



Kjerulfs gate 1D

— Velkommen til

Kjerulfs gate 1D



Lillestrøm

Moderne 3-roms over to plan med to balkonger og garasje plass.
2 bad - Vannbåren varme og felles varmtvann. Sentralt!

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 128,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







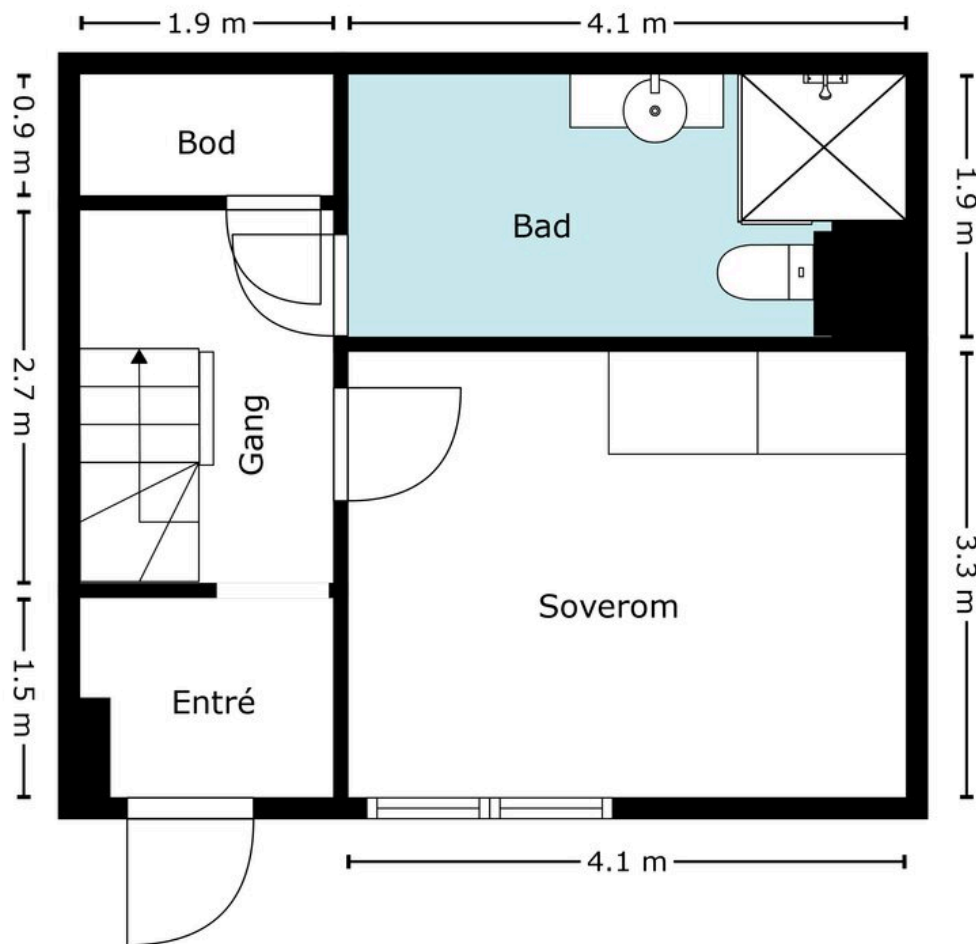
Kort fortalt

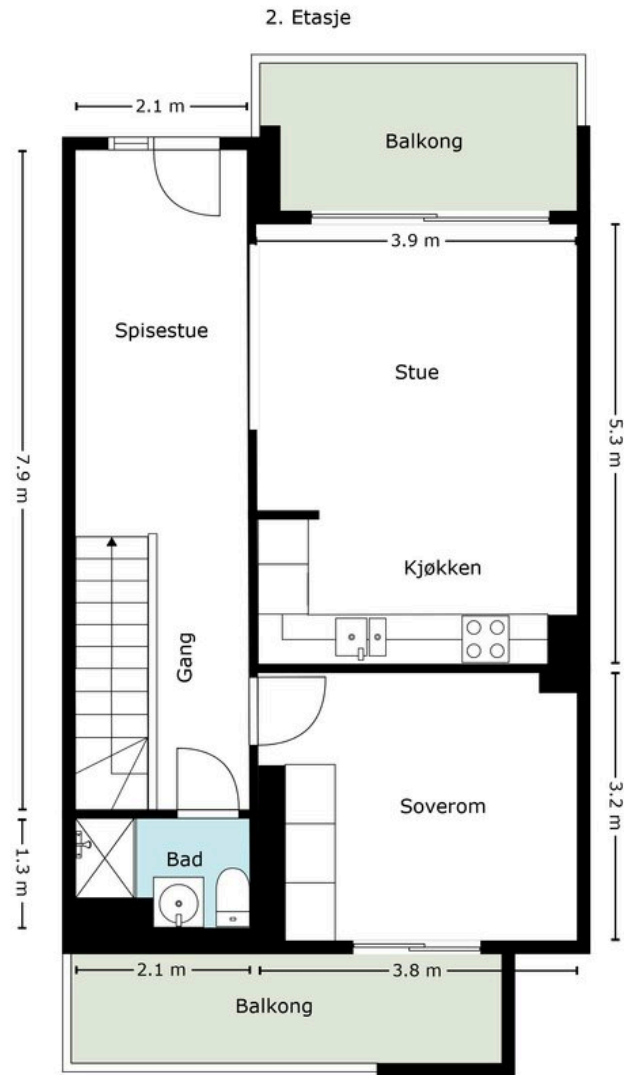
- Velkommen til Kjerulfs gate 1D, en stilren leilighet over to plan med smarte løsninger og hyggelige uteplasser. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet og her er det trivelig å bo med både pene fellesarealer, egen garasje plass og gangavstand til alt man trenger. Planløsningen er gjennomgående med fin flyt mellom rommene. I tillegg er det både vannbåren oppvarming, felles varmtvann og balansert ventilasjon.
- Stilren og moderne 3-roms
- Fyring og varmtvann inkludert(a-kto) i husleie
- 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn
- Planløsning over to etasjer
- Tilhørende garasje plass
- Balkong på begge sider
- Entren har flislagt gulv
- Kjøkken er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Pen stue med store vinduer
- Lyse bad i begge etasjer

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	82 kvm		1. etasje: BRA-i: 30 kvm. Total BRA: 30 kvm.
BRA-e:	5 kvm		
Totalt BRA:	87 kvm		2. etasje: BRA-i: 52 kvm. Total BRA: 52 kvm. TBA: 15 kvm.
TBA:	15 kvm		Underetasje: BRA-e: 5 kvm. Total BRA: 5 kvm.

Kjerulfs Gate 1 D
1. Etasje





Informasjon

Kjerulfs gate 1D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0087/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Kjerulfs gate 1D, 2000 LILLESTRØM

Gnr 81, bnr 1140, snr 25 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger

Ruud Holding AS

Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

124 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 128 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2012

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 87 kvm

TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 30 kvm.

Total BRA: 30 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 52 kvm.

Total BRA: 52 kvm.

TBA: 15 kvm.

Underetasje:
 BRA-e: 5 kvm.
 Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, bad, soverom og bod.
 2. etasje: Stue/kjøkken, gang, soverom og bad.
 Annet: Kjellerbod.

Standard

Entré

Leiligheten har adkomst via egen dør som ligger åpent inn mot velstelte fellesarealer. Entreen er et hyggelig rom å komme hjem til med en dus, rolig farge på vegger. Sorte fliser på gulvet gjør det også enkelt å holde rent. Fra entreen er det videre adkomst til en gang med trapp opp til etasjen over. Det er plass til garderobemøbler og smarte oppbevaringsløsninger i både entreen og under trappen i gangen.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og byr på rikelig med oppbevaringsplass i takhøy innredning. Innredningen er i tidløs stil med hvite, glatte fronter og benkeplate i sort laminat som gir en fin kontrast til det ellers lyse kjøkkenet. Integreert i innredningen er det både platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Stue

Stuen oppleves som et tiltalende rom med plass til både sofagruppe, spisebord og tv-løsning. Stor vindusflate i skyvedør på nærmest hele endeveggen sørger for rikelig innslipp av naturlig lys. Store deler av året blir også balkongen som en

forlengelse av stuen. Kombinasjonen av parkett på gulv og dus farge på vegger gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har lyse, delikate bad i begge etasjer. I første etasje er det adkomst fra entreen til et bad med sorte gulvfliser, hvite veggfliser, vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Innredningen er hvit med glatte skapfronter, servant, to veggskap og speil med belysning. Badet har også veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc

I etasjen over ligger et bad i samme stil med adkomst fra gangen innenfor stuen. Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og avtrekk via balansert ventilasjon. Innredningen er hvit med servant og underskap, men er av en mindre type enn på det andre badet. Over servanten er det montert speil og hylle. For øvrig har badet veggmontert toalett og dusjhjørne.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, henholdsvis ett i hver etasje. Soverommene er holdt i samme stil som øvrige rom med parkett på gulv og dus farge på vegger. Soverommet i andre etasje har både romslige, hvite garderobeskap langs den ene vegg og en stor skyvedør i glass ut til egen balkong. Leiligheten har godt med tilhørende lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod.

