsforretning	2021/693	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 56/49	-821,3	
		Mottaker	3030 - 56/423	821,3	
		Berørt	3030 - 56/6	0	
		Berørt	3030 - 56/9	0	
		Berørt	3030 - 56/311	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3030 - 56/49 0231 - 56/49		smatmynd 01.01.2020
Grensejustering Oppmålingsforretning/grensejustering	17.08.2018 2017/14514	Rolle Avgiver Mottaker Berørt	Matrikkelenhet 0231 - 56/49 0231 - 56/168 0231 - 56/9		0231smt 12.09.2018 Arealendring -191,2 191,2 0
Grensejustering Oppmålingsforretning/grensejustering	17.08.2018 2017/14514	Rolle Avgiver Mottaker Berørt	Matrikkelenhet 0231 - 56/168 0231 - 56/49 0231 - 56/6		0231smt 12.09.2018 Arealendring -134,8 134,8 0
Sammenstilling av matrikkelenheter Sammenstilling	09.06.1980	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0231 - 56/167 0231 - 56/49		Arealendring -563 563
Skyttdeling Skyttdeling	08.08.1961	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0231 - 56/6 0231 - 56/49		Arealendring -1 703 1 703

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Seksjonering	02.06.2021	Tinglyst	16.06.2021	0231smst 02.06.2021
Seksjonering	2021/973	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3030 - 56/168	-420,9
	2021/970	Mottaker	3030 - 56/168/0/1	210,6
		Mottaker	3030 - 56/168/0/2	210,4
		Berørt	3030 - 56/49	0
		Berørt	3030 - 56/419	0
		Berørt	3030 - 56/419/0/2	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.05.2021			0231smst 01.06.2021
Annen forretningstype	2021/970	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	3030 - 56/49	0
		Berørt	3030 - 56/168	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.08.2018	Tinglyst	27.09.2018	0231smst 12.09.2018
Oppmålingsforretning	2017/14514	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0231 - 56/168	-866,5
		Mottaker	0231 - 56/419	866,6
		Berørt	0231 - 56/6	0
		Berørt	0231 - 56/9	0
		Berørt	0231 - 56/49	0

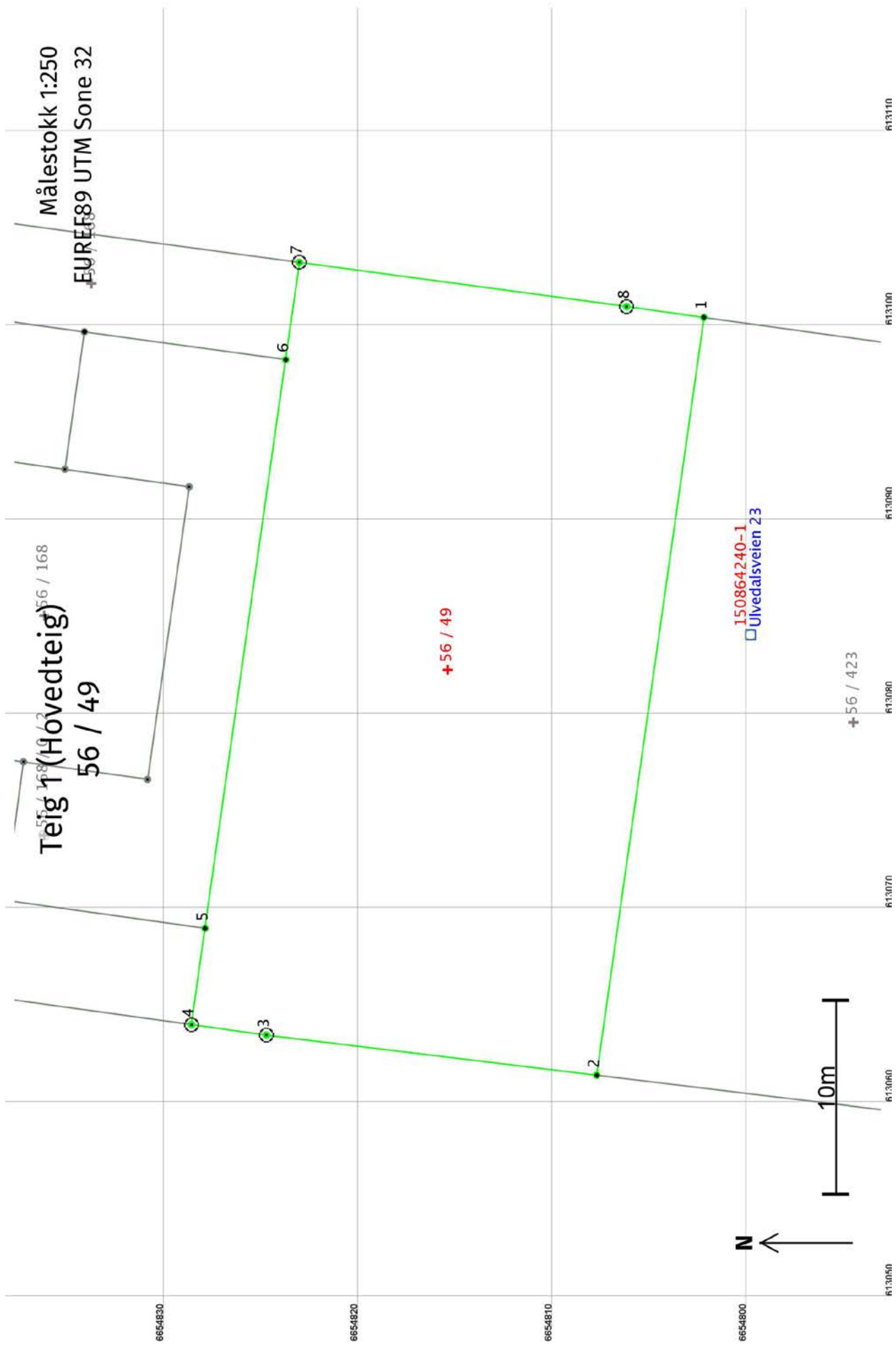
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.08.2018				0231smt	12.09.2018
Annen forretningstype	2017/14514					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0231 - 56/6	0		
		Berørt	0231 - 56/9	0		
		Berørt	0231 - 56/49	0		
		Berørt	0231 - 56/168	0		
		Berørt	0231 - 56/311	0		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	150 864 240	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	15.04.1980
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.05.1980
	Nord: 6654800 Øst: 613084	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:	15.01.2002
Bygningsendringerkode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggatstest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	75				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	75	0	75	0	0	0	75	0
H01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
16305 Ulvedalsveien 23		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/49	





