

Trygve Haavelmos vei 3

0 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Trygve Haavelmos vei 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne & lys 1-roms med alkove fra 2018 | Terrasse på 13 kvm | Vv & fyring inkl. | Heis | Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	3 100 000,-
Omkostninger	78 590,-
Totalpris	3 179 362,-
Fellesgjeld	772,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 665,-
BRA-i	41 kvm
Soverom	0
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2018
Eierform	Eierseksjon

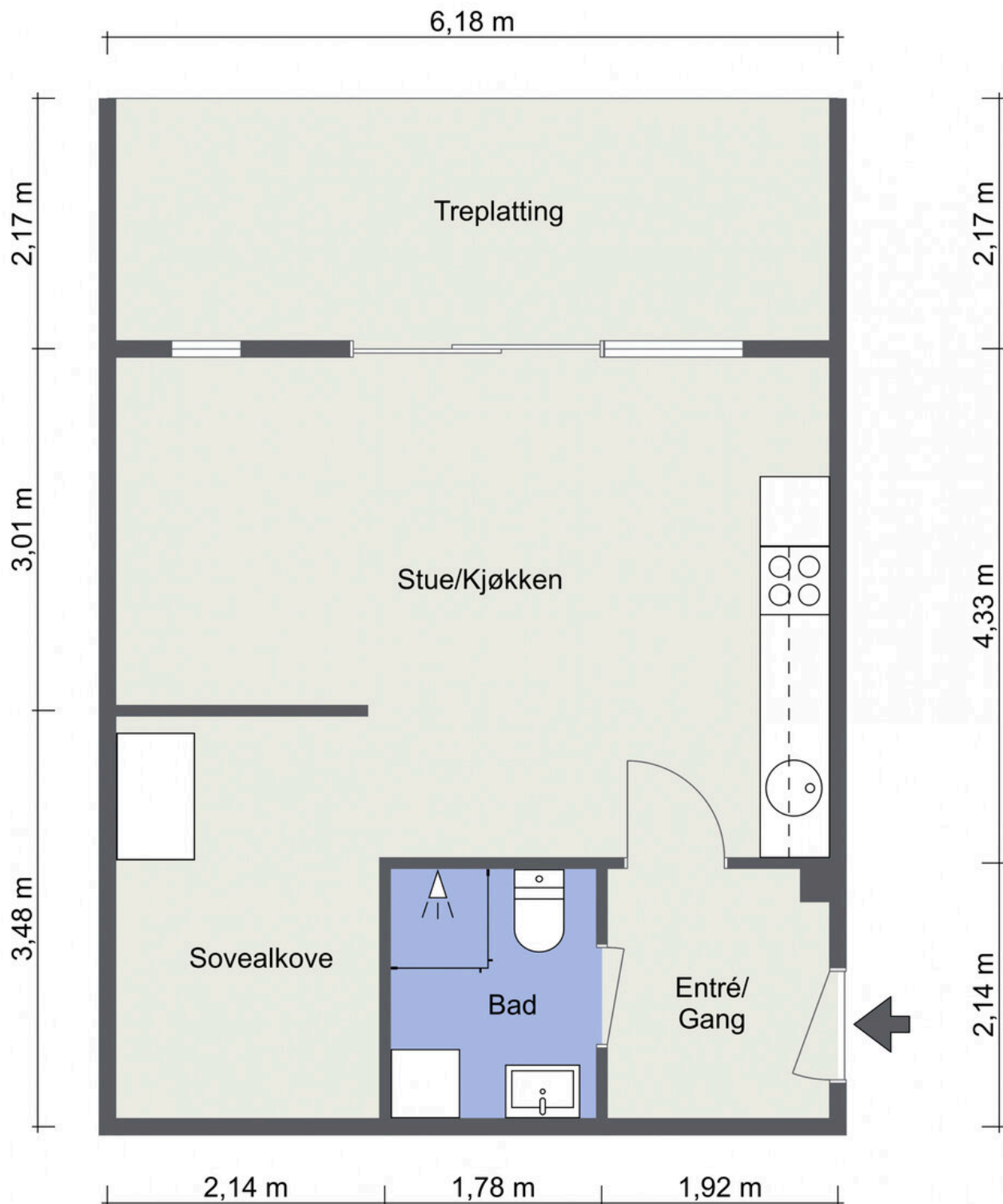
Kort fortalt

Velkommen til Trygve Haavelmos vei 3
En moderne og attraktiv selveierleilighet fra 2018, med kort vei til alle fasiliteter. Leiligheten har en god planløsning med romslig stue/kjøkkenløsning, hvorfra det er utgang til en stor terrasse på 13 kvm, samt adkomst til en praktisk alkove. Ved entréen finner du et delikat bad. I samme etasje ligger en stor bod på hele 9 kvm, i praktisk tøffelavstand fra inngangsdøren!

Her bor du sentralt, med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som Lillestrøm sentrum kun ligger få minutter unna. Fra Lillestrøm togstasjon er det kun 10 minutter med toget til Oslo S.

Verdt å merke seg:

- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- 9 kvm bod i samme etasje
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Perfekt førstegangskjøp eller leilighet for utleie



 *Takst øst*

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0349/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trygve Haavelmos vei 3, 2007 KJELLER
Gnr 31, bnr 394, snr 22 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Anders Kristoffer Brekken

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
772,- (Andel av fellesgjeld)

3 100 772,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

78 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 179 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 192 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entrè/gang, bad/vaskerom, sovealkove og stue/kjøkken.
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1. etasje, BRA-I 41 m²: Entrè/gang, bad/vaskerom, sovealkove og stue/kjøkken.
Annet: Bod og terrasse.

Standard

Entré:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og nås enkelt fra felles inngangsparti. Når du kommer inn i entréen blir du møtt av en lys og innbydende atmosfære. Her er det 3-stavs eikeparkett på gulvet og malte vegger i tidsriktige fargetoner, noe som gir et stilrent og helhetlig førsteinntrykk av boligen. Entréen har plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue/Kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i en moderne åpen løsning som skaper en luftig og sosial romfølelse. Her er det gode muligheter for å innrede med både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Perfekt både til hverdags og når du får gjester.

Kjøkkenet har en stilren innredning med malte fronter og

laminat benkeplate som gir et moderne uttrykk, samtidig som det er praktisk i bruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med oppvaskkum, ventilator, kjøl-/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Her ligger alt til rette for enkel matlaging i en effektiv kjøkkensone.

Fra stuedelen er det store skyvedører i glass som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en god overgang mellom inne- og utearealet. Disse leder ut til en koselig og romslig terrasse på ca. 13 kvm. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret og gir ekstra romfølelse i leiligheten. Her er det plass til utemøbler slik at du kan nyte rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder ute.

Bad:

Badet er innredet i et klassisk og tidløst design med store fliser på gulv og på veggene, noe som gir et moderne uttrykk. Gulvet har vannbåren gulvvarme som sørger for god komfort året rundt.

Innredningen består av speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant. Videre er badet utstyrt med veggmontert toalett og et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør hverdagen enklere.

Alkove:

Ved stuen finner du en smart sovealkove. Denne løsningen gir en naturlig oppdeling mellom sone for opphold og sone for søvn, noe som er svært praktisk i en 1-roms leilighet. Alkoven har plass til seng, nattbord og garderobe, og skaper en lun og privat soveplass.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass ved kjøp av leiligheten.

Sameiet har to gjesteparkeringsplasser, nr. 27 og 28. Gjester kan parkere inntil 6 timer.

Det er 1 innvendig sykkelparkering per leilighet.

Modernisering og påkostninger

Satt opp lettvegg for å skille stue fra alkove.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

- Svar: 25. august 2021.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Svar: Ja. Årlig service av ventilasjonsanlegget i blokken.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Svar: Ja. Bygget har beveget seg noe siden det ble bygget, og det er stedvis små sprekkdannelser i vegger og noe i felles bodanlegg.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Svar: Ja. Det har vært observert skjeggkre både i leilighet og fellesareal i 2023/2024. Dette ble utbedret ved skadedyrbekjemper, og er ikke observert siden den gang.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Svar: Ja. Tilstandsvurdering per salgsoppgave i 2021.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2021.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Svar: Ja. Det ble opprettet garantisak mot utbygger i 2023 på grunn av uenigheter rundt skråning bak bygget. Dette i forbindelse med bevegelse i grunn og sprekkdannelser i vegger og gulv.

Bygningssakkyndig

Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Yttervegger oppført i betong og stål. Fasader med stående kledning og fasadeplater. flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarm. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken - Avtrekk: Kullfilter.

- Vannledninger: Vannledninger i fordelerskapet er

merket med tussj.

- Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr: Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert stekeovn og kokeplate.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap og vaskemaskin. Kan forhandles hvis ønskelig.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er E

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven.

Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme fra felles fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1500 kWh kWh. Strømkostnad forrige år: 5485 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 665,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, oppvarming/varmtvann, TV-anlegg/bredbånd, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnad likt: kr. 864,50
- Felleskostnader brøk: kr. 1 818,30
- Oppvarming/varmtvann: kr. 404,10
- Kabel-TV: kr. 578,00

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Velavgift

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 924 769,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 699 076,- pr. 2024

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kjeller Gård Bb09 Boligsameie, orgnr. 921.601.395

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Kjeller Gård BB09 Boligsameie omfatter gnr 31, bnr 394, i Trygve Haavelmos vei i Skedsmo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 31, bnr 394, i Skedsmo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 41 boligseksjoner.

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening.

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift og mer langsiktige saker for sameiet. Særlig har det vært lagt vekt på å redusere kostnader, forbedre avtaler og planlegge fremtidig vedlikehold.

Budsjettet for 2026 ble vedtatt med reduksjon av felleskostnadene på om lag 5 % fra 1. januar 2026, og overgang til Norgespris på strøm og fjernvarme ble vurdert å kunne gi en årlig besparelse på rundt kr 30 000. Styret mener samtidig at det er viktig å bygge opp et sterkere økonomisk handlingsrom over tid. Dette henger tett sammen med behovet for en mer langsiktig vedlikeholdsplan og et mer robust vedlikeholdsfond.

Det er gjennomført viktige vedlikeholdstiltak i perioden. Det er lagt ny drenering utenfor garasjen, og styret har arbeidet med vedlikeholdsplan og gjennomgått FDV-dokumentasjonen for å få bedre oversikt over hvilke tiltak sameiet vil ha behov for fremover.

Fremtidig arbeid:

Styret vil i tiden fremover særlig prioritere arbeidet med vedlikeholdsplan, reforhandling av heisavtale og ny avtalestruktur for vaktmester, snørydding og gressklipping.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 772,-pr. 27.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041207
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 43 185,00
Innfrielsesdato: 30.08.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208041207
Restsaldo: 772,44
Kapitalkostnader: 13,09
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 6 455,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2025: 2 391 604,-
Sum driftskostnader 2025: 2 060 198,-
Årsresultat 2025: 304 020,- overført til reduksjon udekket tap og til opptjent egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad holdes ca. et par ganger. Valgfri deltakelse.

Sameiets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6799768

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 308 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt karts-kisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune, i utkanten av sentrum. Området består av moderne boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og leiligheter,

og har nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg, servicetilbud og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter, samtidig som Lillestrøm sentrum ligger kun få minutter unna.

Like ved boligen finner du historiske Kjeller Gaard - et unikt kulturminne og et populært samlingssted gjennom generasjoner. Gården kan vise til en historie som strekker seg over 2 500 år, helt tilbake til førromersk jernalder. Senere har stedet vært hjem for både stortingsmenn, ordførere og Norges første flyplass. Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt over de historiske områdene Kjellervolla og Kjellermysa, der Nitelva slynger seg gjennom landskapet. Den vakre gården omkranses av en romantisk hage med syrener, roser og gamle epletrær, og er vel verdt et besøk.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og sykkelmuligheter. På varme sommerdager er Nebbursvollen friluftsbad et populært utfartssted med bassenger, vannsklier, grøntområder og kiosk. Langs Nitelva finnes det asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser. Videre finnes det flere attraktive tur- og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Sørums gård ved Åråsen stadion og Tæruddalen ved Skedsmokorset. Golfentusiaster har gode muligheter med flere anlegg i området, inkludert Hauger Golfklubb ved Hellerudsletta og Lillestrøm Golfklubb ved LSK-hallen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Kjeller, Kiwi Holt Vestvollen, Rema 1000 Holt Vestvollen samt Meny og Rema 1000 på Åråsen. Lillestrøm sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud. Her finner du blant annet Lillestrøm Torv, en hyggelig handlegate, moderne kino, kulturhus og et variert serveringstilbud. Skedsmokorset ligger også kun få minutters kjøretur unna, med blant annet Skedsmo Senter og den populære restauranten Firenze. For ytterligere shoppingmuligheter ligger Thon Senter Strømmen - et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og servicetilbud en kort kjøretur unna. Også Metro og Triaden på Lørenskog er lett tilgjengelige.

Området har gode kollektivforbindelser med buss fra Kjeller holdeplass, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Herfra tar bussen omtrent 11 minutter til Lillestrøm bussterminal og togstasjon. Med bil er det ca. 6 min til Lillestrøm sentrum, 11 min til Strømmen, 25 min til Oslo sentrum og rundt 30 min til Oslo Lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget kun 10 min til Oslo S og ca. 12 min til Gardermoen.