Parkering

Det er parkering på tilhørende garasje plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier? - 10. mai 2012.

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? - Ja, faglært. Sameiet fikk skiftet alle verandaer som en reklamasjon sak. Vet ikke hvem som utførte arbeidet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Rensing av ventilasjonsanlegg utført 2025, bytte av motor 2024.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Leilighet over 2 plan fra i boligblokk fra 2012. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper nederst i trappen.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører tar i terskel ved lukking. Dørkarm til badet har fuktsvelling.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Gummilister på dusjdører er slitte.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det registreres fuktsvelling på servantinnredning.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg som går til oppvarming via radiatorer og baderomsgulv. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg hvor rørene ble renset i 2025. Leiligheten har elektrisk skjult anlegg med automatsikringer i sikringsskapet. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten har også sprinkleranlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke informasjon om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 128,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader bolig: 2 193,-

Fjernvarme(fyring og varmtvann) A-konto bolig: 1 016,-

Garasje plass: 388,-

Kommunale avgifter A-konto bolig: 1 531,-.

Felleskostnader inkluderer grunnpakke tv og bredbånd, felles bygningsforsikring,

drift og vedlikehold med mer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 752,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi, men dette ble ikke funnet hos skatteetaten.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kjerulfs gate 1, orgnr. 898 277 542

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiet består av 53 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adresse(ne) Kjerulfsgate 1 A, B, C, D, og E.
- Eiendommen har gnr 81, bnr 1140 i Lillestrøm kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI.
- Styrets e-post er kjerulfsgt1@borimail.no

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Hentet fra innkalling og protokoll fra årsmøte 2024:

INNKOMNE FORSLAG

a. Følgende forslag er kommet inn

i. Individuell avregning av fjernvarme og kommunale avgifter

Forslagsstiller: Styret

Vi har de siste årene opplevd en kraftig økning i kostnader til fjernvarme og kommunal avgifter. Etter de signalene som gis både fra kommune og stat kan vi forvente at disse kostnadene vil øke kraftig fremover. Samtidig har vi en avregning av disse kostnadene som gjøres basert på bruksarealet til den enkelte seksjon.

Dette kan oppleves som urettferdig for den enkelte seksjonseier samtidig som det ikke gir noen incitament for den enkelte seksjonseier til å påvirke forbruk. Styret ber derfor om å få fullmakt til å forhandle kontrakter for individuell avregning av den enkelte seksjonseier gjeldene fra 2025.

Vedtak: Styret presenterer forslag til beslutning i ekstraordinært sameiermøte før slutten av året.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Løpende driftssaker
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Dialog og kravsetting til ny driver av restaurant (Laari Adda)
- Investert i snøfreser til våre interne uteområder
- Investert i vannsuger til garasje
- Samarbeid med våre naboer vedrørende drift av felles vei og felles avfallssug
- Årlig kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere
- Løpende justering av fjernvarmeanlegget for å sikre varme i alle seksjoner
- Innføring av digital HMS system

Andre forhold som styret har jobbet med:

- Dugnad
- Tenning av juletre
- Ulovlig taxiholdeplass i Kjerulfsgate
- Dialog med kommune vedrørende de trafikale forholdene utenfor sameiet.
- Løpende dialog med våre naboer vedrørende forhold hvor vi har felles interesse (Vei, avfall..)
- Våren 2023 ble vår styreleder alvorlig syk etter en ulykke. Styret har da tatt et kollektivt ansvar for å drifte sameiet på en forsvarlig måte i sykefraværet.

Varamedlem Frank Sollie har deltatt som fullverdig styremedlem i hele perioden siden siste årsmøte.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 36 372,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder og katter skal luftes under tilsyn. Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP2144756.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 558 kvm (Eiertomt)

Det er få ting som gir mer livskvalitet i hverdagen enn egen uteplass – og her får du ikke bare én, men to balkonger. Den største, på 8 kvm, har adkomst via stuen og fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet store deler av året. Her kan du nyte morgenkaffen, hygge deg med venner eller bare lene deg tilbake med en bok på ettermiddagen.

Den andre balkongen, på 7 kvm, har utgang fra hovedsoverommet og gir en privat og fredelig sone, perfekt til rolige morgener eller som en liten urtehage i høyden.

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 kartskisse 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 visningsskilter 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

Leiligheten ligger i Lillestrøm sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, som kun ligger 90m fra boligen, Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og Lillestrøm togstasjon ligger i underkant av 10 minutter gange fra boligen. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.06.2019.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor på grunnen. Nærliggende områder er regulert til offentlig/privat tjenesteyting, forretning/kontor, bolig/forretning/kontor, kombinert bebyggelse- og anleggsform, kjøreveg, jernbane og uteoppholdsareal på grunnen, og kombinert bebyggelse- og anleggsform under grunnen.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur, tjenesteyting, hovedveg, hovedveg framtidig og bebyggelse - nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H810_1. Hensynssone gjelder krav om felles planlegging. Nærliggende områder er berørt av hensynssone H570_11, H570_12, H570_14, H570_ og H760. Hensynssone gjelder særlig hensyn til kulturmiljø og spesialområde der det innenfor 15 meter fra nærmeste spormidtd skal tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved eventuell utvidelse av jernbanetraséen. Dette berører ikke eiendommen.

Reguleringsplanforslag:

Kvartal 24B: Kjerulfs gate har tilgrensende vegareal til kvartal 24B. Byggeområdet benyttes i dag foreløpig til parkering. Planforslaget legger til rette for bygging av 2 stk. lamellblokker på henholdsvis 6-7 etasjer (bygg A) og 5-6 etasjer (bygg B).

Ubebygget areal på tomta gjøres allment tilgjengelig og blir en ny

gangforbindelse til Strøkstorget gjennom kvartalet. Planlagt bebyggelse gir nytt areal for publikumsrettet virksomhet på gateplan ut mot gaterommene og Strøkstorget (forretning, bevertning, tjenesteyting). I de øvrige etasjene kommer nytt areal for kontor, tjenesteyting, undervisning og administrasjon.
Planbeskrivelse dato: 06.07.2023.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense, fare for kvikkleireskred berører ikke eiendommen, men eiendommen ligger under marin grense. Temakart for grunnforurensning viser at nærliggende områder har akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk, forurensning og fylling, og mistanke om forurensning, men dette berører ikke eiendommen. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen berøres av dette, og flomsonekart for 200-års flom viser at eiendommen ikke berøres av dette, men at et nærliggende område har et lavpunkt. Temakart kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider:
<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-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:

3205/81/1140/25:

09.07.1954 - Dokumentnr: 103453 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1955 - Dokumentnr: 104767 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:384
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105098 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1992 - Dokumentnr: 13198 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1997 - Dokumentnr: 19857 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Romerike Energi AS
bygging drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2006 - Dokumentnr: 618971 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2674170 - Opsjonsavtale
Rettighetshaver: E & G Bygg AS
Org.nr: 915 826 903
Gjelder avtale om overtagelse av veiareal ca 56 m2
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2674177 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:384
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:916
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:917
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:918
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:923
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2025 - Dokumentnr: 629529 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2012 - Dokumentnr: 287450 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/4346

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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

Opgjør 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. 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.