Areal og koordinater**Areal:** 829,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6654816 **Øst:** 613082**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6654802,40	613100,32		Umerket	10 Terrengmålt		10
2	6654807,92	613061,35	39,36	Umerket	10 Terrengmålt		10
3	6654824,90	613063,41	17,11	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10
4	6654828,76	613063,95	3,90	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10
5	6654828,06	613068,90	5,00	Umerket	10 Terrengmålt		10
6	6654823,92	613098,15	29,54	Umerket	10 Terrengmålt		10
7	6654823,21	613103,16	5,05	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10
8	6654806,38	613100,88	16,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		10
			4,02				

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3030 - LILLESTRØM

Gårdsnummer: 56

Bruksnummer: 423

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.06.2021 kl. 14:36

Produsert av: Thorbjørn Smådahl

Attestert av: Lillestrøm kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		29.06.2021							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 56 / 423		821,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		917711011	RERUM AS		Bråtagrenda 1 2022 GJERDRUM	1 / 1			
Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6654795	613079		821,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		28.05.2021		Tinglyst		29.06.2021		0231smt 29.06.2021	
Oppmålingsforretning		2021/693		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring	
				Avgiver		3030 - 56/49		-821,3	
				Mottaker		3030 - 56/423		821,3	
				Berørt		3030 - 56/6		0	
				Berørt		3030 - 56/9		0	
				Berørt		3030 - 56/311		0	

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Ulvedalsveien	Kildekode 16305	Koord.syst. Nord 23		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6654800	613084	
				Postnr.område: 2020 SKEDSMOKORSET	
				Tettsted: 801 Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	150 864 232	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:	
	Nord: 6654788 Øst: 613095	Bruksareal totalt:	15	Avløp:	
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:					

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal
H01	0	15	0	15	0
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	56/423
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT			

Bygningsnr:	150 864 240	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	260	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6654800 Øst: 613084	Bruksareal totalt:	260	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	155			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

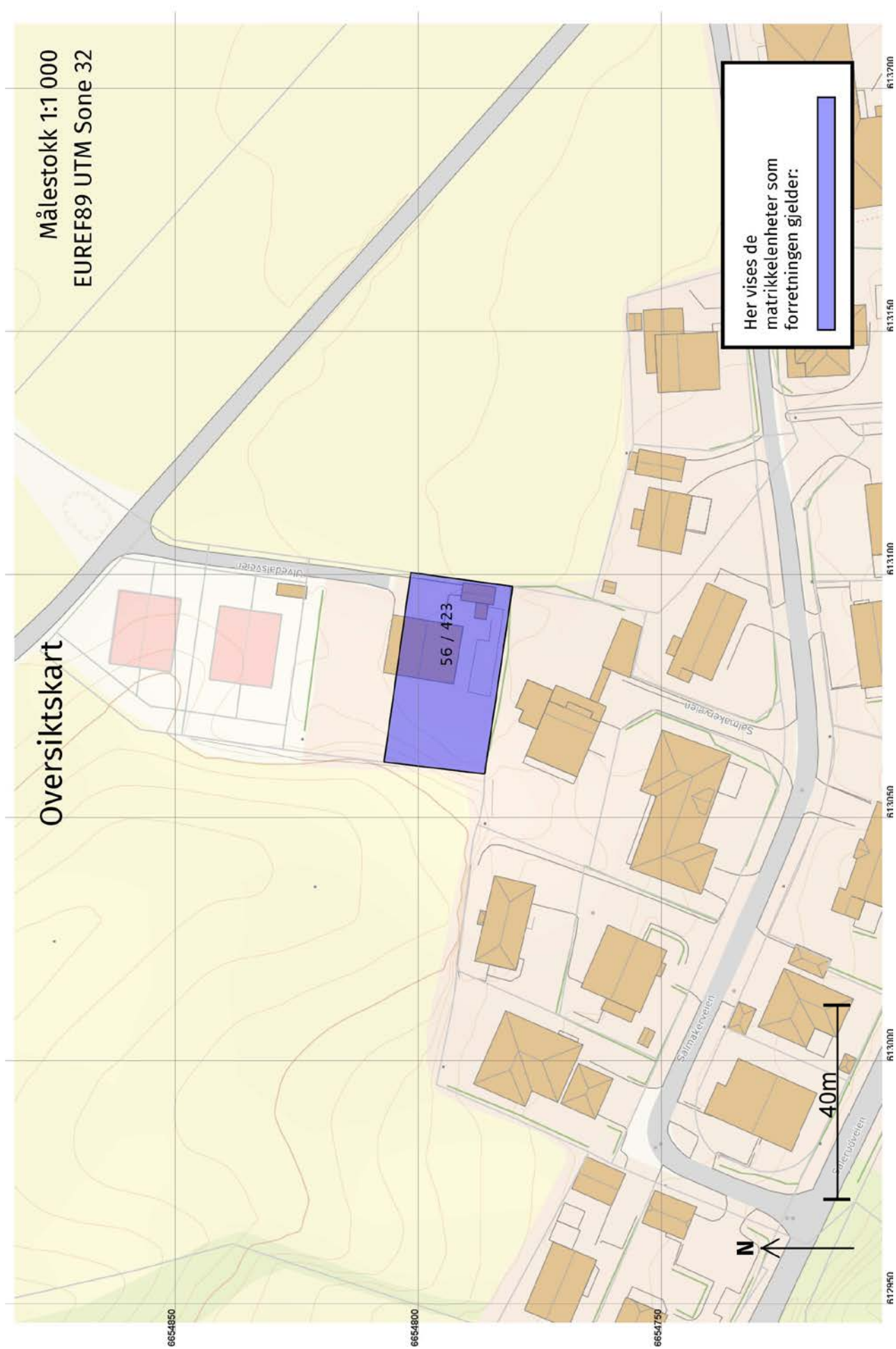
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	0	75	0	75	0	0	0	75	0			
H01	1	105	0	105	0	0	0	80	0			
K01	0	80	0	80	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16305 Ulvedalsveien 23	H0101			Bolig			260	8	Kjøkken	2	2	56/423