OsloMet – storbyuniversitetet Studiested Kjeller ligger kun 4 minutters gange fra leiligheten! Ellers har eiendommen svært kort og trygg gangavstand til Kjeller skole (1.-10. trinn). Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Lillestrøm videregående skole og Skedsmo videregående skole. For de minste er

det et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, herunder Risløkka barnehage, Espira Kunnskapsbyen og Kjeller barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Sovealkove er etablert i stuedel ved oppsetting av delevegg. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokker. Nærliggende områder er regulert til offentlig barnehage, friområde, kjøreveg og fortau.

I kommuneplanen er området leiligheten ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende, friområde - nåværende, bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. - nåværende og faresone.

Lillestrøm består i hovedsak av varierende bebyggelse, herunder boliger, forretninger og næringsvirksomhet. Sentrum og omkringliggende områder har de siste årene vært under stor utvikling. Det må derfor påregnes noe støy fra byggearbeid og endringer i trafikkbilde.

I henhold til DOK-analyse av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med marin grense, eiendommen ligger under marin grense. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen ikke berøres av et potensielt flomfareområde, men at nærliggende område gjør. DOK-analyse er vedlagt.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider:

<https://lillestroem.kommunegis.no/>. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/31/394/22:

29.08.2013 - Dokumentnr: 724400 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Regulering av partenes rettigheter og plikter i forbindelse med utbygging av infrastruktur.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2018 - Dokumentnr: 436083 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:382 Snr:16

Rett til bruk av snuplass.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:31 Bnr:394

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2018 - Dokumentnr: 842869 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/2239

01.01.2020 - Dokumentnr: 1923760 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:31 Bnr:394 Snr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 139658 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:31 Bnr:394 Snr:22

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G

som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

Ansvarlig megler

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler

Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Megler 2

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Trygve Haavelmos vei 3

Nabolaget Kjeller - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	5 min	0.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	5 min	2.2 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	5 min	2.7 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	6 min	2.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min	2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min	2.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min	2.7 km

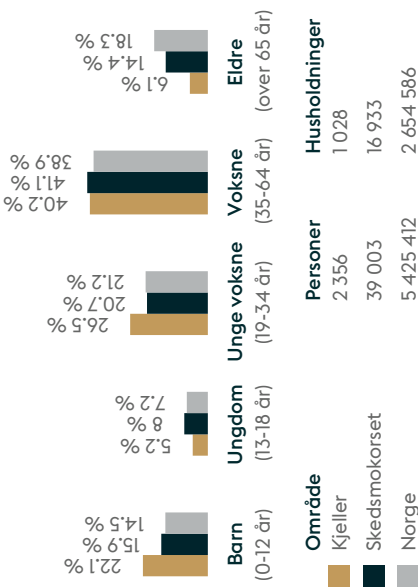
Offentlig transport

Kjeller Linje 100, 340	6 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min	3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	22.4 km
Oslo Gardermoen	23 min	

Barnehager

Risløkka barnehage (1-5 år) 182 barn	4 min	0.3 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage... 135 barn	14 min	1.2 km
Holthagen barnehage (1-6 år) 60 barn	17 min	1.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Skedsmovollen skole	6 min	🚶
⚽ Langslynga - balløkke	13 min	🚶
🏊 Lillestrøm Arena	5 min	🚶
🏊 Sterkere Trening	5 min	🚶

«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Støynivået

Lite støynivå 8/100



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



Trygve Haavelmos vei 3 2007 Kjeller

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 50 m²

BRA-i: 41 m²

Rapportdato: 7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Vannledninger	Vannledninger i fordelerskapet er merket med tusj.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sistene.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Sovealkove er etablert i stuedel ved oppsetting av delevegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2026

Rapportdato
7.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Kristoffer Brekken**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 30.08.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trygve Haavelmos vei 3, 2007 Kjeller**

Kommunenr: **3205**

Gårdsnr: **31**

Bruksnr: **394**

Festenr:

Seksjonsnr: **22**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **22**

Byggeår: **2018 - Iflg. EDR.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Yttervegger oppført i betong og stål. Fasader med stående kledning og fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarm. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 3308,1 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	41 Entrè/gang, bad/vaskerom, sovealkove og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 225-250 cm).	9 Bod.	0	13
Totalt m²	50	41	9	0	13

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i 1. etg. på 9 m2 (nr. BH0103). Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
Treplatting, fundamentert på mark. Størrelse: 13 m ² .	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har en treplatting på 13 m ² fundamentert på mark. Plattingen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke teknet. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Hvorvidt det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent. Bygningsdelen fremstår i normal stand for alderen.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med 3-lags glass og trekarmen. Malt entredør (EI30/38db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fukt-skader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Vinduer og balkongdør er utført med 3-lags glass og trekarmen, i tillegg til malt entredør (EI30/38db) med kikkehull. Det er ikke påvist punkterte ruter, værslitte karmen, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassruter er innenfor forventet alder for byggeåret. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er etablert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen består av malte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum med ventilator og belysning under overskap. Videre er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon platetopp samt kjølfrysenskap, og både komfyrvakt og lekkasjestopp er etablert. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Type avtrekk

Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Sovealkove er etablert i stuedel ved oppsetting av delevegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 15/08-2018 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
---	-----

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
--	-----

Oppsummering

TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Avløpsrørene er utført i støpejern og plast, og er fra byggeåret i 2018. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget består av flere boenheter. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår.

6.6 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Plast (rør i rør), Kobber
--------------------	---------------------------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det montert fordelerskap?	Ja
------------------------------	----

Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system i sovealkove.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ja
---	----

Observerte avvik:

- Vannledninger i fordelerskapet er merket med tusj.

Beskrivelse:

Vannledninger i fordelerskapet er merket med tusj som kan gi svekkelse i materiale.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
--	-----

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
--	-----

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
---	-----

Oppsummering	TG-2
Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system samt kobber, med fordelerskap plassert i sovealkove. Det er ikke gjennomført arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert redusert vanntrykk, manglende isolering eller svekket funksjon på stoppekran. Ved fordelerskapet er det imidlertid registrert at vannledningene er merket med tusj, noe som kan gi svekkelse i rørmaterialet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan merkingen på sikt medføre risiko for redusert holdbarhet på de aktuelle rørene. Opgitt avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre overnevnt avvik.	

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.	
Det elektriske anlegget har automatsikringer, og det foreligger samsvarserklæring og kursfortegnelse. Ved kontroll ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.	

6.8 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har vannbåren varme i form av gulvvarme, installert ved oppføring i 2018. Det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler, og det er ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Hvorvidt det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent.

6.9 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	Nytt anlegg i 2018
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Felles anlegg.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering

TG-1

Leiligheten har balansert ventilasjon fra 2018, som er en del av et felles anlegg. Ventilasjonsaggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert manglende tilluft/avtrekk eller tegn til redusert funksjon. Servicehistorikk er ukjent, og for nærmere informasjon om utført arbeid og service må sameiet kontaktes. Filter er ikke kontrollert for fukt eller mugg da anlegget er felles.

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Baderom fra byggeår.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Flislagte overflater.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsone?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-1

Gulvet er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsone er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt	Annet
Type tettesjikt er ukjent. Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ikke kontrollert
Manglende mulighet for kontroll av tettesjikt i sluk grunnet overdekning.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommet har plastsluk, og det er ikke registrert avvik på krav til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Type tettesjikt er ukjent og har ikke latt seg kontrollere grunnet overdekning, og av samme grunn er heller ikke tettesjiktets tilstand i overgang mot sluk nærmere vurdert. Membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader. Da tettesjiktet ikke har vært mulig å kontrollere, kan ikke skjulte feil eller begynnende fuktskader utelukkes, noe som gir usikkerhet om den faktiske tilstanden. Tettesjikt gis TG-1 grunnet alder.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet
Speilskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik:	
• Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sistene	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sistene samt speilskap. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sistenen. Valg løsning er ukjent. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sistene gis TG-2.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykappulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen på befaringsdagen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
--	-----

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget.	

6.11 Gulv TG-1

Beskrivelse	
Overflater: 3-stavs eikeparkett.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.12 Vegger TG-1

Beskrivelse	
Overflater: malte flater og spilevegg.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.13 Himlinger

TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

TG-1

Beskrivelse

Malte innerdører.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.15 Annet fast inventar

TG-1

Beskrivelse

Garderobeskap.
Lamellgardiner.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.17 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Kristoffer Brekken

9578-5995-4-3272509

2026-08-30 20:07:41



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0349/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Trygve Haavelmos vei 3, 2007 KJELLER

Meglerfirma

Nordvik Lillestrøm

Selgere

Anders Kristoffer Brekken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

25. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 6799768

Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Årlig service av ventilasjonsanlegget i blokken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bygget har beveget seg noe siden det ble bygget, og det er stedvise små sprekkeformasjoner i vegger og noe i felles bodanlegg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært observert skjeggkre både i leilighet og fellesareal i 2023/2024. Dette ble utbedret ved skadedyrbekjemper, og er ikke observert siden den gang.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering per salgsoppgave i 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det ble opprettet garantisak mot utbygger i 2023 på grunn av uenigheter rundt skråning bak bygget. Dette i forbindelse med bevegelse i grunn og sprekkdannelser i vegger og gulv.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0349/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Anders Kristoffer Brekken

Dato

2026-08-30

Identifikasjon



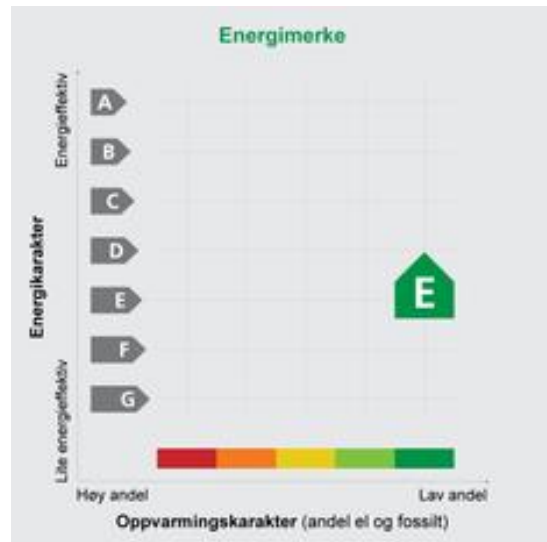
Anders Kristoffer Brekken



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

Adresse	Trygves Haavelmos vei 3
Postnr	2007
Sted	KJELLER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	394
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1286076
Dato	01.07.2021

Innmeldt av Hamaira Suleman



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energigivner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 41

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Vet ikke



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygves Haavelmos vei 3

Postnr/Sted: 2007 KJELLER

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 01.07.2021 15:17:24

Energimerkenummer: A2021-1286076

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Hamaira Suleman

Gnr: 31

Bnr: 394

Seksjonsnr: 22

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Linnea Marie Andersson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: l.andersson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0349/26 . Vår ref.: 7895-1-22

Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kjeller Gård Bb09 Boligsameie
Organisasjonsnr: 921601395
Seksjonseier: Brekken, Anders Kristoffer
Medeier:
Leilighetsnummer: 22
Adresse: Trygve Haavelmos Vei 3, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer: 22
Gnr. 31
Bnr. 394

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6799768.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kontakt mellom styret og beboere: kjellergardbb09@styrommet.net Ved eierskifter må det opplyses korrekt e-post og mobilnummer på nye eiere. Nye fellesutgifter fra 01.01.2024: TV/bredbånd: endres fra kr 396,- til kr 420,-. Garasje: kr 100,- per måned. Felleskostnader likt endres fra kr 826,- til kr 875,-. Felleskostnader brøk økes med 6%. Foretatt nytt låneopptak på kr 620 000 i oktober 2023. Deler av lånet er pr. 27. mai nå innfridd og kassekreditt er opprettet på kr 400 000. Dette av hensyn til å spare sameiet for rentekostnader på lånet utbetalt i oktober 23

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041207
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 43 185,00
Innfrielsesdato: 30.08.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 664,90,-

Herav:

Felleskostnad likt
Felleskostnader brøk

Pr. dags dato
864,50
1 818,30

Evt. fremtidig endring:

Oppvarming/varmtvann
Kabel-TV

404,10
578,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	67,-
Fradragsberettigede kostnader:	587,-
Annen formue:	6 455,-
Gjeld:	831,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208041207
Restsaldo:	772,44
Kapitalkostnader:	13,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 772,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Peter Kristiansen Kjølle, e-post: kjellergardbb09@styret.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7895

KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7895>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Peter Kristiansen Kjølle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jofrid Godejord og Sigurd Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Konsulenthonorar er høyere på grunn av 23 000,- som kommunen tok for å behandle avfallsbrønn byggesøknad.

Grunnen til at vi fikk 300 000 i overskudd er hovedsaklig på grunn av lavere kommunalekostnader enn budsjettet.