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 eiendomsmepling § 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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



Vedlegg

Kjerulfs gate 1D

Kjerulfs gate 1D

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
571 elever, 24 klasser	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
450 elever, 22 klasser	1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	25 min 🚶
508 elever, 29 klasser	1.8 km
Lillestrøm videregående skole	11 min 🚶
800 elever, 34 klasser	0.8 km
Skedsmo videregående skole	24 min 🚶
1000 elever	1.8 km

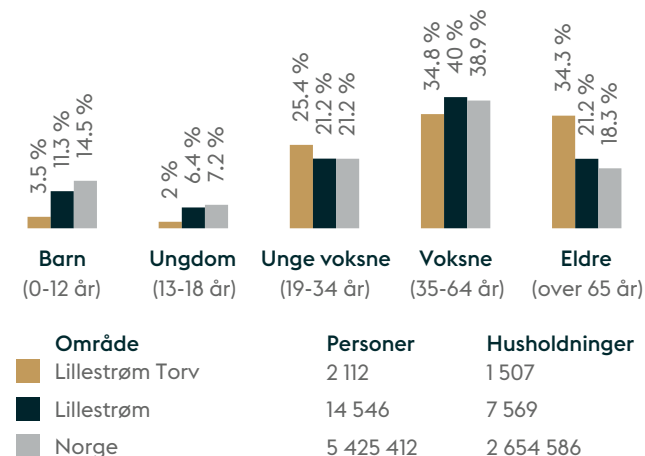
Offentlig transport

Kjerulfs gate	1 min 🚶
Linje 320, 470, 480, 490	0 km
Lillestrøm stasjon	11 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.8 km
Oslo S	25 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.3 km
Oslo Gardermoen	28 min 🚆

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
15 barn	0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
99 barn	0.7 km
Måsan barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
54 barn	1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

🚶 Lillestrøm videregående	9 min	👤
🚶 Volla skole	12 min	👤
🚶 EVO Lillestrøm	4 min	👤
🚶 Sterkere Trening	7 min	👤

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

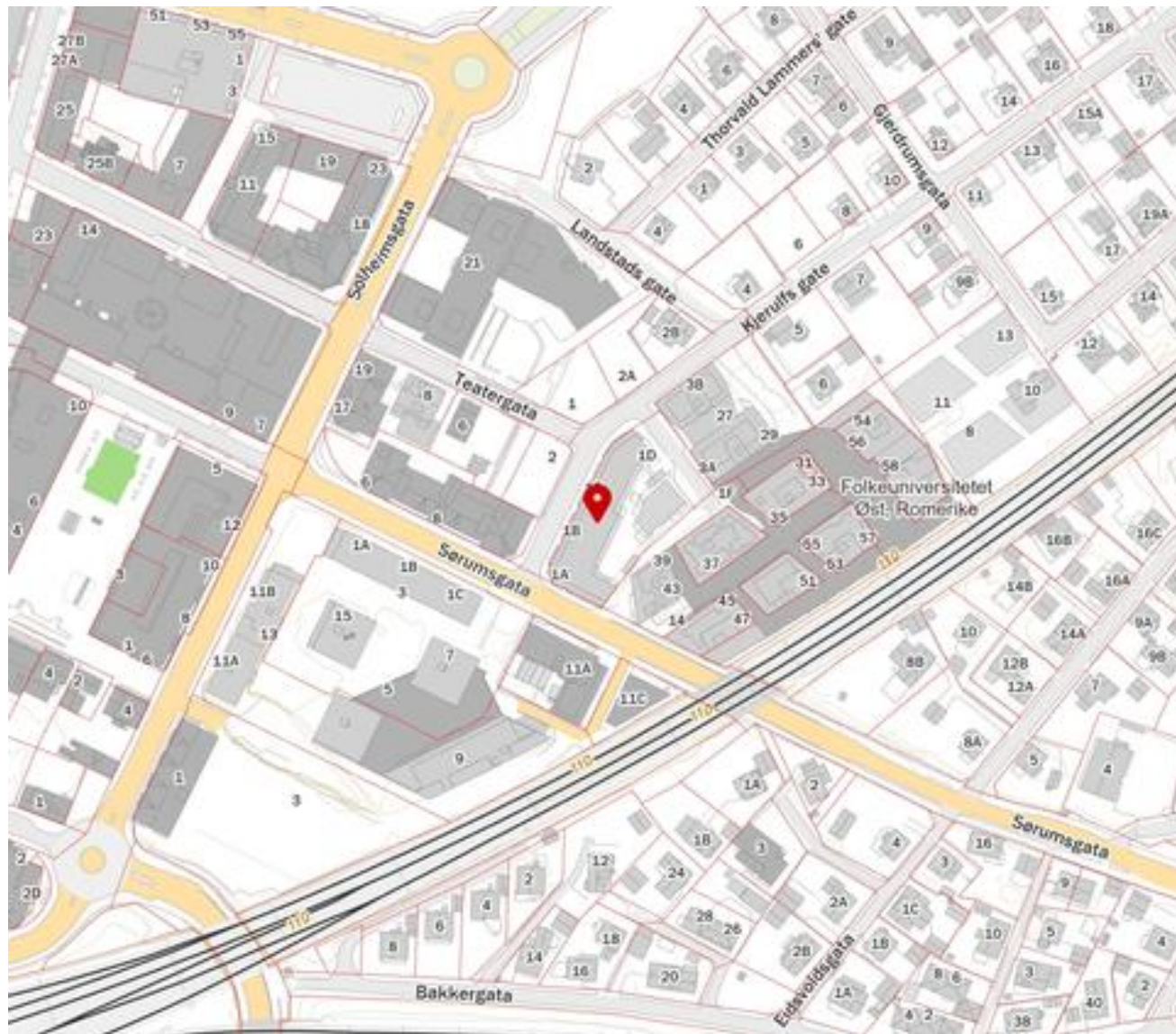
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



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 2025



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
 Kjerulfsgate 1 D, 2000 LILLESTRØM
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 81, bnr. 1140, snr. 25



Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 Rapportdato: 10.06.2025 Oppdragsnr.: 21739-1616 Referansenummer: KT1689
 Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim
 Uavhengig Takstingeniør
 ek@th1.no
 988 55 334



Kjerulf's gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Kjerulf's gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Kjerulfsgate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan fra i boligblokk fra 2012.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringsstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass.
Balkong med stålkonstruksjon. Innfelt impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trekkverk er målt til 110cm.
Balkongen er målt til 8m2.
Balkong med stålkonstruksjo. Innfelt impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trerakkverk er målt til 110cm.
Balkongen er målt til 7m2.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.
Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkerte våtromskabin.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vedligmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.
Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkert våtromskabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Rens av rør er utført i 2025.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler, sprinkleranlegg og håndslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

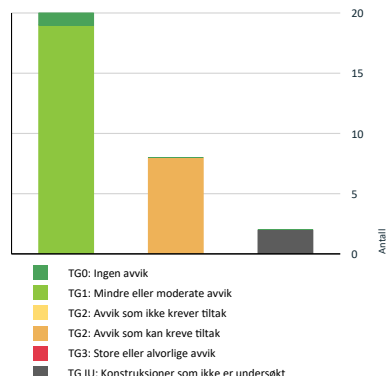
Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Kjerulfsgate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass.

TO 1 Balkong

Balkong med stålkonstruksjon. Innfelt impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trerakkverk er målt til 110cm.
Balkongen er målt til 8m2.

TO 1 Balkong

Balkong med stålkonstruksjon. Innfelt impregneret bjelkelag og terrassebord.
Trerakkverk er målt til 110cm.
Balkongen er målt til 7m2.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Innvendige vegger og tak har malt overflate.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 15mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 18mm, og 8mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler håndløper nederst i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Håndløper bør monteres nederst i trappen.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte dører tar i terskel ved lukking.
Dørkarm til badet har fuktsvelling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dører som går på bør justeres.
Dørkarm til bad bør skiftes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gummilister på dusjdører er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Disse må skiftes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkerte våtromskabin.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktsvelling på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må innredningen skiftes.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen er en prefabrikkert våtromskabin.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Rens av rør er utført i 2025.

TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg, som benyttes til oppvarming via radiatorer.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Nyanlegg fra byggeår.

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

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

Ekstisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler, sprinkleranlegg og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

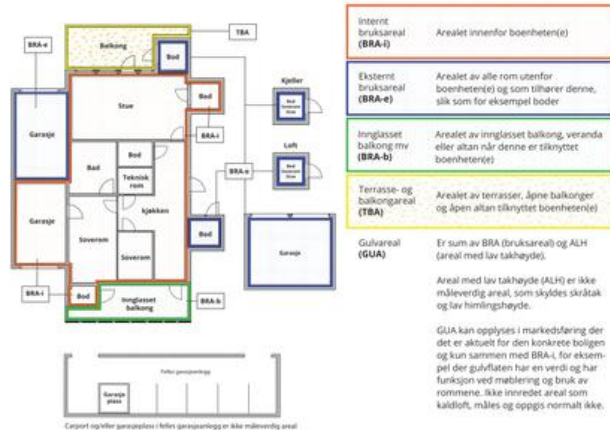
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	30			30	
2. Etasje	52			52	15
Kjeller		5		5	
SUM	82	5			15
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Bad, Gang, Entré, Soverom		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Balkong 1: 7m².
Balkong 2: 8m².