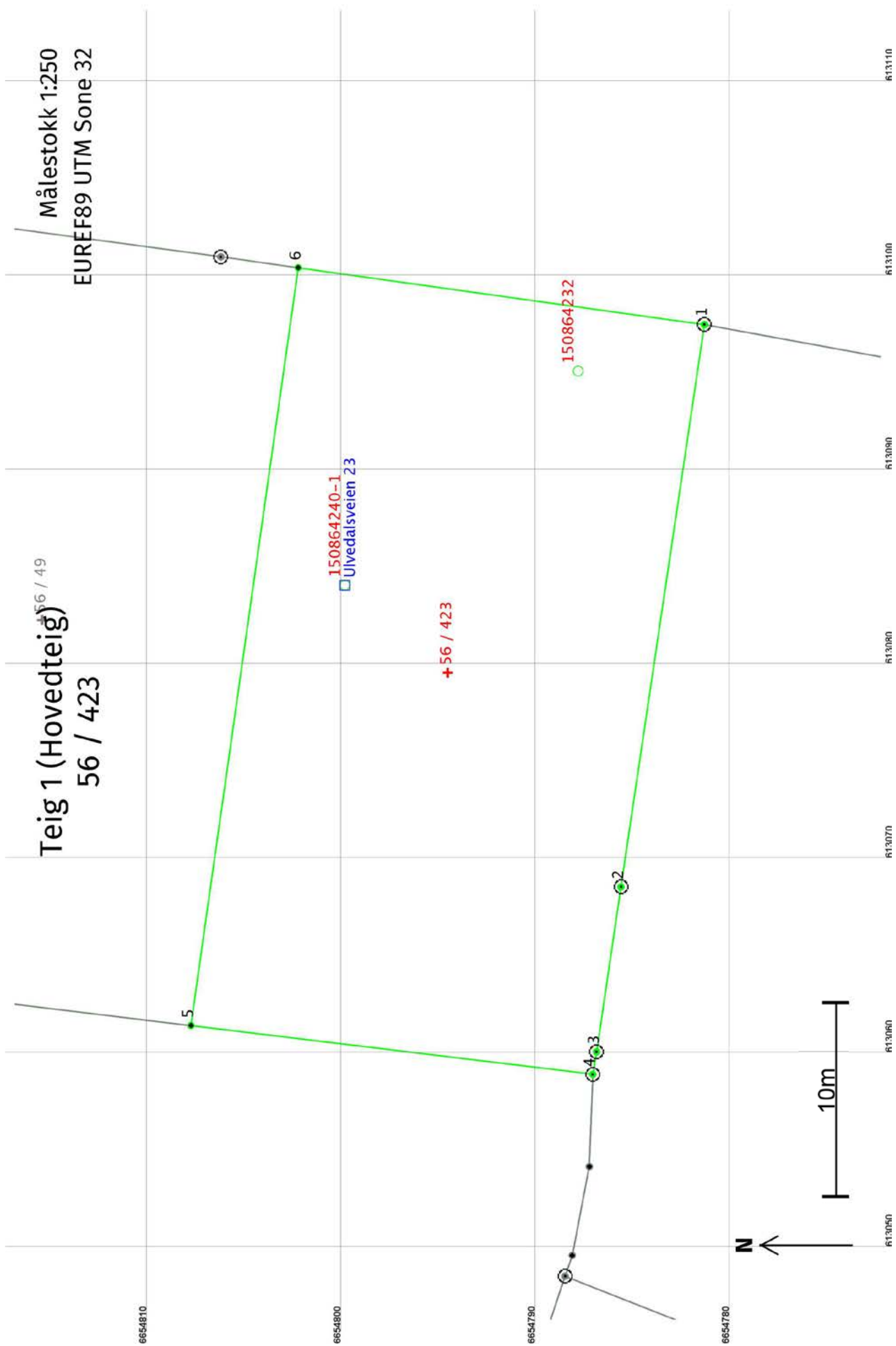
Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	150 864 240	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6654800 Øst: 613084	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	75			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	75	0	75	0	0	0	75	0
H01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16305 Ulvedalsveien 23		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/49





Areal og koordinater

Areal: 821,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6654795 **Øst:** 613079

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6654781,51	613097,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,24	10 Terrengmålt	10	
2	6654785,80	613068,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke 8,57	10 Terrengmålt	10	
3	6654787,06	613060,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke 1,18	10 Terrengmålt	10	
4	6654787,25	613058,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,82	10 Terrengmålt	10	
5	6654807,92	613061,35	Umerket 39,36	10 Terrengmålt	10	
6	6654802,40	613100,32	Umerket 21,10	10 Terrengmålt	10	

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet

Ulvedalsveien 33 og 35, 3030 Lillestrøm

1. Sameier har betegnelsen «**Ulvedalsveien 33 og 35**»
2. Sameiet består av **Gnr. 56, Bnr. 49 i Lillestrøm kommune**
Sameiet omfatter tomtegrunn i hht. Matrikkelbrev, 2 boenheter (vertikaldelt).
3. **Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 16.06.2017**
Hver seksjon har **sameiebrøk = 1/2** og tinglyses på eget grunnboksblad.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv. (§24.)
4. **Som bruksenhet med enerett for hvert sameie regnes:**
Som hoveddel regnes boligene.
Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomten i hht SEKSJONERINGSPLAN.
5. **Som fellesareal regnes:**
Tomtegrunn som ikke er tilleggsdel.
Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.
Fellesareal benyttes til adkomst, renovasjon/post etc. for øvrig etter styrets vedtak.
Nabotomten har tinglyste rettigheter til adkomst over sameies fellesareal
6. **Styre:**
De 2 sameiere utgjør styre for sameiet (§54.)
7. **Drift og vedlikehold**
Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet.
For fellesareal svarer felleskapet.
Felles kostnader fordeles etter eierbrøk (§29.)