Ellers er regnskapet ganske nærme budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7895 Årsregnskap 2025.pdf

2. 7895 Kjeller Gård Bb09 Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

2 000 i justering for inflasjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Innstilling

Det er ingen som har meldt seg til vervet. Peter Kjølle kan stille til å fortsette som styreleder. Men arbeidet for å finne noen som kan ta stafettpinnen videre når Peter skal flytte på sikt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Kjølle

Nåværende styreleder. Har vært styreleder siden 2024.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport til årsmøtet 2026

Kjære sameiere,

Her følger en kort oppsummering av styrets arbeid og sentrale hendelser i sameiet det siste året. Styret har i denne perioden bestått av Peter Kjølle (styreleder), Peter Kasan og Jofrid Godejord. Styret har avholdt 7 møter og behandlet 54 saker i perioden.

Styrets arbeid

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift og mer langsiktige saker for sameiet. Særlig har det vært lagt vekt på å redusere kostnader, forbedre avtaler og planlegge fremtidig vedlikehold.

Økonomi

Styret har arbeidet aktivt med å redusere sameiets kostnader gjennom budsjettarbeid og gjennomgang av avtaler. Budsjettet for 2026 ble vedtatt med reduksjon av felleskostnadene på om lag 5 % fra 1. januar 2026, og overgang til Norgespris på strøm og fjernvarme ble vurdert å kunne gi en årlig besparelse på rundt kr 30 000.

Styret mener samtidig at det er viktig å bygge opp et sterkere økonomisk handlingsrom over tid. Dette henger tett sammen med behovet for en mer langsiktig vedlikeholdsplan og et mer robust vedlikeholdsfond.

Drift, vedlikehold og avtaler

En viktig sak i året har vært oppsigelsen av avtalen med Frode Gran Service. Bakgrunnen har vært svak oppfølging og utfordringer med feilfakturerings, og styret har derfor arbeidet videre med å se på alternative løsninger for vaktmestertjenester.

Styret ser nå også på nye avtaler for vaktmester, snørydding og gressklipping, med mål om både bedre kvalitet og mer kostnadseffektiv drift. I tillegg er det arbeidet med å reforhandle heisavtalen.

Det er også gjennomført viktige vedlikeholdstiltak i perioden. Det er lagt ny drenering utenfor garasjen, og styret har arbeidet med vedlikeholdsplan og gjennomgått FDV-dokumentasjonen for å få bedre oversikt over hvilke tiltak sameiet vil ha behov for fremover.

Avfall og fellesanlegg

Anskaffelsen av ny avfallsbrønn har vært en stor og viktig sak i året. Styret fikk på plass en løsning som passer godt inn i området og til en god kostnad, og det ble samtidig gjort en endring slik at én av brønnene nå brukes til matavfall.

Elbillading

Styret har også fulgt opp elbillading i sameiet. Det er arbeidet med å starte opp lading for flere brukere, og erfaringen er at enkelte ladere fungerer dårlig med noen biler, samtidig som de samme bilene fungerer bedre på andre ladere.

Det presiseres samtidig at det ikke er tillatt å lade flere biler på én plass. Dersom en plass benyttes til lading av to biler, vil dette føre til dobbel betaling i tråd med styrets vedtak.

Andre saker

Styret sendte innspill til Lillestrøm kommune i saken om mulig ny ungdomsskole på Kjeller. Slik saken nå ser ut, virker det som kommunen har gått bort fra planene om å bygge ny ungdomsskole på parkeringsområdet.

Fremtidig arbeid

Styret vil i tiden fremover særlig prioritere arbeidet med vedlikeholdsplan, reforhandling av heisavtale og ny avtalestruktur for vaktmester, snørydding og gressklipping.

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921601395, KLIENTNR. 7895

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 383 827	2 239 332	2 349 095	2 269 315
Andre inntekter	3	7 777	13 863	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 391 604	2 253 195	2 349 095	2 269 315
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 998	-10 575	-10 998	-12 000
Styrehonorar	5	-78 000	-75 000	-78 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 738	-6 700	-10 888	-11 215
Forretningsførerhonorar		-91 323	-87 150	-90 000	-94 050
Konsulenthonorar		-33 064	-11 160	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-247 232	-256 426	-233 000	-238 040
Forsikringer		-89 226	-75 135	-93 000	-104 160
Kommunale avgifter	8	-573 723	-605 425	-734 743	-700 000
Energi/fyring	9	-497 634	-521 019	-480 000	-482 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 471	-228 703	-235 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-163 790	-174 297	-232 000	-240 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 060 198	-2 051 591	-2 207 629	-2 242 015
DRIFTSRESULTAT		331 406	201 604	141 466	27 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 409	5 301	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-30 795	-65 695	-63 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 386	-60 394	-62 000	-9 000
ÅRSRESULTAT		304 020	141 210	79 466	18 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		47 643	141 210		
Til opptjent egenkapital:		256 377	0		

KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921601395, KLIENTNR. 7895

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 197	15 348
Forskuddsbetalte kostnader		136 695	118 528
Andre kortsiktige fordringer	13	30 000	0
Driftskonto OBOS-banken		226 180	864 619
Sparekonto OBOS-banken		273	264
SUM OMLØPSMIDLER		418 345	998 758
SUM EIENDELER		418 345	998 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		256 377	0
Udekket tap		0	-47 643
SUM EGENKAPITAL		256 377	-47 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	46 463	839 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 463	839 621
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 933	64 474
Leverandørgjeld		67 554	141 962
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		18	344
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 505	206 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 345	998 758
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 28.04.2026
Styret i Kjeller Gård Bb09 Boligsameie

Peter Kristiansen Kjølle

Jofrid Godejord

Peter Kasan

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	55 200
Oppvarming/varmtvann	302 028
Felleskostnader brøk	1 286 088
Felleskostnad likt	447 720
Garasje	32 400
Kabel-TV	260 391
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 383 827

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	2 943
Nøkler	4 834
SUM ANDRE INNTEKTER	7 777

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 998

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-78 000
SUM STYREHONORAR	-78 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 738
SUM REVISJONSHONORAR	-11 738

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 362
Drift/vedlikehold elektro	-40 137
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 195
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 819
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 216
Kostnader dugnader	-1 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 232

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-408 582
Renovasjonsgebyr	-165 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-573 723

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-497 634
SUM ENERGI / FYRING	-497 634

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-9 324
Vaktmestertjenester	-41 557
Renhold ved firmaer	-66 343
Snørydding	-11 772
Gressklipping	-31 048
Andre driftskostnader	-835
Bank- og kortgebyr	-2 912
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 790

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	776
Andre renteinntekter	324
SUM FINANSINNTEKTER	3 409

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-9 086
Pantegjeldsrenter	-17 325
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 384
SUM FINANSKOSTNADER	-30 795

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd avfallsbrønn	30 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 000

NOTE 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -300 000

Nedbetalt tidligere 53 129

Nedbetalt i år 200 408

-46 463

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023 -620 000

Nedbetalt tidligere 27 250

Nedbetalt i år 592 750

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-46 463
------------------------------------	----------------

Til årsmøtet i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-04 13:31:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M8NT0-AVCO3-N1M0A-FDQG5-UJMEY-33CIU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 17

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

Selskapsnummer: 7895 Selskapsnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Peter Kristiansen Kjølle er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jofrid Godejord og Sigurd Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Peter Kjølle



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Forslag til vedtekter for Kjeller Gård BB09 Boligsameie

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kjeller Gård BB09 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 31, bnr 394, i Trygve Haavelmos vei i Skedsmo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 31, bnr 394, i Skedsmo, med fellesanlegg av enhver art.

Det er obligatorisk medlemskap for sameiet i områdets velforening.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 41 boligseksjoner i henhold til Seksjonsbegjæring.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), jfr. sameierbrøken i Bilag [1].

§ 3

RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25

§ 4

FAKTISK RÅDERETT / RETT TIL BRUK

4.1

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (leiligheten og det tilleggsareal som er knyttet til bruksenheten), og har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til bod i boligdelens bodareal.

Sameiere med uteplass på terreng har seksjonert tilleggsdel.

4.2

Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, screens, utvendige lamper og parabolantennener samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller sameiermøte der eierseksjonsloven krever beslutning av sameiermøtet, har avgitt skriftlig samtykke og det er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Huseierforeningen kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som sameiet og sameierne plikter å etterkomme.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

4.3

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Dette gjelder blant annet sameiere på bakkeplan som har installasjoner i sin bruksenhet for felles utvendig hagekran. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner samt gi andre sameiere adgang til utvendig hagekran.

§ 5 PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg hvor den enkelte sameier som har kjøpt parkeringsplass får tildelt parkeringsplass i sameiets fellesarealer. Det er ingen utvendige parkeringsplasser til felles bruk. De ekstra brede plassene, HC-plasser, tildeles av styret til de som har størst behov for disse. Styret kan omfordele plassene når behovet endres.

Avtale om bruksrett til parkeringsplass, Bilag [2], gjelder for alle av sameiernes parkeringsplasser med unntak av parkeringsplasser avsatt til gjesteparkering. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre eller annen person bemyndiget av styret. Intern omfordeling av parkeringsplassene kan foretas av styret ved behov. Sameiere, som har kjøpt parkeringsplass og som har dokumentert behov for HC-parkering har prioritet ved tildeling av HC-plasser.

Rettighetshaverne til parkeringsplass innbetaler et årlig beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, se §7. De rettighetshavere som har el-bil i parkeringsanlegget og som har parkeringsplass for

el-bil, betaler i tillegg et a konto beløp, bestemt av styret, som måles opp mot forbruk av strøm og generelt vedlikehold av ladeanlegget.

§ 6

Fjernvarmesentral og disponere deler av eiendommen

Sameiet har inngått en avtale med Boligsameiet BK02, på gnr. 31 og bnr. 392, om felles bruk av fjernvarmehus på nevnte eiendom, jfr. Bilag [3].

Det er tinglyst en heftelse på gnr./bnr. 31/394 hvor deler av eiendommen skal disponeres til snuplass for Kjeller Gård BK08 Boligsameie, gnr./bnr 31/382, jfr. Bilag [4]

§ 7

HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for sameiet.

§ 8

FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd, renovasjon og felles utvendig parkering skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av areal som enkelte seksjonseiere er gitt enerett til, jf. pkt. 5, skal fordeles på de seksjonseiere som har bruksretten i felleskap.

§ 9

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, installasjoner i tekniske skap i bruksenheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret i sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i henhold til § 8.

§ 10

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 11

REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

Ved overdragelse og utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 16

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som følge av oppdeling som medfører at det opprettes flere seksjoner, og dette medfører øking av det samlede stemmeantall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

§ 17

OM SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

styrets årsberetning

styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 18

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak m blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At sameierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 8.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19

MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet må ha revisor. Sameiermøtet kan allikevel med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha revisor. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 21

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 22

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 24

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

ooOoo

Bilag 1: sameierbrøken

Bilag 2: bruksrettsavtale til parkeringsplass

Bilag 3: avtalt bruk av fjernvarmehus på gnr./bnr. 31/392

Bilag 4: heftelse på 31/394 ifm snuplass

Informasjonsskriv fra styret i Kjeller gård BB09.

Styret informerer.

Fra 01.11.2018 vil gjesteparkeringsplassene flyttes fra nr 21 og 22 til nr 27 og 28.
Dette vil si fra 01.11.2018 er nr 21 og nr 22 private parkeringsplasser.

Styret har satt igang en prosess med arkitekter for å få forslag til utvendig solskjerming fra arkitekten. Når dette er gjort vil vi kontakte flere firmaer for innhenting av anbud for utvendig solskjerming.

Resultatet av denne prosessen vil bli vist frem på årsmøte, så vil vi sammen bestemme om det skal være anledning for å montere utvendig solskjerming.

Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer uten godkjenning av sameiet.

Angående salg og utleie av leiligheter.

Det er viktig at styret har en oversikt over hvem som bor i sameiet, derfor er det viktig at alle melder ifra om utleie og evt salg av leiligheter slik at vi får oppdatert vår informasjon.

Midlertidige ordensregler.

Det skal være stille i sameiet fra kl 23 - 07 hver dag, om ikke annet er varslet via nabovarsel minimum en uke i forveien.

Parkeringsplassene er private og overtredelser vil bli håndhevet etter privatretslige regler, for bileiers regning og risiko.

Styre vil bruke denne anledningen til og minne dere alle på noen få ting:

- Fasadeendringer er ikke tillatt, derav er det heller ikke tillatt å montere faste installasjoner utvendig.
- Styremedlemmer har ikke kontortid, alle henvendelser må derfor være skriftlige på mail: Kjellergardbb09@styrommet.net.
- De som ikke har hentet en rød boks for farlig avfall må gjøre dette snarest. De som ikke blir hentet etter kort tid vil bli fjernet. Det er en boks per leilighet.
- Sykler skal ikke henges på fellesarealer, vi ber om at beboerne benytter seg av sykkelparkeringene.
- Det er ikke lov å bruke hverken innvendige eller utvendige fellesarealer til privat oppbevaring.
- Parkeringsplassene skal kun brukes til oppbevaring av kjøretøy.
- Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av beboere. Gjester kan parkere inntil 6 timer. Skilter er bestilt, overtredelser kan medføre borttauing for bileiers regning og risiko.
- Vi gjør oppmerksom på at det er 1 innvendig sykkelparkering per leilighet.