Takhøyde 1. etasje: 2,38m.
Takhøyde 2. etasje: 2,49m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
	80	2

Arealer

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Eirik Kalheim Björg Ruud	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1140		25	2558 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjerulfs gate 1 D

Hjemmelshaver

Ruud Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Lillestrøm, en by kjent for sin gode infrastruktur og nærhet til Oslo. Området har et variert tilbud av butikker, restauranter og kafeer, samt togforbindelser som tar deg til Oslo på rundt 10 minutter. I nærheten finner du Nitelva, som gir muligheter for fine turer langs elven, samt flere parker og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppllysninger gitt av eier

Boligen er innvendig overflatebehandlet i 2025.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 140 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.06.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, T0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, T1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, T2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsumendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, T3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRÆSISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skadestidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSE

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipel, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevareer og annet inventar. Dette gjelder også integrert bildebilde.
- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kjerulfs gate 1 D, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 1140
3205 LILLESTRØM

TAKSTHuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søketutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

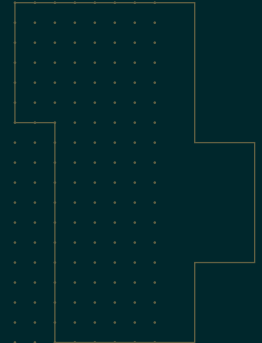
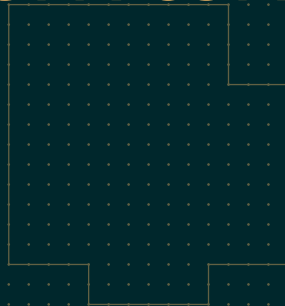
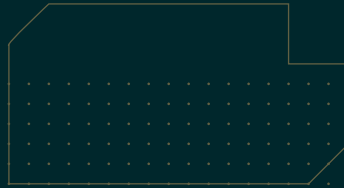
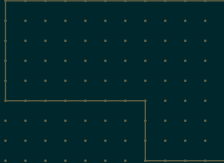
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT1689>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Ruud, Bjørg	9578-5995-4-65492	2025-05-22 14:30:52
-------------	-------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
22. mai 2025
Oppdragsnummer
60-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kjerulfis gate 1D, 2000 LILLESTRØM	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Ruud Holding AS v/ Bjørg Ruud	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. mai 2012	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 5602989 Forsikret i: Storebrand	

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/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk skiftet alle verandaer som en reklamasjon sak. Vet ikke hvem som utførte arbeidet

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Ja

Beskriv: Knyttet til Offentlig vann og avløp

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

Ja

Beskriv: Rensing av ventilasjonsanlegg utført 2025, bytte av motor 2024

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

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?

Nei

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.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøpskontrakten

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/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 tillatelse 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?

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0087/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Dato

Ruud, Bjørg

2025-05-22

Identifikasjon

 Ruud, Bjørg





Vedtekter og husordensregler

**VEDTEKTER FOR
SAMEIET KJERULFS GATE 1
2000 LILLESTRØM**

Vedtatt på konstituerende årsmøte 20.3.2012. Sist endret i sameiermøte 15.5.2020.

§ 1

FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kjerulfs Gate 1 (heretter sameiet) har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 53 eierseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Bebyggelsen og tomten, gnr. 81, bnr. 1140 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 58 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Terrasser og balkonger, samt eventuelt tilleggsarealer er ikke medtatt i grunnlaget for fastsetting av eierbrøk.

Seksjon 2: Næring Areal

Seksjon 3: Næring Areal

Seksjon 4: Næring Areal

Seksjon 57: Næring Areal

Seksjon 58: Næring Areal

Seksjon 1 og 5-56: Bolig Areal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av seksjoner med enerett til bruk eller tilleggsarealer til seksjon er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 84 bnr. 1140 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Eiere av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget i tilknytning til egen seksjon.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver boligseksjon disponerer en bod som er tilleggsareal til den enkelte eierseksjon.

De seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass får parkeringsplass tinglyst som tilleggsareal i kjeller.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

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 seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre bruker unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, utvendig del av vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Yttervegger som ligger innenfor seksjonene omfattes også av foranstående. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Ledninger, rør og lignende installasjon kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Unødvendig antenner, herunder parabolantennener er ikke tillatt oppsatt, eventuelt fellesanlegg for eiendommen er unntatt disse regler.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet av bruksenheten til skade eller ulempe for andre sameiere, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige reglene om tvangsfullbyrdelse. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir gjennomført.

Vedlikeholdet av fellesarealer utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjenning. Godkjenning skal ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3

PARKERING OG GARASJE

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og er en egen seksjon der de som har kjøpt parkeringsplass har eierandel. De seksjonseiere som eier parkeringsplass har dette tinglyst som tilleggsareal i kjeller. Driftsutgifter til garasjeanlegget dekkes i sin helhet av eierne av garasjeplassene.

Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i sameiet.

Parkeringsplasser kan ikke leies ut til personer som ikke bor i sameiet.

3.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. Anleggelse av ladepunkt skal utføres av

godkjent installatør med godkjent ladeutstyr. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til ladepunkt skal hentes fra seksjonens sikringsskap og måler i garasjen og legges frem til parkeringsplassen.

3.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er opparbeidet 3 stk. HC-plasser i garasjeanlegget beregnet for personer med nedsatt funksjonsevne. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne og ikke disponerer en HC-plass, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Parkeringsplasser hvor eier har montert ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider er unntatt bytteretten. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal i utgangspunktet fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig fordeling vedtas med tilstrekkelig flertall. Den del av fellesutgiftene som naturlig tilhører den enkelte del skal belastes denne. Kostnader til kommunale avgifter kan fordeles etter faktisk forbruk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet til dekning av fellesutgifter.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Eier av boligseksjon betaler a konto sin andel av felleskostnadene, forskuddsvis hver måned, mens eier av næringsseksjonene betaler forskuddsvis hvert kvartal. Årlig avregning.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som eksklusivt disponeres av boligseksjonene, skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Tilsvarende gjelder for næringsseksjonene.

Fellesarealene er gitt betegnelsene F og er oppmålt. Underbetegnelsen skal være grunnlag for fordeling av felleskostnader og underbetegnelsene betyr henholdsvis fellesareal for næring, for bolig og begge typer areal.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre areal som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold er eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Næringsseksjonen har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Fortau utenfor næringsseksjonene (holde rent og ryddig)
- Utvendig fasade, herunder inngangsdører og vinduer, på næringsdelen
- Innvendig fellesarealer til næringsdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Parkeringsarealer som boligseksjonene har enerett til bruk av
- Utvendige fasader på boligdelen herunder boligdelens felles inngangsdører (alle etasjer og alle boligdelens fellesinnganger)
- Innvendige fellesarealer i boligdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt overfor påhviler sameierne i fellesskap.

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer, samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene.

Øvrige felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, forvaltning og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon.

Vedlikeholdet av fellesarealer utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiet kan avsette midler til vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkrevet etter styrets skjønn et årlig tillegg, stor inntil 10 % av årsbudsjettet.

Avfallshåndtering skal separeres slik at næringslokaler og boligseksjoner betaler hver sine kostnader.

Sameiet tegner forsikring på vegne av alle sameierne. Den enkelte sameier dekker forsikringen for eget innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

7.1 Utleie av boligseksjoner

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

7.2 Meldeplikt ved utleie

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 8

STYRET

Styret skal bestå av 4 medlemmer og en styreleder. Styrets leder velges særskilt. Det skal velges varamedlemmer i det antall sameiERMøtet bestemmer.

Minst en av styrets medlemmer skal hvis mulig velges blant eierne i næringsseksjonene.

Det kan senere vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.

Styret velges av sameiERMøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal melde sameiet til foretaksregisteret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 11 3. ledd.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

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.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til sameiERMøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiERMøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av sameiERMøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10

OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte 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 styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Alle styremøter skal innkalles skriftlig med minimum en ukes varsel. Forfall meldes omgående til styreleder som sørger for å innkalle varamedlem.

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

§ 11

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiERMøtet. Ordinært sameiERMøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært sameiERMøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har min en tiende del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiERMøtet skal skje skriftlig med varsel på minimum 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 møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Alle sameierne har rett til å delta i sameiERMøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiERMøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være til stede på sameiERMøtet og rett til å uttale seg. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiERMøte, med mindre annet fremgår. Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiERMøtet gir tillatelse.

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

Bli sameiERMøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiERMøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiERMøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiERMøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiERMøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Seneste en uke før sameiERMøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiERMøtet.

Stemmefordelingen er som følger:

Boligseksjonene 1 og 5-56 har en stemme hver, totalt 53 stemmer

Stemmefordeling for næringsseksjonene er:

N2

N3

N4

N57

N58

5 seksjoner har samlet 5 stemmer

Totalt 58 stemmer.

Bare boligdelen har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse og tilsvarende for næringsseksjonene.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves to tredje dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 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, innskrenkning 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 bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre

fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget blir mottatt.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst fjorten dagers frist for betaling.

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig avgjørelse.

Oppsetting og valg av markiser må forelegges styret.

§ 19

ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

TRIVSELSREGLER/HUSORDENSREGLER

Styret fastsetter trivselsregler for sameiet.