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (§28.)
8. **For øvrig gjelder LOV OM EIERSEKSJONER, 16.06.2017, i kraft fra 1. jan. 2018**
Loven er i vesentlig grad ufravikelig (§5.) Tilgjengelig på Lovdata.no (eierseksjonsloven).

Vedtekter er pliktig for sameiet (§27.) men blir ikke del av tinglyste dokumenter.
Årsmøte kan på visse vilkår supplere eller endre vedtekter (§27.)

Disse vedtekter er opprettet ved oppdeling av eierseksjoner, dato 29.06.2021

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614908070
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 820710592
 Navn LILLESTRØM KOMMUNE

Adresse Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 917711011
 Navn RERUM AS

Bruksenhe Bråtagrenda 1, 2022 GJERDRUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3205	56	49

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3205	56	49	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
3205	56	49	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Rett kopi bekreftes



Doknr: 408337 Tinglyst: 15.04.2026
 STATENS KARTVERK

07.04.2026 15:13

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Lillestrøm	Postboks 3 B, 2001 Lillestrøm	Torleif Wæbergh	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rerum as	917711011	smb@captiva.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Bråtagrenda 1	2022	Gjerdrum	90163870

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	56	49	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917711011	Rerum as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	G
2	B	1	G
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
Sum tellere:	2	Nevner =	2

Dato	Innsenderens underskrift
22.02.2026	



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
22.02.2026

Søknadens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

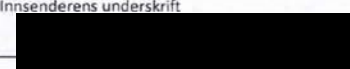
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gjerdrum 22.02.2026		Stig-Martin Braate
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 3205	Kommunens navn Lillestrøm	Gårdsnr. 56	Bruksnr. 47	Festenr.
Dato 13.04.2026	Underskrift 	 Lillestrøm kommune By-stedsutvikling/Geo-Organisasjonsnummer Postboks 313 2001 Lillestrøm		

Dato 22.02.2026	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

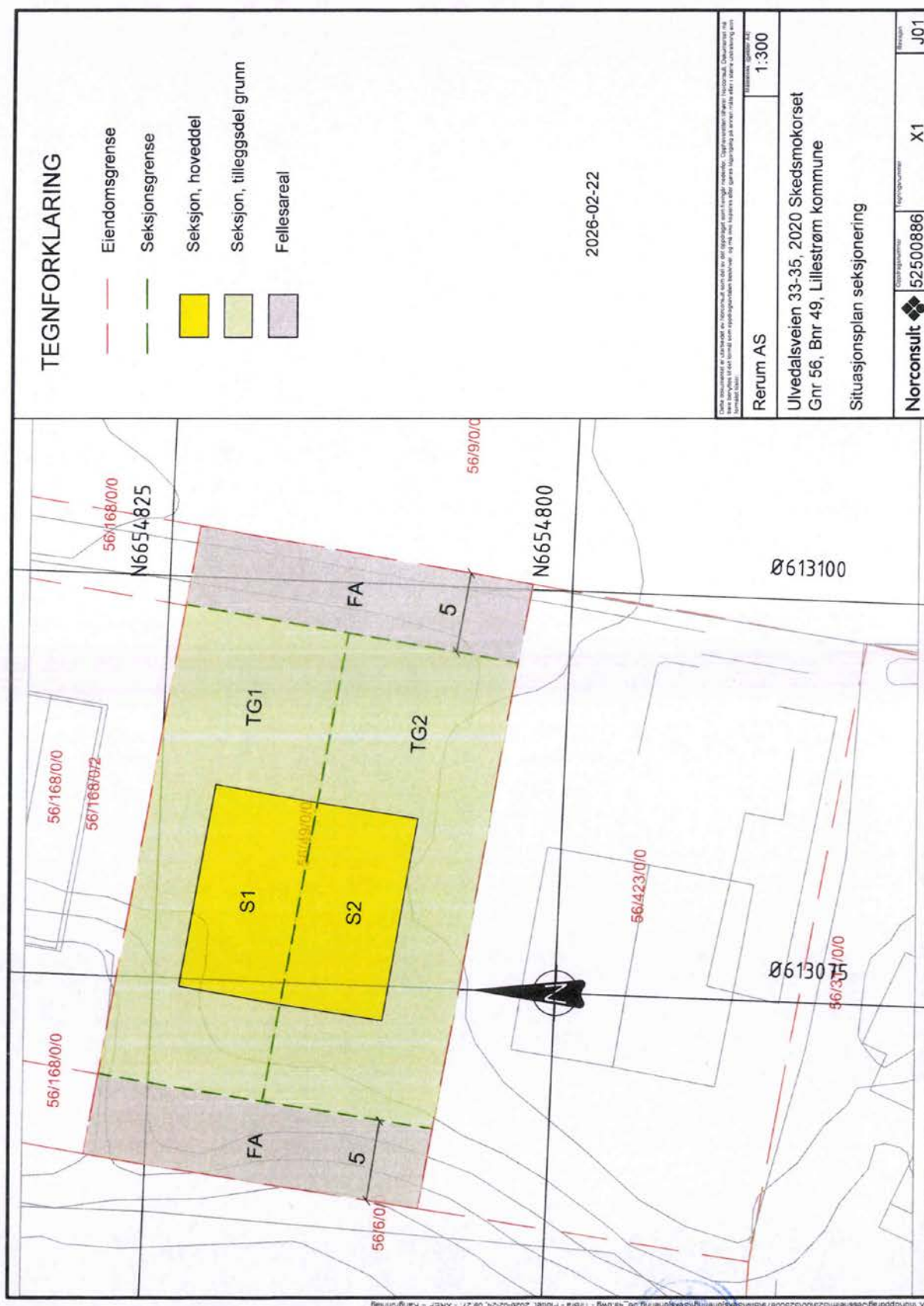
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Rett kopi bekreftes