- Det er ikke tillatt å legge fra seg søppel utenfor containerne.
- Det er ingen utvendige parkeringsplasser tilhørende sameiet.
- Det er ikke tillatt å bruke andre stikk til lading av elbil enn de som er montert for formålet. Lading av bil kun skal skje i kontakter montert til formålet. Alt annet er brannfarlig. Trenger du nøkkel til ladeboks, ta kontakt med styret.

Protokoll til årsmøte 2026 for KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921601395

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Peter Kristiansen Kjølle er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jofrid Godejord og Sigurd Pedersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Konsulenthonorar er høyere på grunn av 23 000,- som kommunen tok for å behandle avfallsbrønn byggesøknad.

Grunnen til at vi fikk 300 000 i overskudd er hovedsaklig på grunn av lavere kommunalekostnader enn budsjettet.

Ellers er regnskapet ganske nærme budsjettet.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

2 000 i justering for inflasjon.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder

Innstilling

Det er ingen som har meldt seg til vervet. Peter Kjølle kan stille til å fortsette som styreleder. Men arbeidet for å finne noen som kan ta stafettpinnen videre når Peter skal flytte på sikt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Peter Kjølle (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Peter Kjølle



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7895

KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. oktober kl. 12:00 og lukker 11. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7895>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring av § 3 - Korttidsutleie

Med vennlig hilsen,

Styret i KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peter Kristiansen og Sigurd Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring av § 3 - Korttidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Kjeller Gaård Bb09 Boligsameie har diskutert behovet for å innføre strengere regler for korttidsutleie i sameiet. Bakgrunnen for forslaget er en økende bekymring rundt utfordringer som følge av korttidsutleie, spesielt gjennom plattformer som AirBnB. Problematikken inkluderer støy, risiko for skadedyr, naboer som gjentatt blir forstyrret i sine seksjoner av leietakere som spør om diverse hjelp, forsøpling, og usikkerhet knyttet til hvem som gis tilgang til fellesarealer som trappeoppganger og garasjer.

Selv om korttidsutleie i dag ikke gjelder et stort omfang av seksjonene, ønsker styret å innføre proaktive tiltak for å begrense korttidsutleie så langt det er juridisk mulig.

Gjeldende regelverk:

I henhold til gjeldende lovgivning kan hele boligen leies ut kortvarig i inntil 90 dager per år, med en maksimal leieperiode på 30 dager sammenhengende. Sameiets årsmøte har anledning til å endre denne grensen til 60 dager eller øke den til 120 dager gjennom vedtektsendring med 2/3 flertall. Ettersom det i dagens vedtekter ikke er spesifisert noe om dette, er det i dag tillatt 90 dager.

Forslag til vedtektsendring:

Styret foreslår at § 3 i vedtektene tillegges nytt avsnitt slik at korttidsutleie av hele boligen begrenses til maksimalt 60 dager per år. Endringen vil gjøre det mulig å ivareta et godt bomiljø ved å redusere potensielle ulemper for beboerne.

Begrunnelse:

- Reduksjon i korttidsutleie vil bidra til mindre støy, mindre forsøpling og færre fremmede som får tilgang til fellesområder.
- Bedre kontroll på hvem som gis adgang til sameiets boder, garasje og trappeoppganger.
- Et bomiljø hvor flere beboere har fast tilstedeværelse.

Konsekvenser:

- Eiere som ønsker å drive korttidsutleie må tilpasse seg en strengere grense på 60 dager per år.
- Sameiet vil ha bedre forutsetninger for å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø.

Forslag til nye avsnitt i vedtektene § 3:

"Sameiet tillater korttidsutleie av hele boligen i maksimalt 60 dager per kalenderår, med en maksimal sammenhengende leieperiode på 30 dager. Korttidsutleie defineres som utleie i mindre enn 30 døgner sammenhengende.

Ved korttidsutleie av seksjonen, skal utleier skriftlig informere styret om hvert enkelt leieforhold. Meldingen skal inneholde antall utleiedager samt tidsperioden for utleien. Formålet med dette er å gi styret oversikt over utleieaktivitetene og sikre at bestemmelsene om korttidsutleie overholdes."

Forslag til vedtak

Vedtektene § 3 endres i henhold til foreslåtte ordlyd i saksfremstillingen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.10.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 11.10.24

Selskapsnummer: 7895 Selskapsnavn: KJELLER GÅRD BB09 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Peter Kristiansen og Sigurd Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring av § 3 - Korttidsutleie

Vedtektene § 3 endres i henhold til foreslåtte ordlyd i saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	394	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Trygve Haavelmos vei 3, 2007 KJELLER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
68846328	12500	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1692
68846343	11993	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1636

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	394	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Trygve Haavelmos vei 3, 2007 KJELLER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	269 425,06 kr
Renovasjon	180 154,08 kr
Vann	194 286,51 kr
Sum	643 865,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsbrønn	25%	41 boenhet	3910.00	1/1	0 %	160 310,00 kr	106 873,30 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	1664 m ³	39.59	1/1	0 %	65 873,60 kr	65 873,60 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	1664 m ³	57.10	1/1	0 %	95 014,40 kr	95 014,40 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-1756 m ³	39.59	1/1	0 %	-69 515,65 kr	-69 515,63 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-1756 m ³	57.10	1/1	0 %	-100 267,60 kr	-100 267,57 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	41 stk	1183.00	1/1	0 %	48 503,20 kr	32 335,52 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	41 stk	1665.00	1/1	0 %	68 265,18 kr	45 510,10 kr
A-konto vanngebyr	15%	3337 m ³	43.69	1/1	0 %	145 788,54 kr	97 192,39 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr	15%	3337 m ³	75.21	1/1	0 %	250 975,78 kr	167 317,18 kr
Målt forbruk vann	15%	1664 m ³	36.42	1/1	0 %	60 603,71 kr	60 603,71 kr
Målt forbruk avløp	15%	1664 m ³	52.53	1/1	0 %	87 413,25 kr	87 413,25 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-1756 m ³	36.42	1/1	0 %	-63 954,40 kr	-63 954,37 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-1756 m ³	52.53	1/1	0 %	-92 246,19 kr	-92 246,17 kr
					Sum	656 763,82 kr	432 149,71 kr

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lillestrøm kommune

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 394 **Seksjonsnr.:** 22

Adresse: Trygve Haavelmos vei 3, 2007 KJELLER

Referanse: 60-0349/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

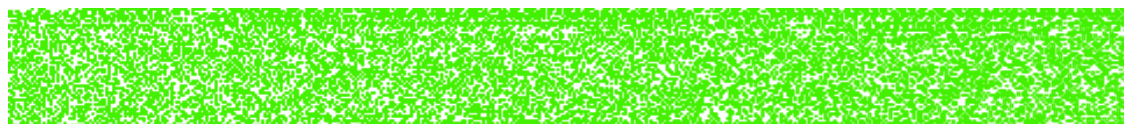
Det er ikke restanse på denne eiendommen pr dags dato 020926.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 27.08.2026

31	394	0	22
Trygve Haavelmos vei 3			

Opplysning om tilknytning til vann

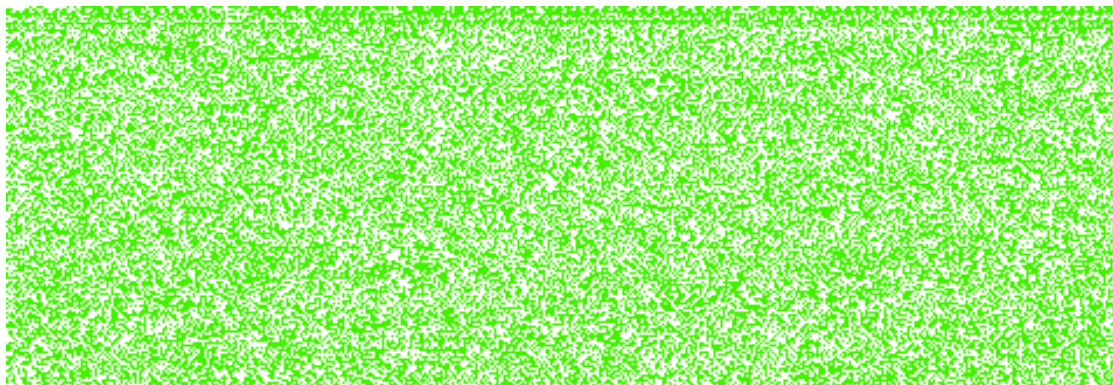
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

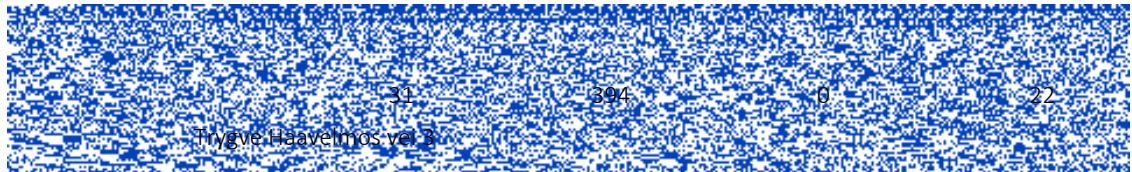
Ingen





Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 27.08.2026

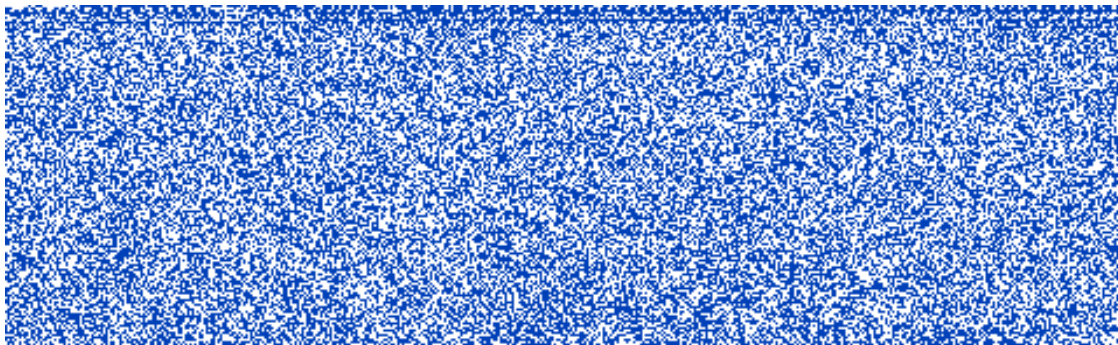


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



DOK-analyse for eiendom 3205-31/394

Dato for analyse	27.08.2026 kl.15:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i **oransje**) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.08.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	26.08.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		17.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		17.08.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		17.08.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	27.08.2026	22.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord	Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	26.08.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og	27.08.2026	17.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	26.08.2026	27.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	17.08.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		10.08.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	17.08.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	26.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	20.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	20.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.08.2026	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		20.08.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		17.08.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		21.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.08.2026	20.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	02.07.2026	20.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.08.2026	17.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	27.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
474919076	Trygve Haavelmos vei 3
474919076	Trygve Haavelmos vei 1

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	3	Nedlastet	27.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
300564345	MB - Midlertidig brukstillatelse	431 - Parkeringshus
300564365	MB - Midlertidig brukstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
300564366	MB - Midlertidig brukstillatelse	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

27.08.2026

side 8 av 37

Rapporten er levert av Geodata AS

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

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



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

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



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	10.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAIER	Antall
nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
grønnKorridor	registrertFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

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



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

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



Beskrivelse

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

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

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

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

Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

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



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
-	Direktoratet for måleteknikk- Oslo, Justerkammer	0231_31_312_2

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSØKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
19	-	-	0231_31_312_2__74019	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

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



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	22.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.08.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltninner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltninne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltninner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltninnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltninner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

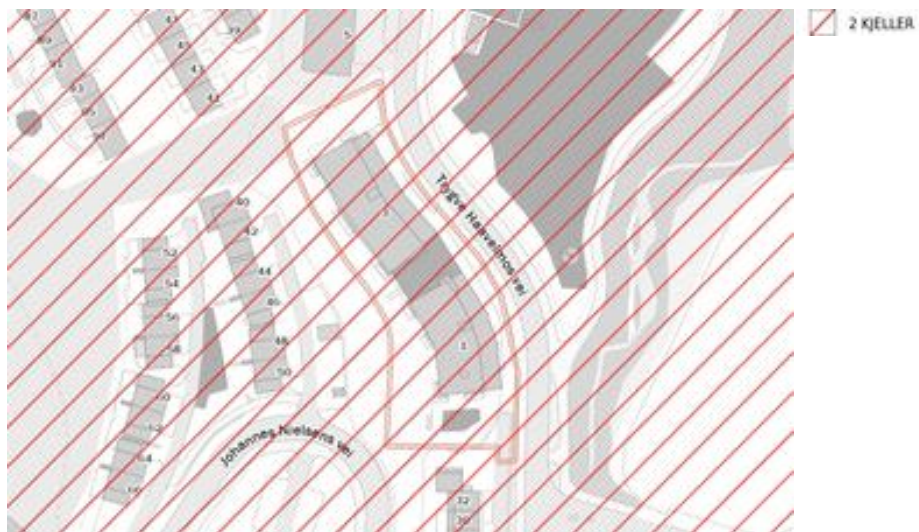
OBJTYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	LINK_ASKE LADDEN	LINK_KULTU RMINNESOK
Lokalitet	Automatisk fredet	Kjeller	-	Kulturminnelov en av 1978	01/01/1900	Lenke	Lenke

Flater

Sikringssone	-	-	-	-	-	-	-
--------------	---	---	---	---	---	---	---

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	1	Nedlastet	26.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Dyrkbar jord er et landsdekkende datasett som viser arealer som i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske vurderinger kan dyrkes opp og som oppfyller kravene til jordkvalitet og klima for plantedyrking.