Beboerne plikter å følge de trivselsregler som til en hver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONSSAMEIET KJÆRULFS GATE 1

Reglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø og er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Fellesareal og fellesrom:

- Felles uteområder er arealer åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesområdene som er tilrettelagt for dette kan fritt brukes til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn her slik at slike arrangementer ikke påvirker andre beboere unødning.
- Felles svalganger er inngangsarealer som fortrinnsvis skal benyttes av leiligheter tilknyttet disse arealene. Svalgangene skal ikke benyttes til lek og opphold som kan være til forstyrrelse for beboerne.
- Beplantning i plantekasser og i tilknytning til fellesområder må vernes ekstra godt.
- Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på nedkastene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor nedkastene.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting i trapper, på svalganger, i garasjekjeller eller på andre fellesområder.
- Barnevogner kan ev. oppbevares i områder planlagt for dette og/eller ved egen ytterdør.
- Sykler bør fortrinnsvis oppbevares i utvendig sykkelparkering eller i egne boder.
- Oppslagstavle skal bare brukes til meddelelser fra styret til beboerne og/eller til meddelelse beboerne imellom.
- Det er den enkeltes ansvar og selv sørge for renhold av bodanlegg, svalganger og annet fellesområde.
- Beboere oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen og på svalgangene holdes ryddig og pent. Styret kan vedta at det skal utføres dugnad inntil to ganger pr. år

Leiligheten:

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på søn- og helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00, eller på søn- og helligdager.
- Det skal ikke lagres eller oppbevares ting, avfall, etc på private balkonger, som ikke er i hht tiltenkt bruksfunksjon.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved spilling av musikk, støyende maskiner, høy musikk og ved festing.
- Ved røyking på balkonger og/eller svalganger bør det vises særlig hensyn ovenfor naboer.

- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger må det vises særlig hensyn ovenfor naboer.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av balkongen.
- Markiser og solavskjerming er regulert og kan kun bestilles gjennom styret eller den/det firma de måtte utpeke.
- Eventuell innglassing av balkonger kan kun bestilles gjennom styret eller den/det firma de måtte utpeke.
- Feil på ventilasjon, vann, elektriske installasjoner, varme eller i garasje-/bodanlegg skal meldes til driftsselskapet omgående (kontakttelefon oppslått i heis). Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Ev. leietaker plikter å følge sameiets trivselsregler og vedtekter.
- Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever sameiets trivselsregler og vedtekter

Dyrehold:

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder og katter skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskremer skal fjernes omgående.

Parkeringsplass/motorkjøretøy:

- Garasjeanlegget er seksjonert som et eget felles seksjonssameie. Alle leilighetene som har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i garasjeanlegget har plikt til å benytte disse og ikke parkere på gjesteparkeringsplasser.
- Det er ikke tillatt å oppbevare andre objekter enn biler, motorsykler eller sykler i garasjeanlegget.

Trivsel:

Styret ber om engasjement fra den enkelte beboer til å overholde trivselsreglene og for å skape et best mulig bomiljø i boligseksjonssameiet Kjærulfs gate 1.



Innkalling og protokoll årsmøte

S.nr. 0517

Sameiet Kjerulfsgate 17

Årsmøte 2025



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Kjerulfs Gate 1 avholdes 8 mai 2025
kl 18.00 i Røde kors lokalet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lillestrøm 08.05.2025

I styret for Sameiet Kjerulfs Gate 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Deltagere blir registrert ved inngang. Eventuelt fullmaktsskjema leveres ved inngang.

**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 8.
mai 2025.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Disponering av resultat avdeling.
Regnskapet for avdeling næring er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot næringsseksjonene, og har ikke noe resultat til disponering.

Overskudd i avdeling bolig på kr 131.069 overføres til annen egenkapital.
Underskudd i avdeling garasje på kr -4.745 dekkes av annen egenkapital garasjer.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere.
B) Det er ingen forslag fra styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:	Bjørn Hope	Ikke på valg
Nestleder:	Morten Lewiener Langseth	Foreslås for 2 år
Styremedlem:	Frank Sollie	Ikke på valg
Styremedlem:	Arild Moen	Ikke på valg
Styremedlem:	Nufri Lekaj	Foreslås for 2 år
Varamedlem:	Erlend Bø	Foreslås for 2 år

Med vennlig hilsen

Valg komiteen

Sameiet Kjerulfsgate 1 STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Bjørn Hope	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	:	Morten Lewiener Langseth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Arild Moen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Frank Sollie	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Nufri Lekaj	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Einar Tokvam Jamne	(valgt for 2 år i 2024)
:		

Valgkomite:

:	Erlend Bø	(Valgt for 2 år i 2024)
:		

:

SELSKAPSFORMLING

Sameiet Kjerulfsgate 1 ble stiftet 03.04.2012 og har organisasjonsnummer 898 277 542.

Sameiet består av 53 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 5 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1140 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

(Godkjenning av nye eiere

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Innføring av digitalt HMS system
- Beslutning om innføring av individuell måling og avregning av kaldt og varmt vann
- Beslutning om installasjon av nytt port system
- Møter med restaurant vedrørende lukt problem
- Innført vedlikeholdsavtale vedrørende avfalls nedkast med nabobygg
- Avtalt med velforeningen adgang til container i nabobygg

Andre forhold styret har jobbet med

- Avstemming med seksjonseiere vedrørende innføring av individuell avlesning av varmt og kaldt vann samt nytt portsystem
- Dugnad
- Tenning av juletre
- Innkjøp av bilder til å pynte opp oppganger. Bildene som er anskaffet og som vil bli anskaffet vil bygge opp under tomtens historiske funksjon som brannstasjon i Lillestrøm

Vedlikehold

- Styret jobber kontinuerlig med vedlikehold av bygget. Dette inkluderer
 - Kontroll av tak
 - Kontroll og bestilling av glasstak for å erstatte de som er sprukket
 - Oppfølging av lekkasjer i garasje
 - Oppfølging av lekkasjer i oppgang E.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 07.04.2025.

Sameiet Kjerulfs gate 1

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Kjerulfs gate 1 org.nr. 898277542

Resultatregnskap 2024

Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 070 664	2 986 127	3 069 428	3 146 000
Annen driftsinntekt	2	10 000	10 000	0	0
Sum driftsinntekter		3 080 664	2 996 127	3 069 428	3 146 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	148 330	131 215	148 300	152 100
Konsulenttjenester	4	157 671	124 968	123 000	137 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	5	305 188	266 202	284 000	296 000
Forsikringer		210 972	194 019	214 000	233 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	760 970	583 062	801 000	915 000
Energi og fyring	7	656 830	740 286	821 800	713 000
Kabel-TV og telefoni	8	262 244	253 765	270 000	280 000
Driftskostnader	9	275 144	84 590	135 000	184 000
Kostnader til fellessameier		107 818	25 228	55 000	76 000
Andre driftskostnader	10	115 248	64 685	82 000	80 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 992	0	0	0
Sum driftskostnader		3 005 507	2 470 919	2 937 100	3 069 100
Driftsresultat før finansposter		75 158	525 208	132 328	76 900
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 165	21 692	0	0
Sum finansposter		51 165	21 692	0	0
Årsresultat		126 323	546 899	132 328	76 900
Overført til annen egenkapital	11	126 323	533 956	0	0
Overført udekket tap	11	0	12 944	0	0
Sum disponering		126 323	546 899	0	0

Balanse 31.12.2024Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		21 815	22 470
Kundefordringer		40 714	11 156
Andre fordringer		20 445	0
Sum fordringer		82 974	33 626
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 820 059	1 801 618
Sum omløpsmidler		1 903 033	1 835 244
SUM EIENDELER		1 903 033	1 835 244

Balanserapport 2024 for Sameiet Kjerulfs gate 1

Balanse 31.12.2024Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 749 250	1 618 181
Vedlikeholdsfond	11	12 199	16 944
Sum egenkapital		1 761 449	1 635 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 799	123 263
Annen kortsiktig gjeld		66 785	76 885
Sum kortsiktig gjeld		141 584	200 119
Sum gjeld		141 584	200 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 903 033	1 835 244

Sameiet Kjerulfs gate 1

Bjørn Hope
Styrets lederMorten Lewiener Langseth
StyremedlemOdd Arild Moen
StyremedlemNufri Lekaj
StyremedlemFrank Sollie
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Kjerulfs gate 1

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 618 388	2 618 388	2 618 428	1 242 000
Felleskostnader næring	60 529	61 951	75 000	86 000
Garasje	270 048	255 432	270 000	270 000
Kommunale avgifter	81 758	30 715	48 000	915 000
Fjernvarme	39 941	19 641	58 000	633 000
Sum felleskostnader	3 070 664	2 986 127	3 069 428	3 146 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	10 000	10 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	10 000	10 000	0	0