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

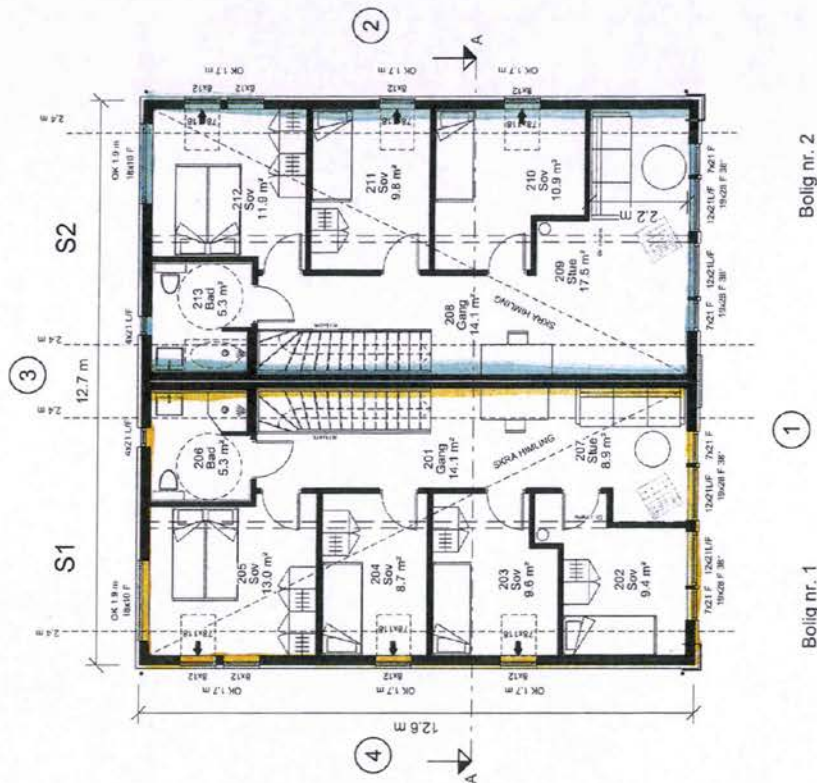
Dato	Innsenderens underskrift
22.02.2026	



Rett kopi bekrefte



Etg.planer seksjonering - 56/49 Ulvedalsvn. 33 og 35



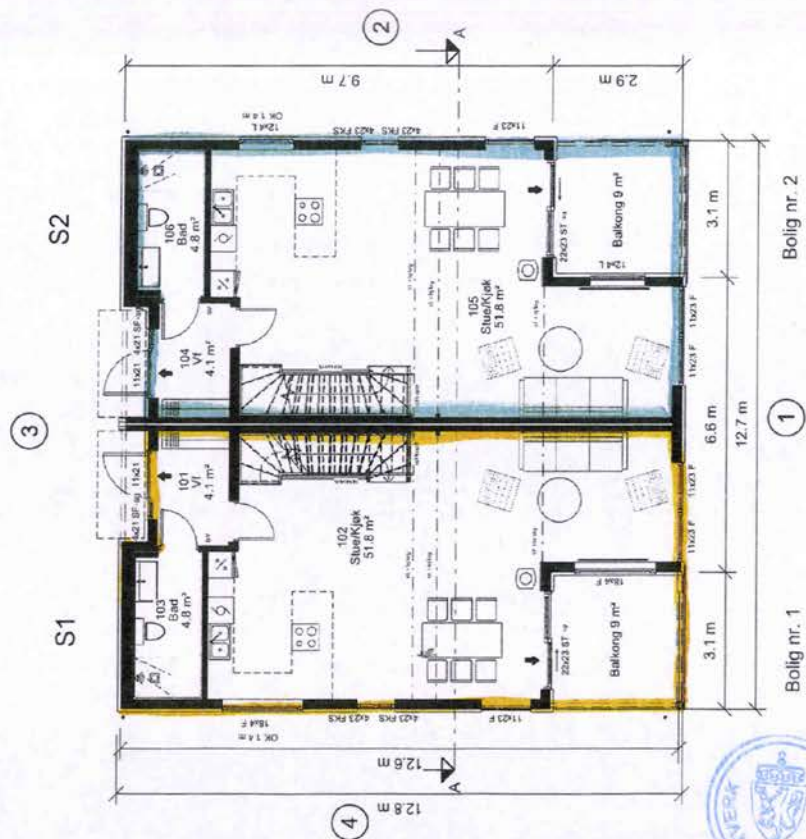
3. etasje

BYGGEMELDINGSTEGNING

TEK. INNHOLD:	FORMAT:	MALESTOKK:
2. og 3. etg.	A3	1 : 100
PROJEKT:	2 M-bolig	PROJEKT NR:
AKTØR:	MGA	20220026
AKTØR NR:	21.01.22	TEGNER:
AKTØR NR:	RT	09.02

D	07.02.25	Rev. boliger iht mail 4. feb. '25	RT
C	18.01.24	fra LMB	HLA
B	24.11.23	Påført arealer iht NS 3940:2023/2024 (maleregulering)	RT
REV	DATE	Endre planlagt og S-rom	RT
REV	DATE	REVISOR	RT

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. etasje

TEK. INNHOLD:	FORMAT:	MALESTOKK:
2. og 3. etg.	A3	1 : 100
PROJEKT:	2 M-bolig	PROJEKT NR:
AKTØR:	MGA	20220026
AKTØR NR:	21.01.22	TEGNER:
AKTØR NR:	RT	09.02