Dyrkbar jord kan være registrert innenfor arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr, slik disse er klassifisert i FKB-AR5. Tidligere fulldyrka arealer som har grodd igjen er inkludert, mens arealer som er bygd ned eller allerede dyrket opp er tatt ut.

...

Flater

DYRKBARJORD	UTVALGDYRKBA RJORD	MYRTORV	VERNEFORM	PLANERINGSJOR DKILDE	FULLDYRKA2008
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Arealtilstand er endret etter 2008 som følge av ajourhold av AR5

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	6	Nedlastet	27.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Innmarksbeite	Ikke tresatt	Ikke relevant	Jorddekt	1

Landbruk: Jordkvalitet

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



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

JORDKVALITET
2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

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



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	7	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
0	85	15	-	-	-	-
0	1	99	-	-	-	-
0	0	100	-	-	-	-

Flater

0	100	0	-	-	-	-
0	35	65	-	-	-	-
30	57	43	-	-	-	-
41	45	55	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

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



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

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

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



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

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

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

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

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

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

• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.

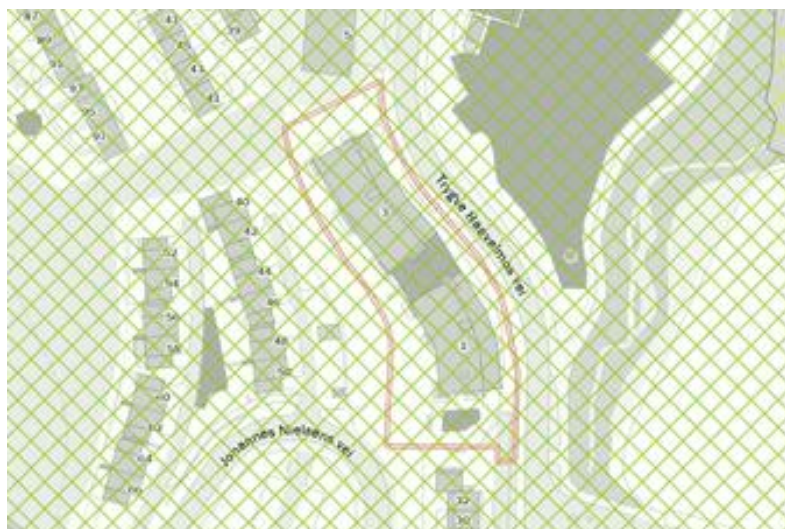
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTETING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

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

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



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Område uten fare	Områder hvor det ikke er fare for kvikkleireskred.	None: Påvist ikke kvikkleire/ sprøbruddmateriale, eller topografiske forhold som tilsier at kvikkleireskred ikke kan forekomme	0	Det er kun topografiske vurderinger som ligger til grunn for kvikkleirefaresonen, ingen befaring eller grunnundersøkelse.	2



Reguleringsplan over bakken 31/394/0/22

Tegnforklaring:

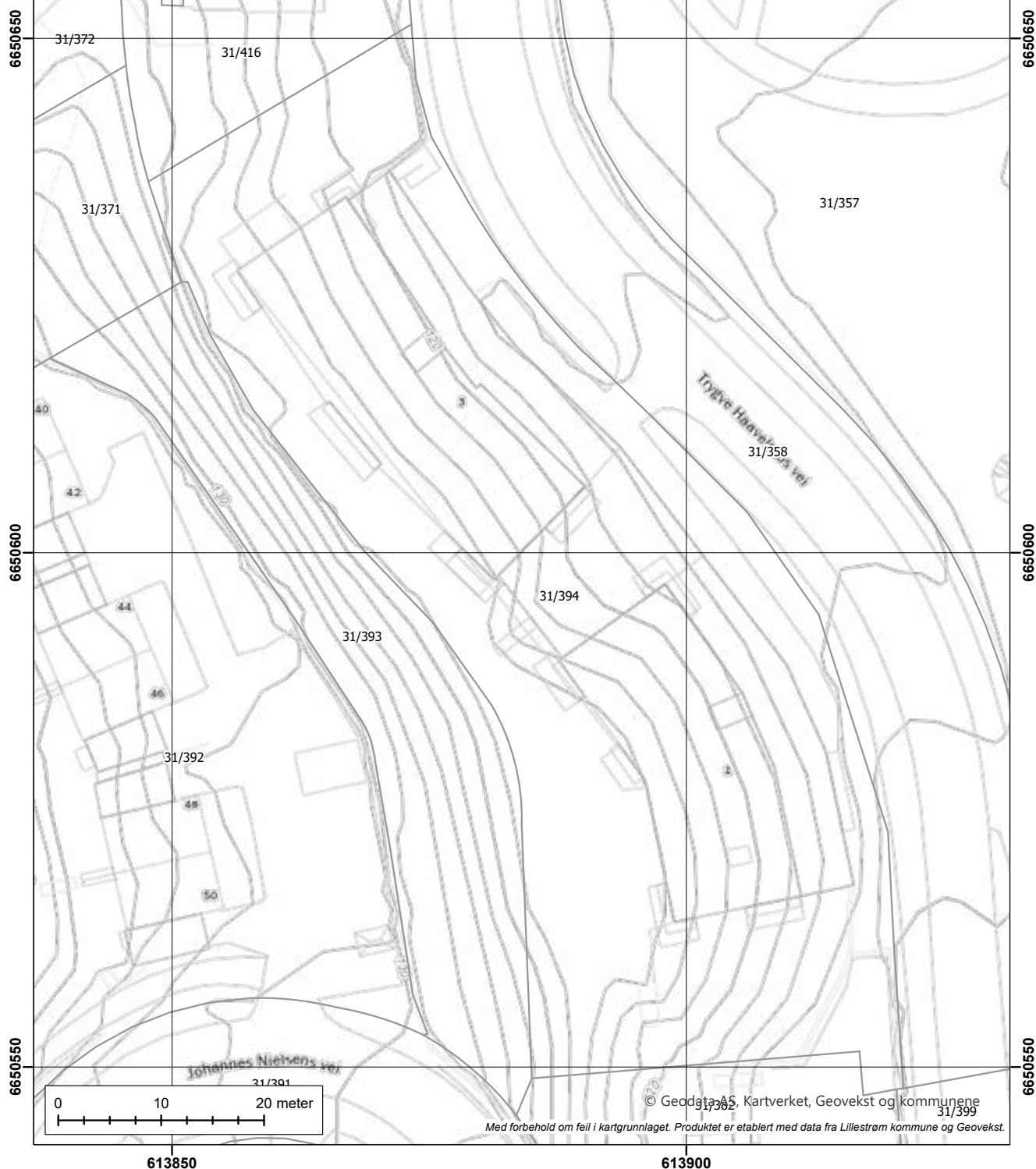


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

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

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



Tegnforklaring

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

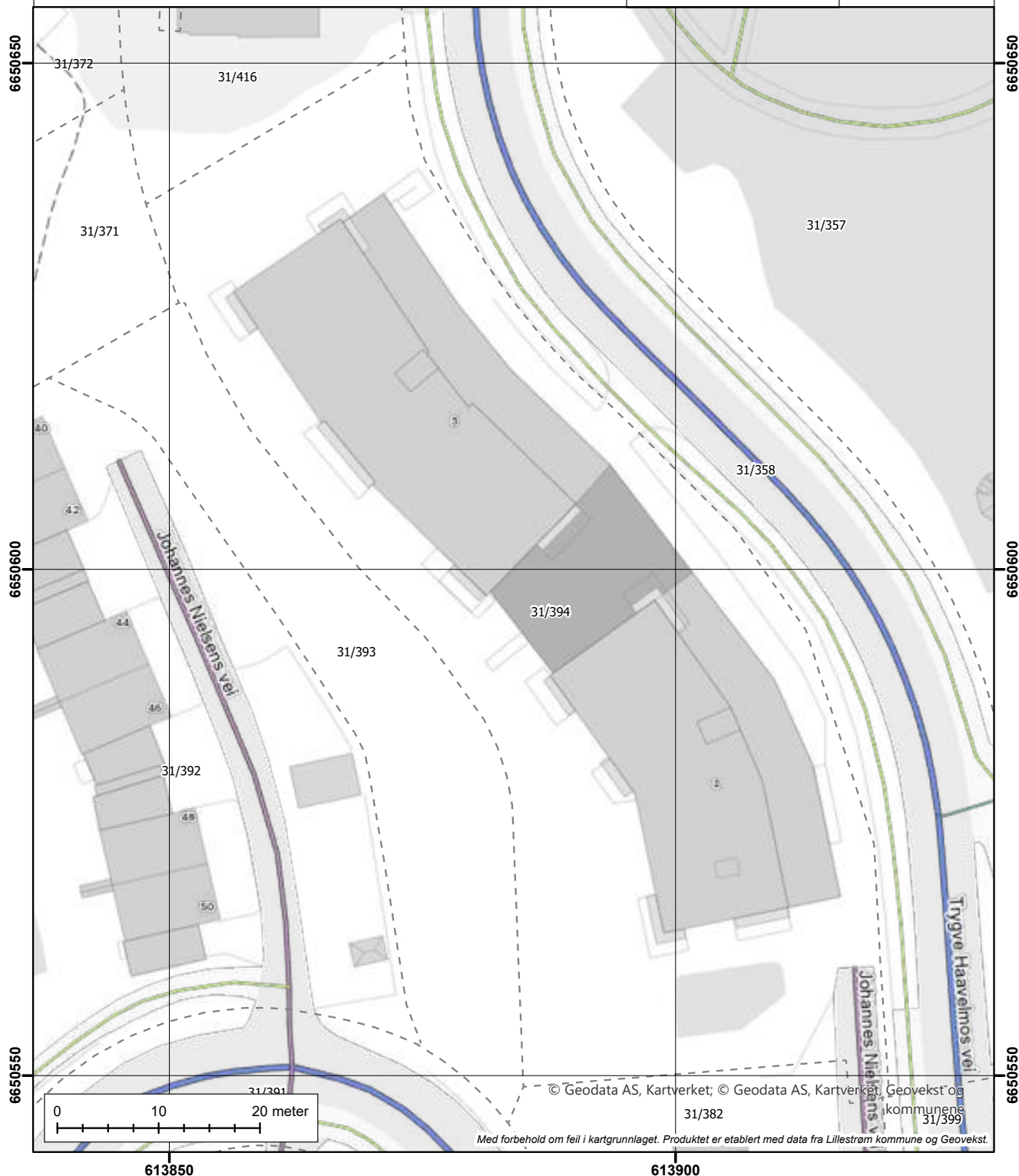


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

Kartet viser eiere av veger.

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





Reguleringsplan under bakken 31/394/0/22

Tegnforklaring:

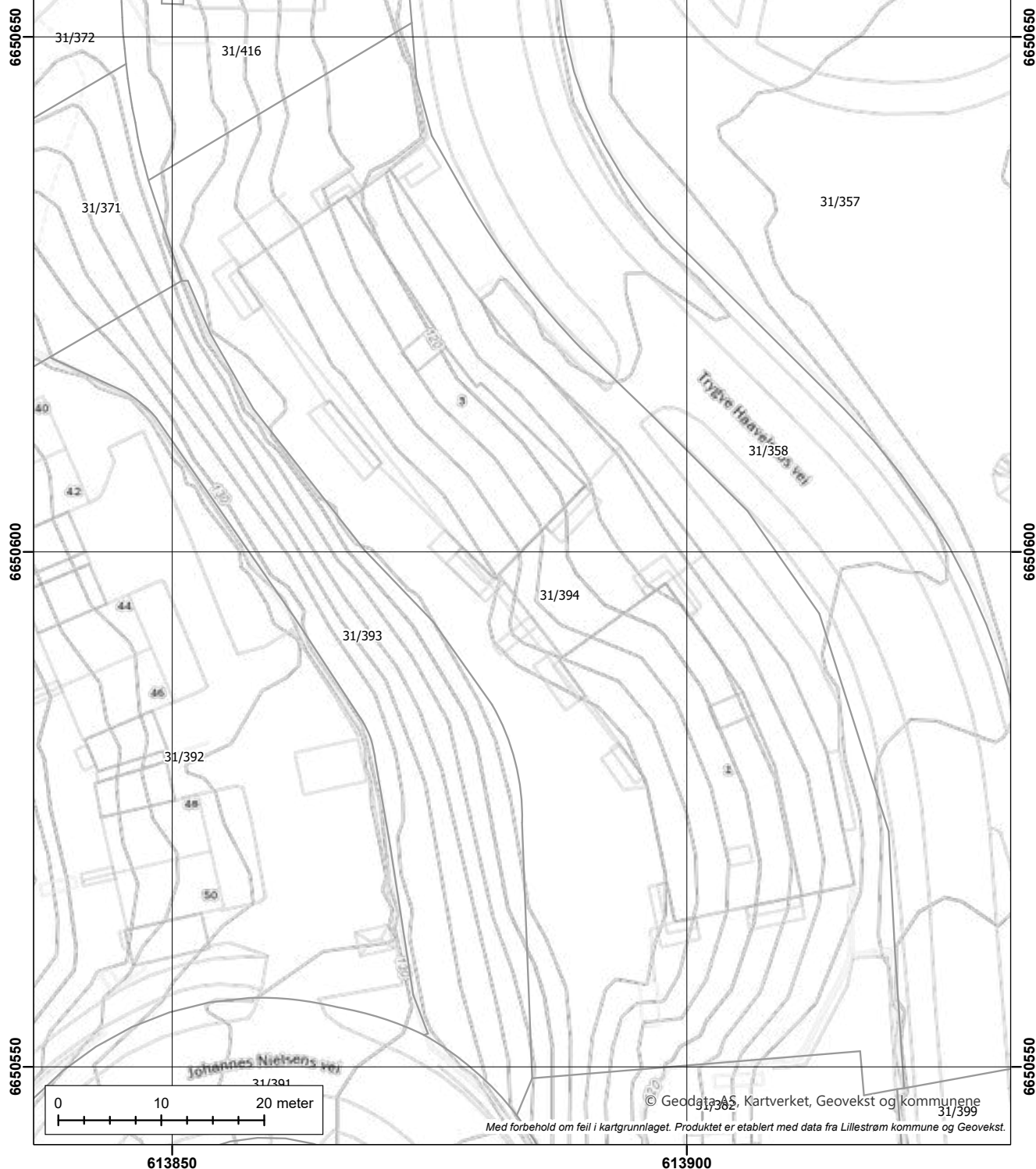


Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

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

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.*



Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense

- Reguleringsplanomriss
- 1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
- 1113 - Boligbeb. - blokker
- 3040 - Friområde
- 2011 - Kjøreveg

- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- Offentlig barnehage
- Annen veggrunn

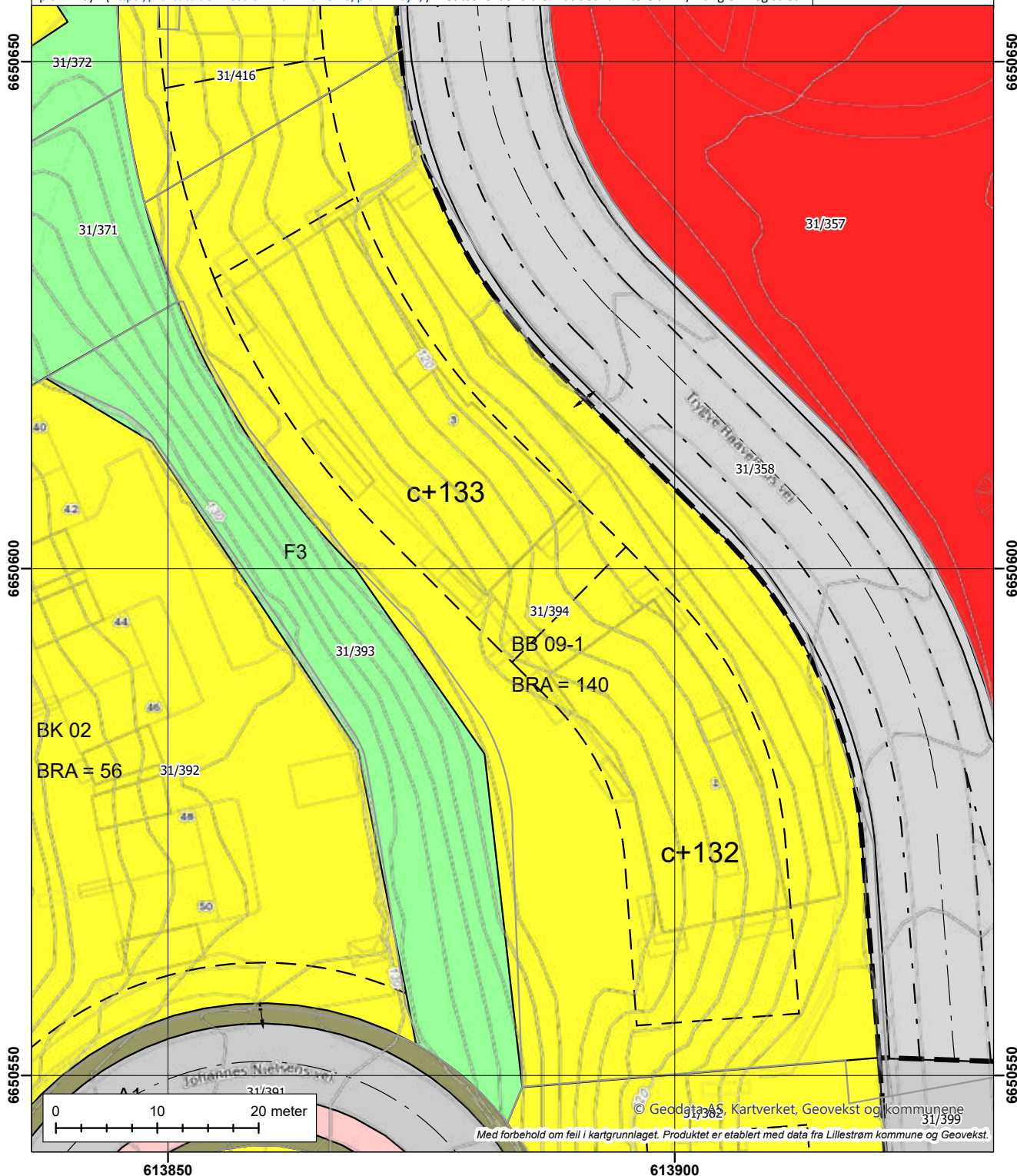


Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

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





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

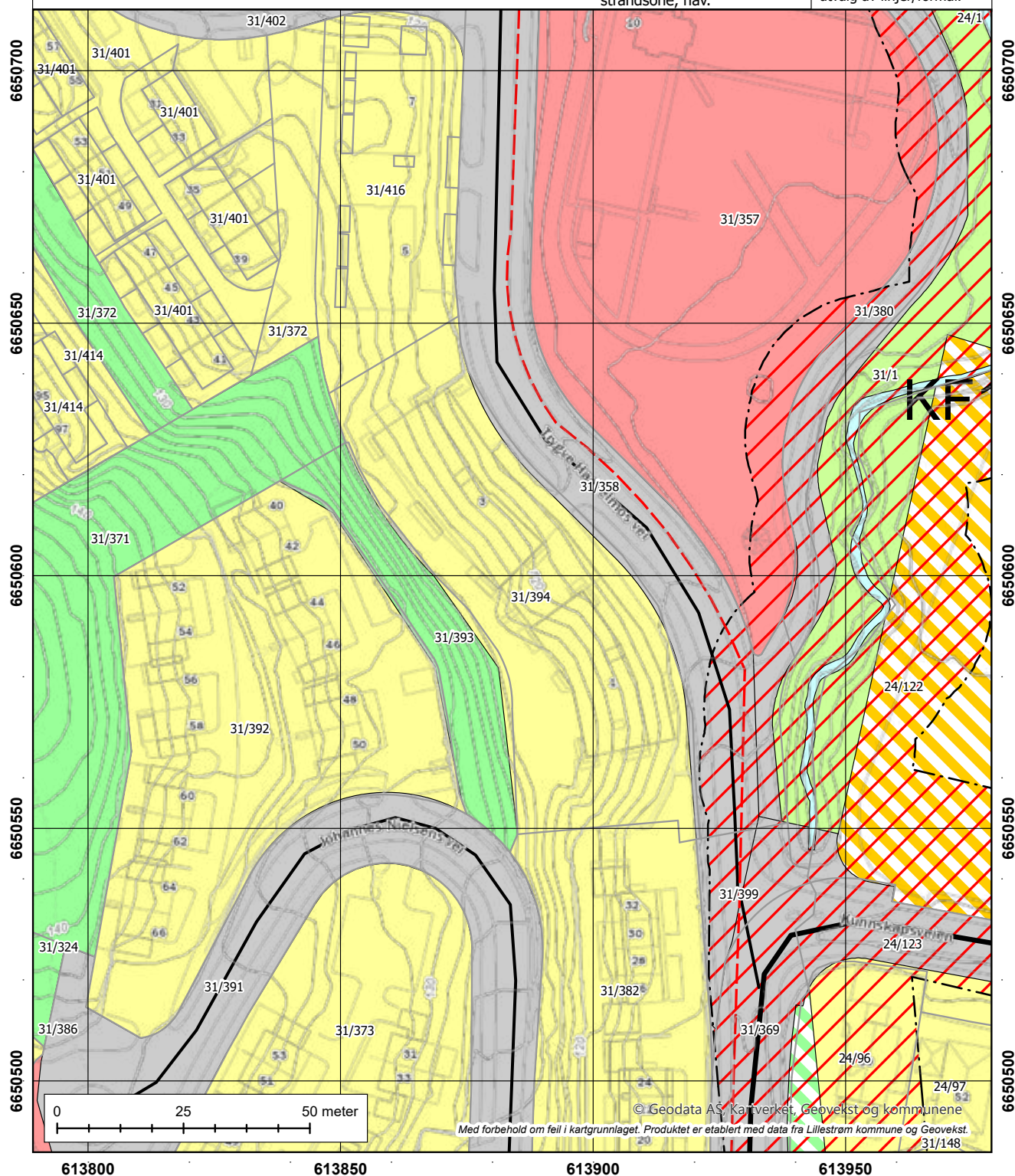
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

-  1124 - Samlevei N
 1125 - Adkomstvei N
 1156 - Kollektivtrase F
 - Faresonegrense
 Arealformålgrense
 Kp Faresone
 Boligbebyggelse, nåv.

- | | |
|---|---|
|  | Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv. |
|  | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv. |
|  | Veg, nåv. |
|  | Friområde, nåv. |

- Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang. best., nåv.
- LNNF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilh. strandområder, nåv.



- Eiendomsgrense
- Hydrant
- Kum
- Gatesluk
- Sandfangskum
- ▣ Sluk med sandfang

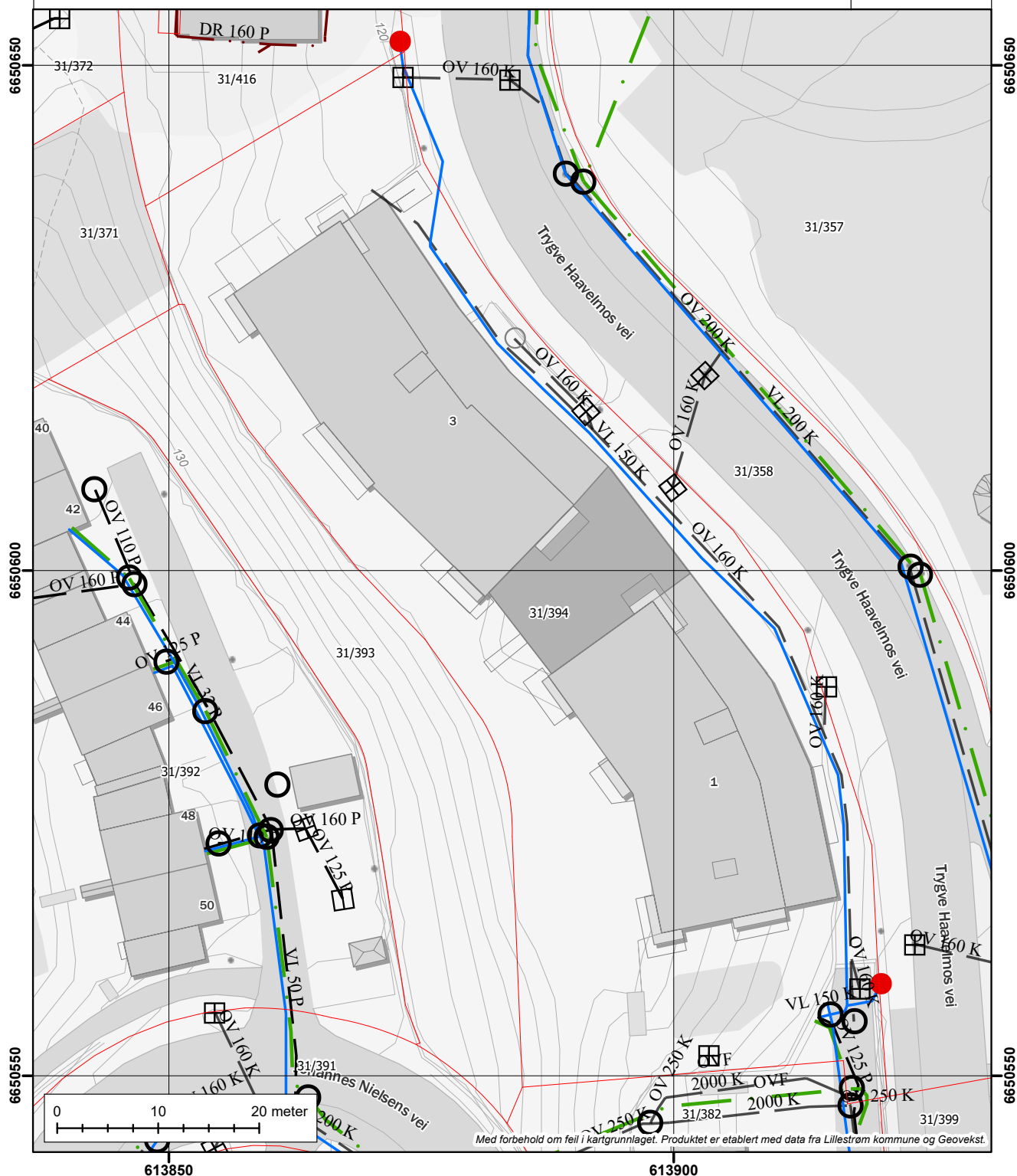
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat

- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026





Lillestrøm Kommunedelplan

Tegnforklaring:

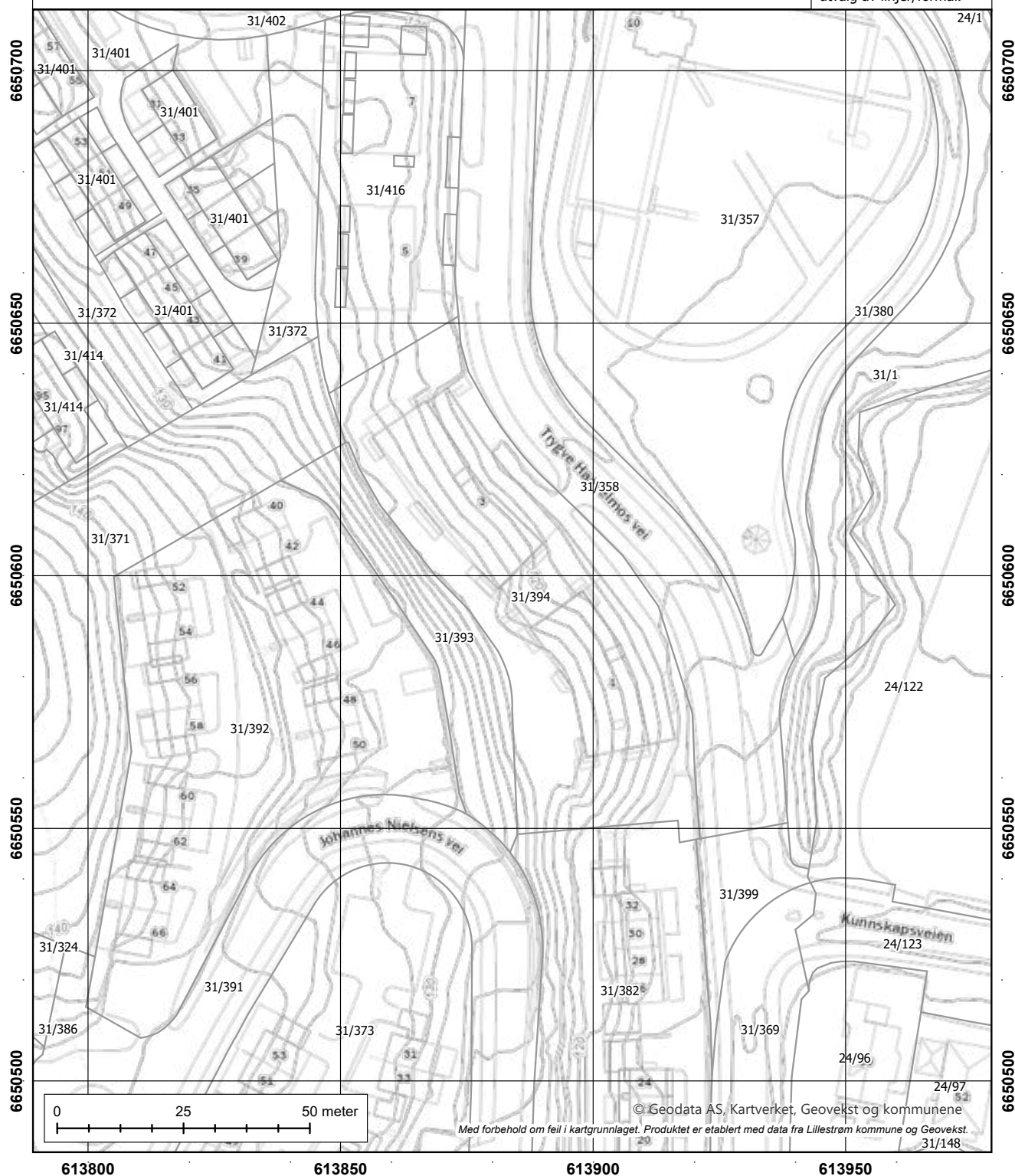
31/394/0/22



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

SENTRALBORD

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

TELEFAX



**SKEDSMO
KOMMUNE**

SKAARA ARKITEKTER AS
Drammensveien 130
0277 OSLO
Att. Christian Eeg

DERES REF:
VÅR REF:
2016/3712

SAKSBEHANDLER:
Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:
21.01.2019

Saksnr.:2016/3712
Vedtaksnr.(DS):19/67

Ferdigattest - Boligblokk BB 09-1 - gnr 31 bnr 394 - Trygve Haavelmos vei 1 og 3

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m² - Trygve Haavelmos vei 1 og 3, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 394	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 4.372 m ² – derav parkeringsareal 773 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 16/417	17.06.16	Rammetillatelse	
PS 16/109	19.10.16	Politisk behandling av estetikk/utomhusplan i HUT	
DS 17/267	11.04.17	Igangsettingstillatelse 1	
DS 17/592	23.06.17	Igangsettingstillatelse 2	
DS 17/701	27.07.17	Igangsettingstillatelse 3	
DS 18/576	17.07.18	Endringstillatelse utomhus (utvendig mur, søppelbrønner, rampe m.m.)	
DS 18/626	15.08.18	Midlertidig brukstillatelse	

Merknader:

- Adressen er Trygve Haavelmos vei 1 og 3 (ikke 120 og 125 som omsøkt).
- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan nr 07 og i henhold til anmodning fra Skaara Arkitekter AS, datert 09.10.2018.
- Boligene er tilknyttet fjernvarme og har ikke skorsteiner. Evt skorsteiner som ønskes ettermontert må meldes direkte til Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR).
- Ferdigstillelse av fortau langs Trygve Haavelmos vei er ikke omfattet av byggesaken, men av utbyggingsavtale for del av Kjeller gård (Vei A2 med tilhørende infrastruktur – feltene BK03-07 og del av BB09 og BB10). Dette forholdet berører ikke ferdigattest i medhold av pbl § 21-10.

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

BANKGIRO

Løpenr :8336/2019 Side 1 av 2

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

SENTRALBORD

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

TELEFAX



**SKEDSMO
KOMMUNE**

SKAARA ARKITEKTER AS
Drammensveien 130
0277 OSLO
Att. Christian Eeg

DERES REF:

VÅR REF:
2016/3712

SAKSBEHANDLER:

Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:

15.08.2018

Saksnr.:2016/3712
Vedtaksnr.(DS):18/626

Midlertidig brukstillatelse - Nytt bygg - boligblokk med garasjekjeller - gnr 31 bnr 394 - Trygve Haavelmos vei 1 og 3

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Trygve Haavelmos vei 1 og 3, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 394	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 4.372 m2 – derav parkeringsareal 773 m2			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 16/417	17.06.16	Rammetillatelse	
DS 17/267	11.04.16	lgangsettingstillatelse 1	
DS 17/592	23.06.17	lgangsettingstillatelse 2	
DS 17/701	27.07.17	lgangsettingstillatelse 3	
DS 18/576	17.07.18	Endringstillatelse utomhus	
Vilkår for ferdigattest:			
• Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan. • Gjenstående arbeid vil være ferdig utført innen 31.10.18 (søkers angivelse).			

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan 06, datert 08.08.18 og i henhold til anmodning fra Skaara Arkitekter AS datert 06.08.18.
- Boligblokken er tilknyttet fjernvarme, og har ikke skorsteiner. Midlertidig brukstillatelse gjelder hele tiltaket.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften

EPOSTADRESSE
postmottak@skedsmo.kommune.no
HJEMMESIDE
www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR

BANKGIRO

Løpenr :92831/2018 Side 1 av 2

(SAK10) §§ 8-10 og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

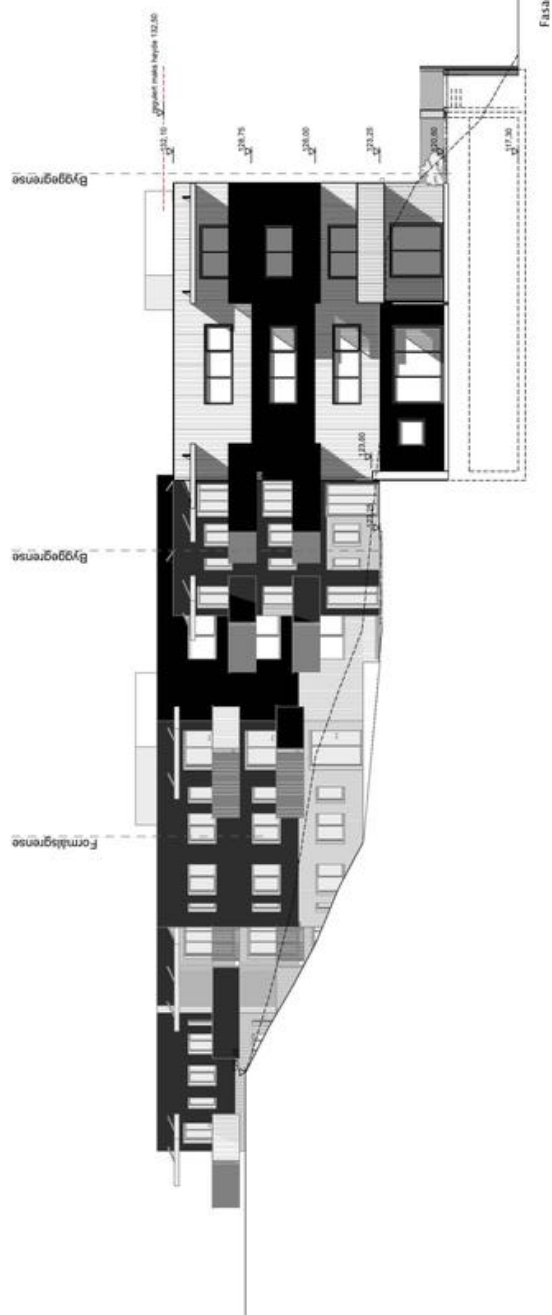
Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 Nordbyhagen



			Date	Total Qty
B	Ramaprasad Prasad Prasad	CA 208	16/03/78	
A	Ramaprasad	CA 209	04/03/78	
C	Ramakrishna			

Prosjekt:	Kjeller gård BB09				
Tittel/abener:	BM Eiendom				
	Postboks 358				
	1326 Lysaker				

Sign. prosjektterende:	Kontroll:
Tegn. av: CA	JBB
Rev. av: -	Kontroll: -
Sign. utførende:	Kontroll:
Sign.:	

Tegningant.:
A1-4-02
Prosjektant.:
0861008
Dato Tegn./Biste rev.:
18/03/16

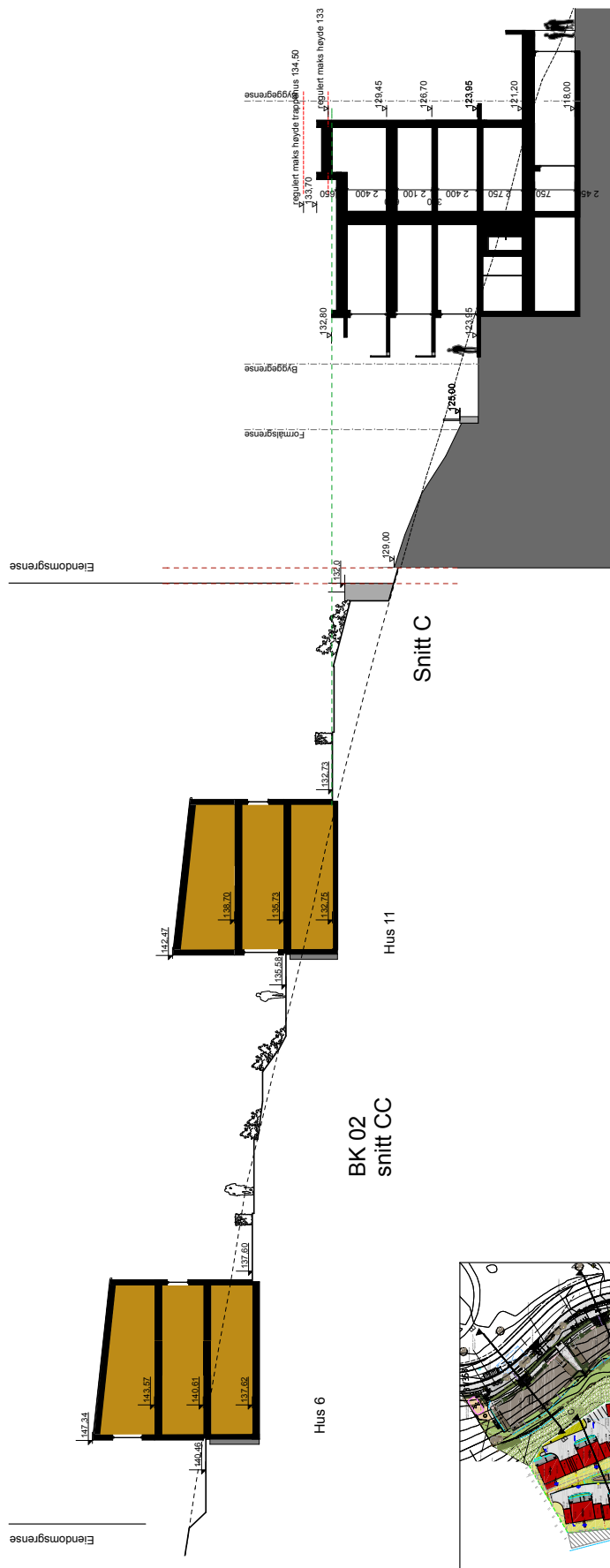
Tegning:
Fasade nord og sør bygg A
Målestokk:
1:200
Prosjekttype:
SKAARA ARKITEKTER
Rammesøknad



[illegible]

[illegible]





BB 09-1
snitt BB

Sammenstilling av snitt CC for BK02 og
snitt BB for BB09-1, for illustrasjon av høyder.