Utleie av veggplass til skilt.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	130 000	115 000	130 000	133 300
Arbeidsgiveravgift	18 330	16 215	18 300	18 800
Sum lønnskostnader	148 330	131 215	148 300	152 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Bevertning styremiddag/møter kr 5.210, ref. note 10.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 188	5 150	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	104 911	96 064	104 000	111 000
Andre forvaltningstjenester	18 200	13 400	0	0
Juridisk bistand	19 297	0	12 000	12 000
HMS	10 075	0	0	7 000
Annen fremmed tjeneste	0	10 354	0	0
Sum konsulenttjenester	157 671	124 968	123 000	137 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	95 362	18 498	66 000	66 000
Vedlikehold VVS	6 000	9 126	6 000	6 000
Vedlikehold elektro	12 224	3 349	8 000	8 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	5 085	4 000	4 000
Vedlikehold heis	61 120	127 134	74 000	74 000
Vedlikehold garasjer	4 750	0	27 000	20 000
Vedlikehold ventilasjon	26 281	25 323	28 000	28 000
Vedlikehold brannsikring	99 451	77 484	71 000	90 000
Dugnadskostnader	0	205	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	305 188	266 202	284 000	296 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	760 970	583 062	801 000	915 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	760 970	583 062	801 000	915 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	77 815	128 180	145 000	80 000
Fjernvarme	579 015	612 106	676 800	633 000
Sum energi og fyring	656 830	740 286	821 800	713 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	262 244	253 765	270 000	280 000
Sum kabel-TV og telefoni	262 244	253 765	270 000	280 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	275 144	84 590	135 000	184 000
Sum driftskostnader	275 144	84 590	135 000	184 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	12 799	0	0
Skadedyrbekjempelse	18 122	14 003	17 000	17 000
Soppeltømming/container	5 521	5 583	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	11 000	11 000
Verktøy og redskaper	36 760	0	0	0
Inventar	15 213	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	5 784	505	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	6 396	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	3 000	0
Kontorrekvisita	0	0	4 000	2 000
Lisenser/software	4 880	7 960	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	5 210	10 700	14 000	13 000
Generalforsamling/årsmøte	13 174	3 240	5 000	14 000
Velferdskostnader	7 583	0	11 000	10 000
Porto	0	0	2 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	499	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	5 000	3 000
Sum andre driftskostnader	115 248	64 685	82 000	80 000

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 635 125	1 088 226
Tilført til/fra EK fra årets resultat	126 323	546 899
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 761 449	1 635 125
Annen egenkapital 31.12 (avdeling bolig)	1 749 250	1 618 181
Annen egenkapital 31.12 (avdeling garasje)	12 199	16 944
Sum egenkapital 31.12	1 761 449	1 635 125

Av «Tilført til/fra EK fra årets resultat» kr 126 323, utgjør avdeling bolig kr 131 069 og avdeling garasje negativt kr -4 745.

Avdeling næring avregnes pr 31.12 (såkalt nullregnskap) og er derfor ikke med på å opparbeide egenkapital i sameiet.

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	1 635 125	1 088 226
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	126 323	546 899
B. Årets endring i arbeidskapital	126 323	546 899
C. Arbeidskapital 31.12	1 761 449	1 635 125
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 903 033	1 835 244
- Kortsiktig gjeld	141 584	200 119
= Arbeidskapital 31.12	1 761 449	1 635 125

Resultatregnskap 2024

Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 618 388	2 618 388	2 618 428	2 684 000
Annen driftsinntekt	2	10 000	10 000	0	0
Sum driftsinntekter		2 628 388	2 628 388	2 618 428	2 684 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 348	88 713	99 300	105 000
Konsulenttjenester	4	114 735	89 404	84 000	95 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	5	258 748	213 215	210 000	220 000
Forsikringer		145 509	133 816	147 000	160 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	679 212	554 219	753 000	867 000
Energi og fyring	7	585 763	669 373	705 900	625 000
Kabel-TV og telefoni	8	262 244	253 765	270 000	280 000
Driftskostnader	9	185 972	51 982	96 000	126 000
Kostnader til fellessameier		107 818	25 228	55 000	76 000
Andre driftskostnader	10	85 168	43 840	63 000	62 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 992	0	0	0
Sum driftskostnader		2 532 609	2 126 454	2 486 100	2 619 000
Driftsresultat før finansposter		95 779	501 934	132 328	65 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		35 289	15 077	0	0
Sum finansposter		35 289	15 077	0	0
Årsresultat		131 069	517 012	132 328	65 000
Overført til annen egenkapital		131 069	517 012	0	0
Sum disponering		131 069	517 012	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 618 388	2 618 388	2 618 428	1 242 000
Kommunale avgifter	0	0	0	867 000
Fjernvarme	0	0	0	575 000
Sum felleskostnader	2 618 388	2 618 388	2 618 428	2 684 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	10 000	10 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	10 000	10 000	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	89 700	77 750	87 000	92 000
Arbeidsgiveravgift	12 648	10 963	12 300	13 000
Sum lønnskostnader	102 348	88 713	99 300	105 000

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	3 578	3 552	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar	72 358	66 256	72 000	76 000
Andre forvaltningstjenester	12 553	9 242	0	0
Juridisk bistand	19 297	0	8 000	8 000
HMS	6 949	0	0	7 000
Annen fremmed tjeneste	0	10 354	0	0
Sum konsulent tjenester	114 735	89 404	84 000	95 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	95 362	18 498	60 000	60 000
Vedlikehold VVS	6 000	9 126	6 000	6 000
Vedlikehold elektro	12 224	3 349	6 000	6 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	5 085	4 000	4 000
Vedlikehold heis	46 229	96 159	56 000	56 000
Vedlikehold ventilasjon	26 281	25 323	28 000	28 000
Vedlikehold brannsikring	72 652	55 471	50 000	60 000
Dugnadskostnader	0	205	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	258 748	213 215	210 000	220 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	679 212	554 219	753 000	867 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	679 212	554 219	753 000	867 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	46 689	76 908	87 000	50 000
Fjernvarme	539 074	592 465	618 800	575 000
Sum energi og fyring	585 763	669 373	705 800	625 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	262 244	253 765	270 000	280 000
Sum kabel-TV og telefoni	262 244	253 765	270 000	280 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	185 972	51 982	96 000	126 000
Sum driftskostnader	185 972	51 982	96 000	126 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	12 499	11 214	11 000	11 000
Søppeltømming/container	5 821	5 583	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	8 000	8 000
Verktøy og redskaper	18 938	0	0	0
Inventar	15 213	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	5 784	505	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	6 396	0	0
Annert driftsmateriale	0	0	2 000	0
Kontorrekvisita	0	0	4 000	2 000
Lisenser/software	4 880	7 960	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	3 594	7 380	9 000	9 000
Generalforsamling/årsmøte	9 086	2 235	3 000	10 000
Velferdskostnader	7 883	0	11 000	10 000
Porto	0	0	2 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	499	0	0
Bank og kortgebyrer	2 070	2 069	3 000	2 000
Sum andre driftskostnader	85 168	43 840	63 000	62 000

Resultatregnskap 2024Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK**Næring**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	182 228	112 307	181 000	192 000
Sum driftsinntekter		182 228	112 307	181 000	192 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	13 350	14 434	17 000	13 700
Konsulenttjenester	3	12 194	10 101	11 000	12 000
Rep og vedlikehold	4	7 611	11 767	12 000	16 000
Forsikringer		18 592	17 098	19 000	21 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	81 758	28 843	48 000	48 000
Energi og fyring	6	39 941	22 126	58 000	58 000
Driftskostnader	7	9 800	7 090	10 000	17 000
Andre driftskostnader	8	3 491	2 727	6 000	4 500
Sum driftskostnader		186 737	114 185	181 000	190 200
Driftsresultat før finansposter		-4 509	-1 879	0	1 800
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 509	1 879	0	0
Sum finansposter		4 509	1 879	0	0
Årsresultat		0	0	0	1 800

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader næring	60 529	61 951	75 000	86 000
Kommunale avgifter	81 758	30 715	48 000	48 000
Fjernvarme	39 941	19 641	58 000	58 000
Sum felleskostnader	182 228	112 307	181 000	192 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	11 700 1 650	12 650 1 784	15 000 2 000	12 000 1 700
Sum lønnskostnader	13 350	14 434	17 000	13 700

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	457	454	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar	9 245	8 466	9 000	10 000
Andre forvaltningstjenester	1 604	1 181	0	0
Juridisk bistand	0	0	1 000	1 000
HMS	888	0	0	0
Sum konsulenttjenester	12 194	10 101	11 000	12 000

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	6 000	6 000
Vedlikehold heis	0	5 515	0	0
Vedlikehold brannsikring	7 611	6 252	6 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	7 611	11 767	12 000	16 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	81 758	28 843	48 000	48 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	81 758	28 843	48 000	48 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	0	2 485	0	0
Fjernvarme	39 941	19 641	58 000	58 000
Sum energi og fyring	39 941	22 126	58 000	58 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	9 800	7 090	10 000	17 000
Sum driftskostnader	9 800	7 090	10 000	17 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	1 597	1 234	2 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	466	943	2 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	1 161	286	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	267	264	1 000	500
Sum andre driftskostnader	3 491	2 727	6 000	4 500