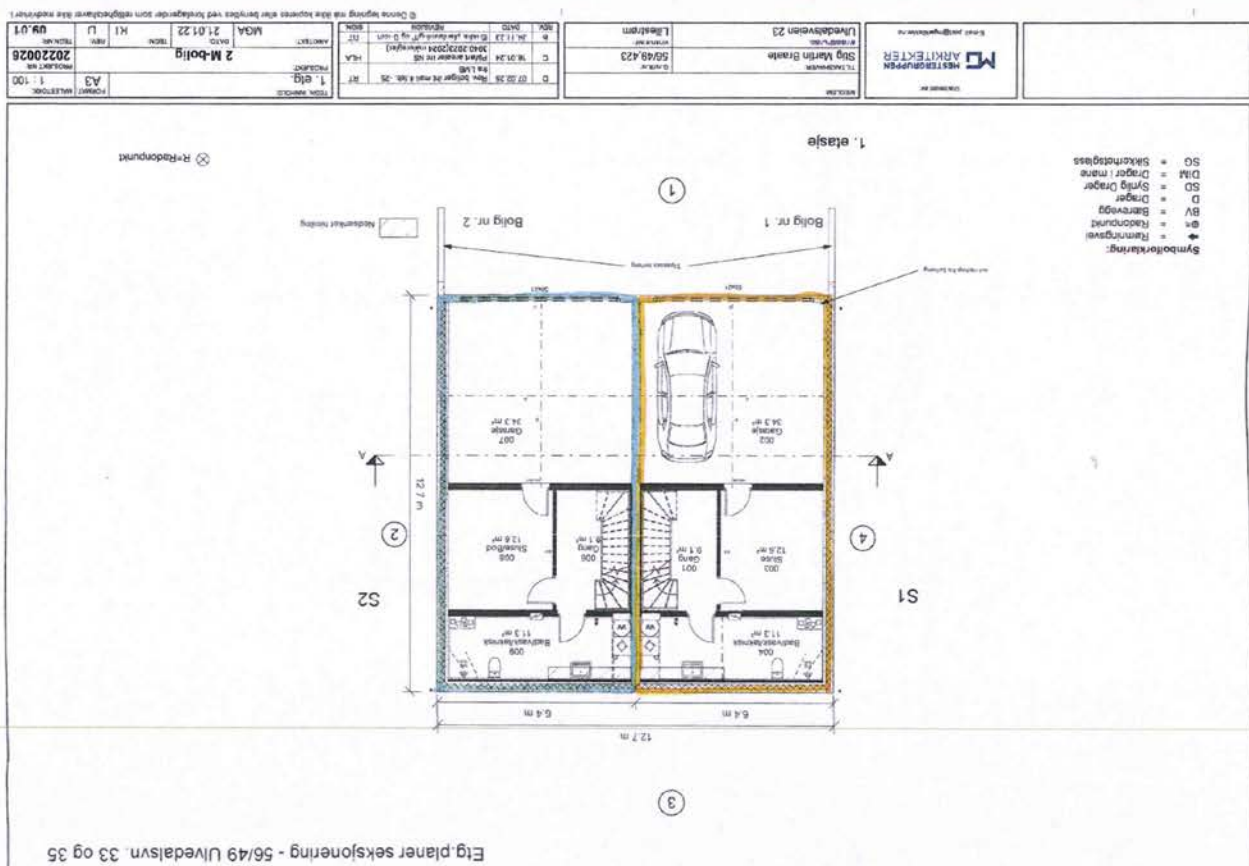
D	07.02.25	Rev. boliger iht mail 4. feb. '25	RT
C	18.01.24	fra LMB	HLA
B	24.11.23	Påført arealer iht NS 3940:2023/2024 (maleregulering)	RT
REV	DATE	Endre planlagt og S-rom	RT
REV	DATE	REVISOR	RT

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

TEK. INNHOLD:	FORMAT:	MALESTOKK:
2. og 3. etg.	A3	1 : 100
PROJEKT:	2 M-bolig	PROJEKT NR:
AKTØR:	MGA	20220026
AKTØR NR:	21.01.22	TEGNER:
AKTØR NR:	RT	09.02

D	07.02.25	Rev. boliger iht mail 4. feb. '25	RT
C	18.01.24	fra LMB	HLA
B	24.11.23	Påført arealer iht NS 3940:2023/2024 (maleregulering)	RT
REV	DATE	Endre planlagt og S-rom	RT
REV	DATE	REVISOR	RT

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.







Kartverket

STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTIAN EIK
STRØMSVEIEN 45 A
2010 STRØMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-1019/23
Vår referanse: 3371386/23056589
Bestilling: C3 2024-01-05 (4) 64

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3525622	200	22.12.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	56	49	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

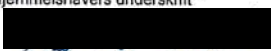
Innsenders navn (rekvirent): Rerum as		Plass for innlvsinstempel  Doknr: 3525622 Tinglyst: 22.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Bråtagrenda 1		
Postnummer: 2022	Poststed: Gjerdrum	
Fødselsnr./Org.nr. 917711011	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Rerum as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 917711011

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 168	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 49	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Dato 14/12 20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Avtale om veirett og rett til VA	
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


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 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. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rerum as	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Bråtagrenda 1	
Postnummer: 2022 Poststed: Gjerdrum	
Fødselsnr./Org.nr. 917711011 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Rerum as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 917711011

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 49	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 56	Bnr. 168	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Rettkopi bekreftes:



Dato 14/12-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Avtale om veirett og rett til VA	
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
Gjerdum 14/12 - 20	


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 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. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 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.

AVTALE OM VEIRETT OG RETT TIL VA

Denne avtalen er inngått mellom eierne av gnr. 56 bnr. 49, gnr. 56 bnr. 168– begge eiendommene beliggende i Lillestrøm kommune.

Det er enighet om at begge eiendommer gir hverandre rett til veirett i tre meters bredde og ellers i samsvar med "tida og tilhøva". Denne retten inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene.

Tilsvarende gir begge eiendommer hverandre rett til å føre vann- og avløpsanlegg over hverandres eiendom. I retten inngår muligheten til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger eller anlegg. Denne retten inkluderer også eventuelle fremtidige parseller som utskilles fra eiendommene.

Kostnader skal fordeles etter nytte for både vei og vann- og avløp.

Erklæringen kan tinglyses på begge eiendommer.