Prosjekt: Kjeller gård BB09 Tittelshaver: BM Eiendom Postboks 358 1326 Lyssaker		Bygn. prosjekterende: Tegn. av: JBB Rev. av: - Sign. utførende: - Kontroll: -		Tegningens: Tegn. nr.: A1-3-05 Prosjekt nr.: 0861024 Dato Tegn./Stake rev.: 16.08.16		Tegning: Snitt: CC -BK02 / BB - BB09-1 Målestokk: 1:250 Prosjekt nr.: SKAARA Arkitekter Rammetillatelse		Revisjon nr.: -
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/31/394/0/22

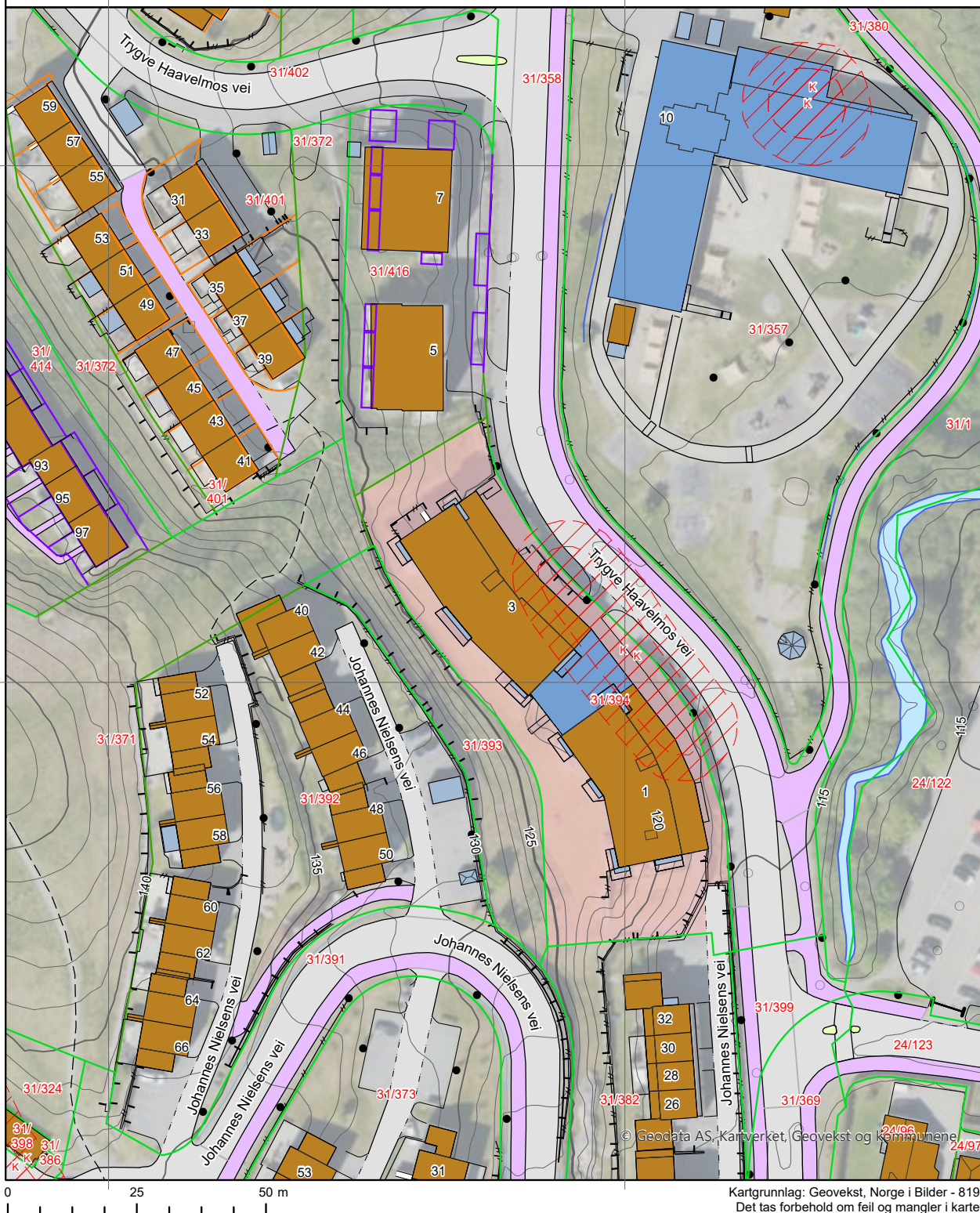
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 27.8.2026



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

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 27.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 394, Seksjonsnr 22	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	409 Kjeller 9
Veiadresse:	Trygve Haavelmos vei 3, gatenr 16300	Valgkrets:	4 Holt/Vestvollen
(fra bruksenhet)	2007 Kjeller	Kirkesogn:	2060101 Skedsmo
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.06.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	40/2 239
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 308,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
115104	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	04.10.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/31/394	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/31/394/0/1	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/2	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/3	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/4	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/5	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/6	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/7	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/8	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/9	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/10	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/11	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/12	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/13	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/14	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/15	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/16	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/17	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/18	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/19	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/20	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/21	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/22	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/23	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/24	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/25	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/26	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/27	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/28	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/29	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/30	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/31	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/32	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/33	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/34	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/35	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/36	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/37	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/38	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/39	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/40	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/41	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/31/394	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/31/394/0/1	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/2	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/3	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/4	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/5	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/6	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/7	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/8	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/9	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/10	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/11	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/12	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/13	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/14	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/15	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/16	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/17	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/18	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/19	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/20	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/21	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/22	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/23	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/24	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/25	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/26	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/27	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/28	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/29	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/30	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/31	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/32	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/33	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/34	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/35	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/36	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/37	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/38	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/39	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/40	0,0
			Mottaker	3205/31/394/0/41	0,0

Seksjonering	Forretning:	22.02.2018	Etablert/Endret	3205/31/394	0,0
	Matrikkelført:	22.03.2018	Etablert/Endret	3205/31/394/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3205/31/394/0/41	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trygve Haavelmos vei 3	H0103	Bolig	40,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	482,0	Rammetillatelse:	17.06.2016
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 736,0	Igangset.till.:	23.06.2017
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 736,0	Midl. brukstil.:	15.08.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	22
Bygningsnr:	300564365			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		434,0		434,0		482,0		482,0
H02	6		434,0		434,0		482,0		482,0
H03	6		434,0		434,0		482,0		482,0
H04	6		434,0		434,0		482,0		482,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

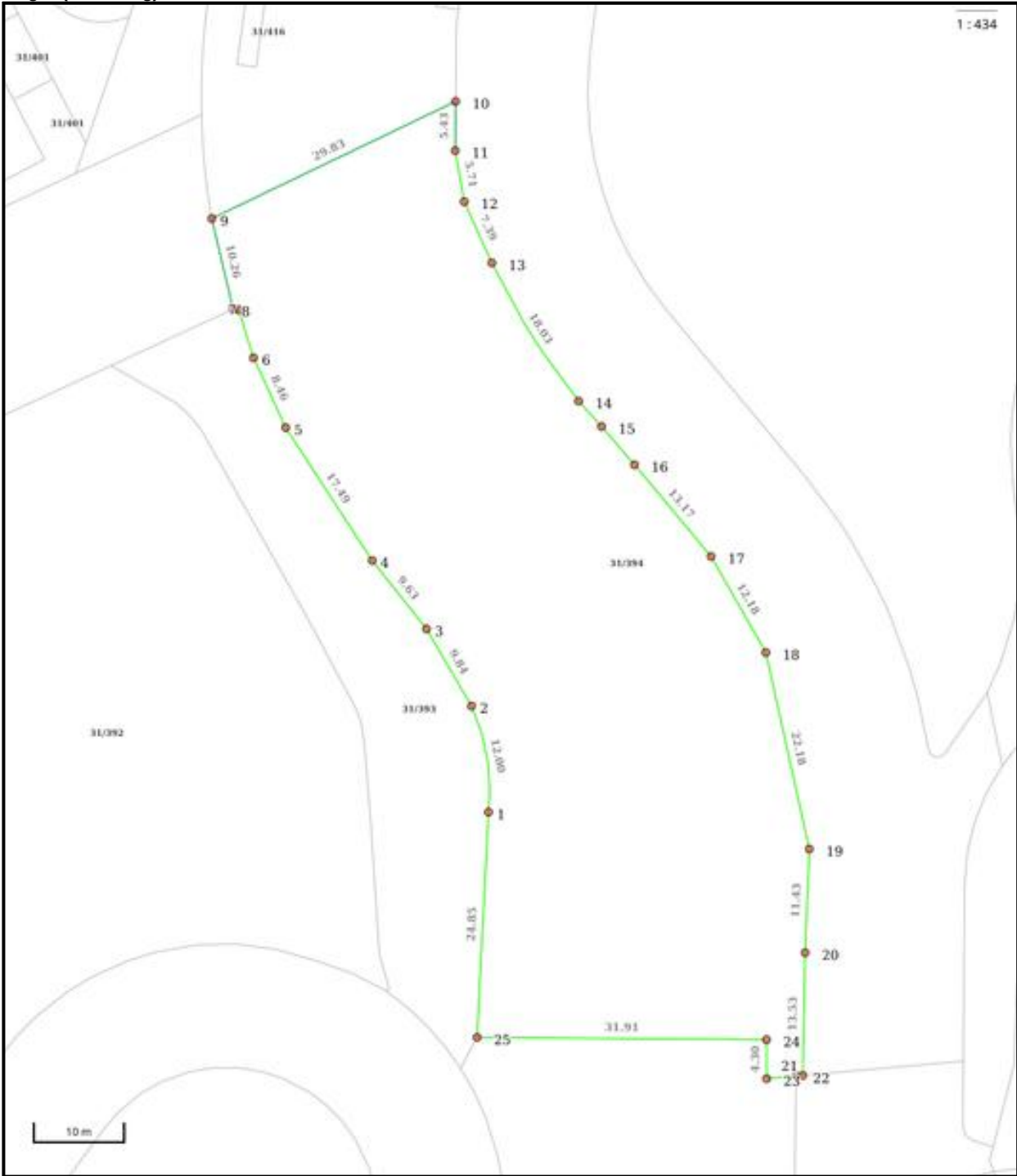
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|-----------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 3 308,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 573,69	613 884,00	12,00m	Terrengmålt	10	-22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 585,17	613 881,08	9,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 650 593,17	613 875,36	9,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 650 600,14	613 868,71	17,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 650 613,88	613 857,90	8,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 650 621,21	613 853,67	5,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 650 626,34	613 851,55	0,60m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 650 626,34	613 850,95	10,26m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 650 636,07	613 847,69	29,83m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 650 651,36	613 873,30	5,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 650 645,95	613 873,74	5,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 650 640,44	613 875,25	7,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 650 634,01	613 878,89	18,03m	Terrengmålt	10	-75,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 650 619,71	613 889,79	3,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 650 617,15	613 892,56	5,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 650 613,27	613 896,56	13,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 650 603,97	613 905,89	12,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 650 593,98	613 912,85	22,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 650 572,85	613 919,59	11,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 650 561,43	613 920,17	13,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 650 547,94	613 921,12	0,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 650 547,81	613 920,41	3,27m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 650 547,22	613 917,19	4,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 650 551,50	613 916,79	31,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 650 548,86	613 884,99	24,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen?
Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner 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 garderobebehyller 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Trygve Haavelmos vei 3 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 31, bnr 394, snr 22 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

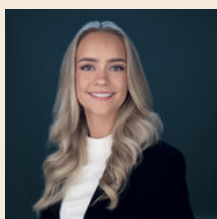
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



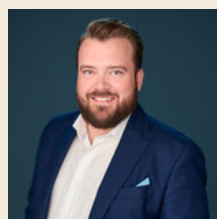
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Linnea Marie Andersson

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744



Marius Enevoldsen

Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