Resultatregnskap 2024

Sameiet Kjerulfs gate 1
Alle beløp i NOK

Garasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	270 048	255 432	270 000	270 000
Sum driftsinntekter		270 048	255 432	270 000	270 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	32 633	28 068	32 000	33 400
Konsulenttjenester	3	30 742	25 463	28 000	30 000
Rep og vedlikehold	4	38 829	41 220	62 000	60 000
Forsikringer		46 871	43 104	48 000	52 000
Energi og fyring	5	31 126	48 787	58 000	30 000
Driftskostnader	6	79 372	25 518	29 000	41 000
Andre driftskostnader	7	26 888	18 118	13 000	13 500
Sum driftskostnader		286 161	230 280	270 000	259 900
Driftsresultat før finansposter		-16 113	25 152	0	10 100
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 367	4 736	0	0
Sum finansposter		11 367	4 736	0	0
Årsresultat		-4 745	29 888	0	10 100
Overført til annen egenkapital		-4 745	16 944	0	0
Overført udekket tap		0	12 944	0	0
Sum disponering		-4 745	29 888	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje	270 048	255 432	270 000	270 000
Sum felleskostnader	270 048	255 432	270 000	270 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	28 600	24 600	28 000	29 300
Arbeidsgiveravgift	4 033	3 468	4 000	4 100
Sum lønnskostnader	32 633	28 068	32 000	33 400

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 153	1 144	2 000	2 000
Forrettingsførerhonorar	23 308	21 342	23 000	25 000
Andre forvaltningstjenester	4 043	2 977	0	0
Juridisk bistand	0	0	3 000	3 000
HMS	2 238	0	0	0
Sum konsulenttjenester	30 742	25 463	28 000	30 000

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold elektro	0	0	2 000	2 000
Vedlikehold heis	14 891	25 459	18 000	18 000
Vedlikehold garasjer	4 750	0	27 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	19 188	15 761	15 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	38 829	41 220	62 000	60 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	31 126	48 787	58 000	30 000
Sum energi og fyring	31 126	48 787	58 000	30 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	79 372	25 518	29 000	41 000
Sum driftskostnader	79 372	25 518	29 000	41 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	12 799	0	0
Skadedyrbekjempelse	4 026	1 556	4 000	4 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	3 000	3 000
Verktøy og redskaper	17 822	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	1 000	0
Kostnader tillitsvalgte	1 150	2 377	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	2 927	720	1 000	3 000
Bank og kortgebyrer	663	667	1 000	500
Sum andre driftskostnader	26 588	18 118	13 000	13 500

517 2024 Årsoppgjørspakke - må signeres.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hope, Bjørn	2025-04-23	Sollie, Frank	2025-04-22

Identifikasjon
 Hope, Bjørn

Identifikasjon
 Sollie, Frank

Navn	Dato
Moen, Odd Arild	2025-04-22

Identifikasjon
 Moen, Odd Arild

Navn	Dato
Langseth, Morten	2025-04-22

Identifikasjon
 Langseth, Morten

Navn	Dato
LEKAJ, NUFRI	2025-04-22

Identifikasjon
 LEKAJ, NUFRI



Til årsmøtet i Sameiet Kjerulfs gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kjerulfs gate 1 som viser et overskudd på NOK 126 323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

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

REGISTRERINGSBLANKETT

For årsmøte Sameie Kjerulfsgate 1

Fyll ut og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøte kan stille ved fullmakt. Dersom du benytter deg av denne retten, må både overstående og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

PROTOKOLL ÅRSMØTE SAMEIE KJERULFSGATE 1

LILLESTRØM 09.05.2025

Møtedato: 08.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Røde Kors bygget

Tilstede: 15 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt: 16 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av Bjørn Hope

1. Konstituering

A: Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Bjørn Hope

Vedtak: Valgt

B: Godkjenning av stemmeberettigede

Alle deltagere ble registrert ved ankomst og fullmaktskjemaer ble levert til styret.

Vedtak: Godkjent

C: Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bjørn Hope foreslått. Som protokollvitne ble Odd Arild Moen og Frank Sollie foreslått

Vedtak: Valgt

D: Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Vedtak: Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Årsmeldingen ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

3. Årsoppgjøret for 2024

A: Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

B: Overskudd i avdeling bolig på kr 131.069 foreslås overført til annen egenkapital. Underskudd i avdeling Garasje på kr 4.745 foreslås overført til annen egenkapital

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til tillitsvalgte

Godtgjørelse til styret foreslås til 134.000

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Det var ingen innkomne saker

6. Valg av tillitsvalgte

A: Valg av nestleder for 2 år

Foreslått: Morten Lewiener Langseth

Valg ved akklamasjon

B: Valg av styremedlem for 2 år

Foreslått: Nufri Lekaj

Valg ved akklamasjon

C: Valg av varamedlem for 2 år

Foreslått: Erlend Bø

Valg ved akklamasjon

D: Valg av valgkomite for 2 år

Foreslått: Bjørn Lensnes

Valg ved akklamasjon

Protokollfører
styreleder Bjørn Hope



Vitner:


Odd Arild Moen


Frank Sollie



Ferdigattest og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE Plan- og bygningsavdelingen Byggesak utvikling	POSTADRESSE Postboks 313 2001 LILLESTRØM	SENTRALBORD	
	BESØKSADRESSE LILLESTRØM	TELEFAX	

ATP ARKITEKTER AS
 Fred. Olsens gate 3B
 0152 OSLO
 Att. Tomasz Tomaszewicz

DERES REF: VÅR REF: SAKSBEHANDLER: DATO:
 2010/2979 2010/2979 Per Christian Tellefsen, 66938431 13.06.2019

Saksnr.:2010/2979
 Vedtaksnr.(DS):19/471

Ferdigattest - kombinert forretnings- og næringsbygg - gnr 81 bnr 1140 - Kjerulfs gate 1

VEDTAK		
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 21-10 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Boligblokk m/næringslokaler - Kjerulfs gate 1, 2000 LILLESTRØM		
Gnr: 81	Bnr: 1140	Festenr:
Seksjonsnr:		
BRA: 7189 m ²		
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
DS 10/595	23.07.10	Riving av brannstasjonbygning
DS 07/297	07.06.07	Rammertilatelse
DS 11/309	19.04.11	IG 1 - gravearbeider
PS 11/34	25.05.11	Dispensasjon – etasjetall, gesimshøyde og avfallsløsning
DS 11/527	23.06.11	Tillatelse til endring av BRA, planer, ant. Boenheter, byggekonsept
DS 11/531	26.06.11	IG 2 – fundament/betong i kjeller
PS 11/52	13.09.11	Godkjenning av estetikk og utomhusplan
DS 11/782	19.09.11	Dispensasjon for overskridelse av byggegrense (hjørne av kjeller)
DS 11/793	20.09.11	IG 3 – ettergodkjenning dispensert forhold i kjeller
DS 11/794	20.09.11	IG 4 – komplett bygg ø/kjeller
DS 12/189	09.03.12	MB 1 – bebyggelsen uten uteoppholdsareal
DS 12/242	27.03.12	MB 2 – gjelder utvalgte leiligheter
DS 12/792	12.09.12	Endringstillatelse – innredning til frisør
DS 12/795	13.09.12	Endringstillatelse fra kafé til «take away restaurant»
DS 12/1076	18.12.12	MB for endring til take away restaurant
DS 13/257	15.04.13	Tillatelse til endring av ventilasjonsanlegg

Merknader:

- Ferdigattesten omfatter ikke sykkelskur i gårdsrom, som ikke er omfattet av byggetillatelsen.
- Tidligere journalsaksnr. 06/4553
- Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra ATP arkitekter, datert 03.06.19. Det vises også til ferdigmelding, datert 23.02.12 med avfallsplan m/sluttrapport og kontrollerklæringer. Sistnevnte ferdigmelding ble ikke besvart pga diverse avvik ved tiltaket som senere er lukket.
- Ferdigmeldingen omfatter også to heiser – KL703316 og -17, godkjent av Det Norske Veritas – Niregnr.: 6023152783 og -84.
- Boligene er oppvarmet med fjernvarme. Evt ettermontering av skorsteiner må meldes særskilt til brannvesenet (NRBR) på eget skjema.

Ferdigattesten er ikke en bekrefteelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekrefteelse 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 ansvar for.