Gjerdrum, den 14. desember 2020

For: gnr. 56, bnr. 49


Rerum AS v/ Stig-Martin Braate

For: gnr. 56, bnr. 168


Rerum AS v/ Stig-Martin Braate



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Reum As		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1178864 Tinglyst: 25.10.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Brågrenda 1		
Postnummer: 2022	Poststed: Gjerdrum	
Fødselsnr./Org.nr. 917711011	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Hans Petter Karisson Kjersti Mosbakk	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) F.nr: 251165 F.nr: 190267

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	56	49		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0231	Skedsmo	56	168		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 30/8-17	H...
-----------------	------

Statens kartverk – veiledende skjema (dokman) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶**Avtale om å knytte seg til privat stikkledning for vann og avløp.**

Sameiet for privat vann- og avløpsledning består av følgende andelseiere:

Georg Molvig, Gnr. 56 Bnr. 9

Kjersti Mosbakk og Hans Petter Karlsson, Gnr. 56 Bnr. 49

Gnr 56 Bnr. 168 med senere opprettede seksjoner, eventuelt parseller, gis rett til å knytte seg til privat stikkledning for vann og avløp med inntil 4 andeler i sameiet. Med andelene følger de rettigheter og plikter som sameiet signerer for. En andel tilsvarer påkobling for en boenhet. Ved eierskifte er medlemmet ansvarlig for at ny eier påtar seg tilsvarende forpliktelser som medlemmet hadde. Nytt medlem vil få samme rettigheter som det opprinnelige medlemmet.

Påkoblingspunkt for eiendom Gnr. 56 Bnr. 168 blir i eiendomsgrensen mellom Gnr. 56 Bnr. 49. og Gnr. 56 Bnr. 9.

Ledningskart følger vedlagt hvor dette er avmerket.

Påkoblede boenheter/ eiendommer er ansvarlige i fellesskap for drift og vedlikehold av felles stikkledninger.

Stikkledning fra påkoblingspunkt og inn til hver enkelt boenhet/ eiendom anses som privat, så drift- og

vedlikeholdskostnader av denne, holdes av hver enkelt eier.

Drift og vedlikehold av den felles stikkledningen fordeles likt mellom boenhetene. Det blir da 1 andel for 56/9 (når den blir bebygd), 1 andel for 56/49 og 1-4 andeler for 56/168.

Grunneier som får felles eller privat stikkledning gjennom sin eiendom, forplikter seg til å gi ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Erklæringen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra eiendommens hjemmelshaver og rettighetshaver i fellesskap

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**

Andelseier plikter å koble seg til felles stikkledning med godkjent pumpestasjon med kvernpumpe, for råkloakk. Det skal monteres tilbakeslagsventil mot privat stikkledning.

Avtalt kjøpesum for andel av privat vann - og avløpsnett tilhørende eiendom 56/49.

kr. 37.500,- Betales ved signering av denne avtale.

6. Underskrifter

Sted og dato

Skedsmo
30/8-17

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 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. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør 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



Dnr. 2755/61. Dagbokført 10/8-1961.
Stempå. av emb. s.d. med kr. 10,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kverre Andresen og hustru
Pauline født 30/10 95 og 10/6 99
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Satter Rune Løpe og
sniger søn Hans S. Larsen født 19/8 36 og 31/10 33
(Datum og årstall)
min/vår eiendom 1140,3 m² med vei av vår eiendom
g.nr. 56 br.nr. 6 av skyld mk. 1.46 i Skedsmo herred¹⁾
matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. ni tusen underlag. Verdi 42 1000-
som er avgjort på omforenet måte.

Parcellen har g.nr. 56 br.nr. 49 og
navnet "Heimtun".

Parallellene overtar gjerdet i den
matr.no. 56 eiendommen "Hake".

Mat. hvedebrøket og frie Malvige
eiendom holder 1/2-gjerde etter over-
enskomst - såfremt parallellene ikke
selv vil ha et for seg passende gjerde.

Parallellene har fått rett til klatre-
utløp over hvedebrøket og man
sammen med to andre - frie Degre Halv
og hr. Kverre Olsen sørge for at dette
utløp holdes i orden.

Skulle et eventuelt salg av tomt
med hus komme på tale - bli dette
først tilbys eieren av huset brukt
eller en av familien.

Stedsno den 10/8 1961

Sverre Andresen

(Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Erik Nielsen

Rosa Børresen

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den 10/8 1961.

Til vitterlighet:

Pauline Andresen

1. Erik Nielsen

2. Rosa Børresen

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nabolagsprofil

Ulvedalsveien 33

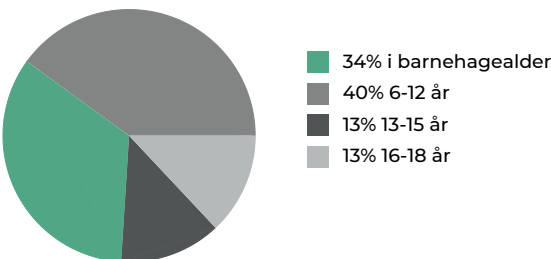
Offentlig transport

🚶 Åsenhagen	4 min 🚶
Linje 400, 400E	0.3 km
🚶 Leirsund stasjon	10 min 🚶
Linje R13	5.9 km
✈ Oslo Gardermoen	22 min 🚶
🚶 Oslo S	24 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	24.1 km

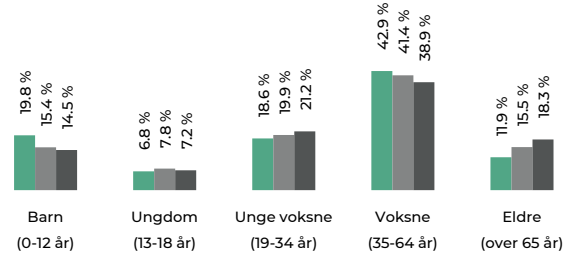
Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
459 elever, 23 klasser	1 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.)	17 min 🚶
105 elever, 8 klasser	1.5 km
Brånås skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
299 elever, 14 klasser	2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
386 elever, 18 klasser	1.2 km
Lillestrøm videregående skole	13 min 🚶
800 elever, 34 klasser	7.1 km
Skedsmo videregående skole	14 min 🚶
1000 elever	7.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skedsmokorset...	180	65
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	0.7 km
Korshagen kommunale barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
71 barn	1.3 km
Vardeåsen barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
73 barn	1.5 km

Dagligvare

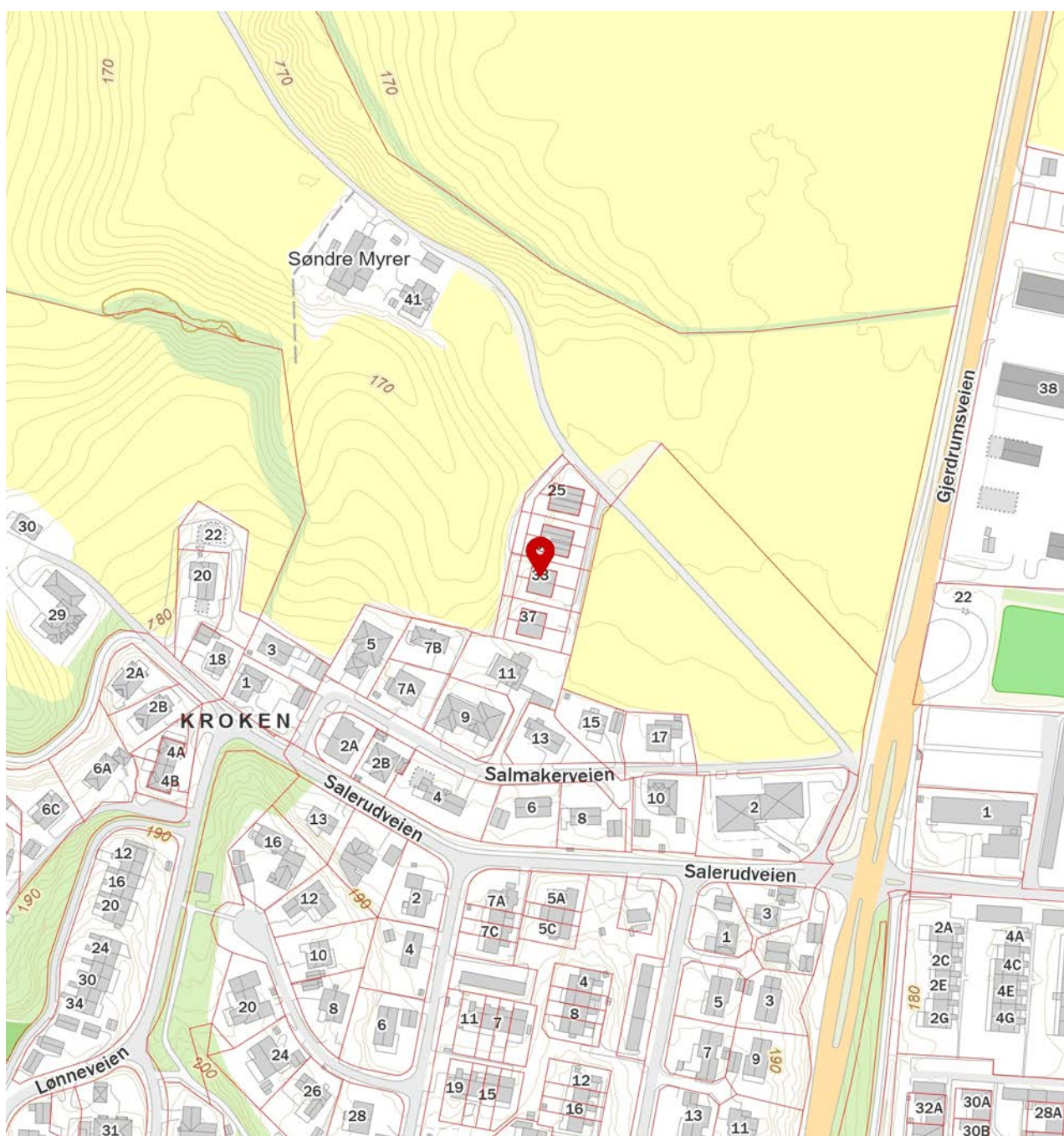
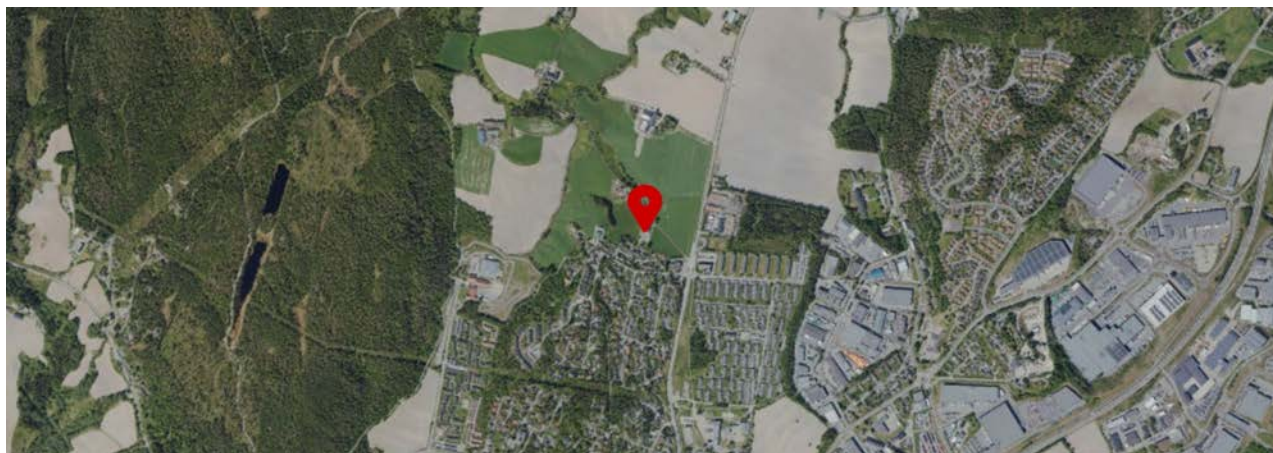
Kiwi Skedsmokorset	17 min 🚶
PostNord	1.5 km
Meny Skedsmo Senter	5 min 🚶

Sport

🏀 Åsenhagen ballplass	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏀 Lønneveien balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏃 Fresh Fitness Skedsmokorset	17 min 🚶
🏃 Avancia Sport Center Skedsmokorset	21 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

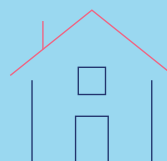
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 MinID.

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 budgivere 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0121/26

Adresse: Ulvedalsveien 33, 2020 SKEDSMOKORSET, gnr.
56, bnr. 49, snr. 1 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/