Klagerett

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

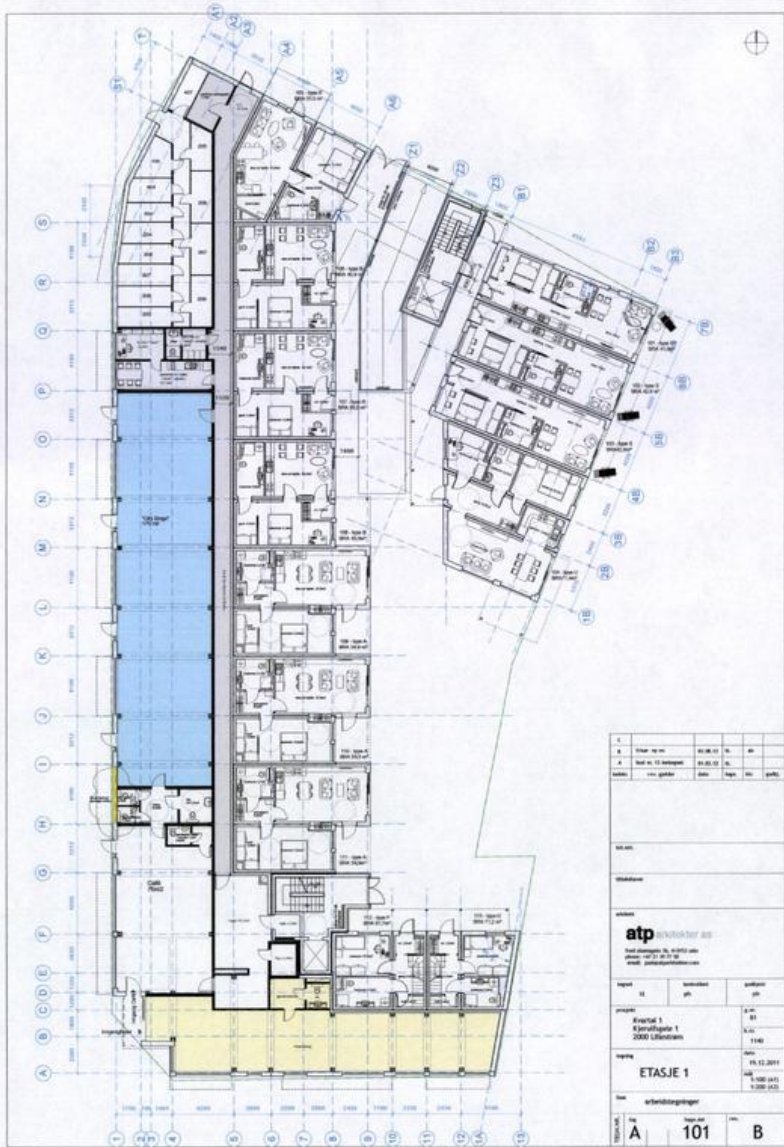
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
 seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
 saksbehandler

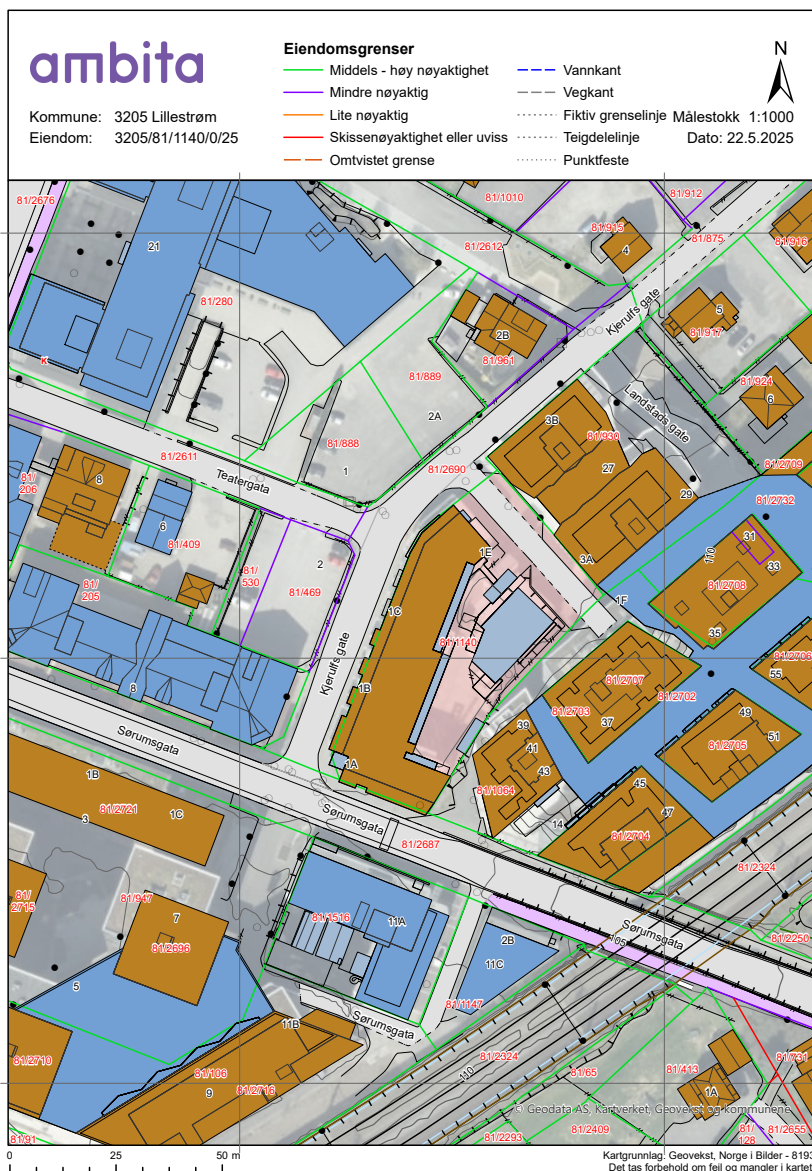
Dokumentet er elektronisk godkjent













































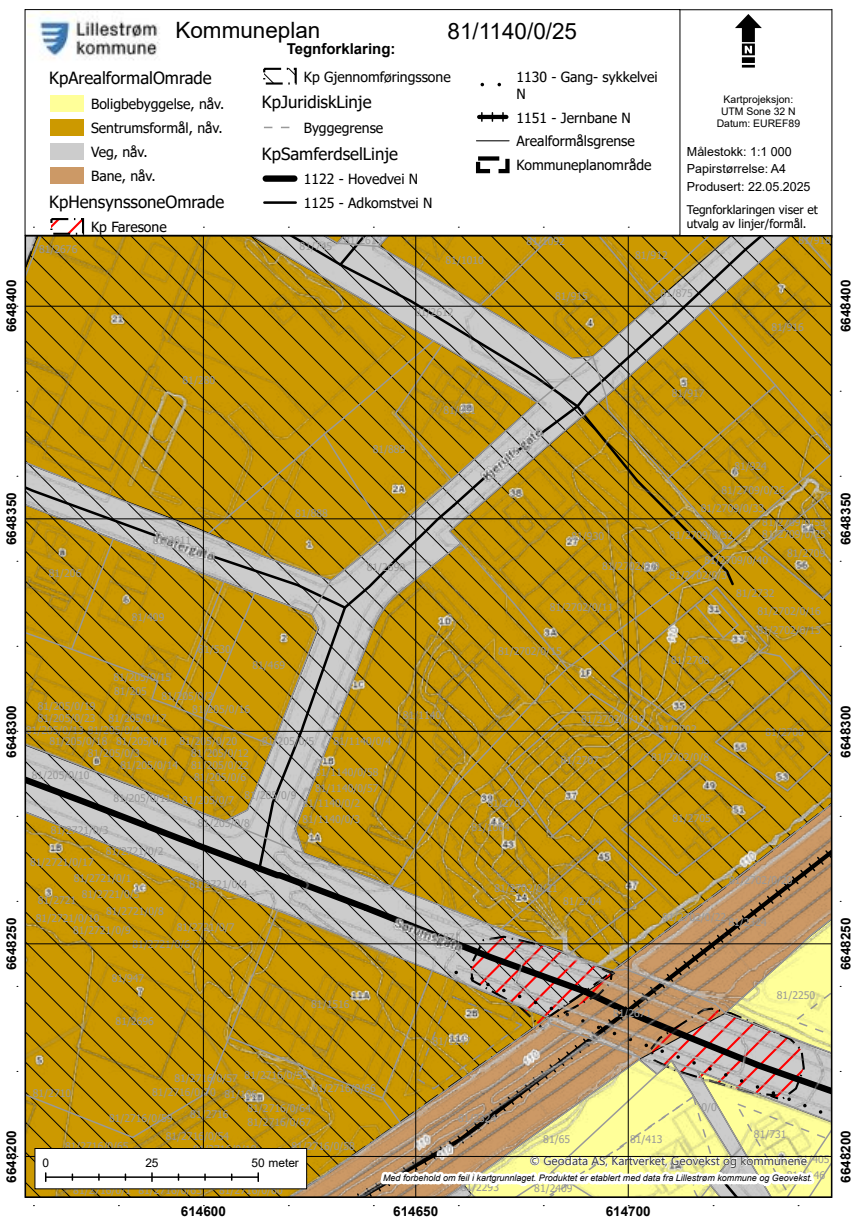


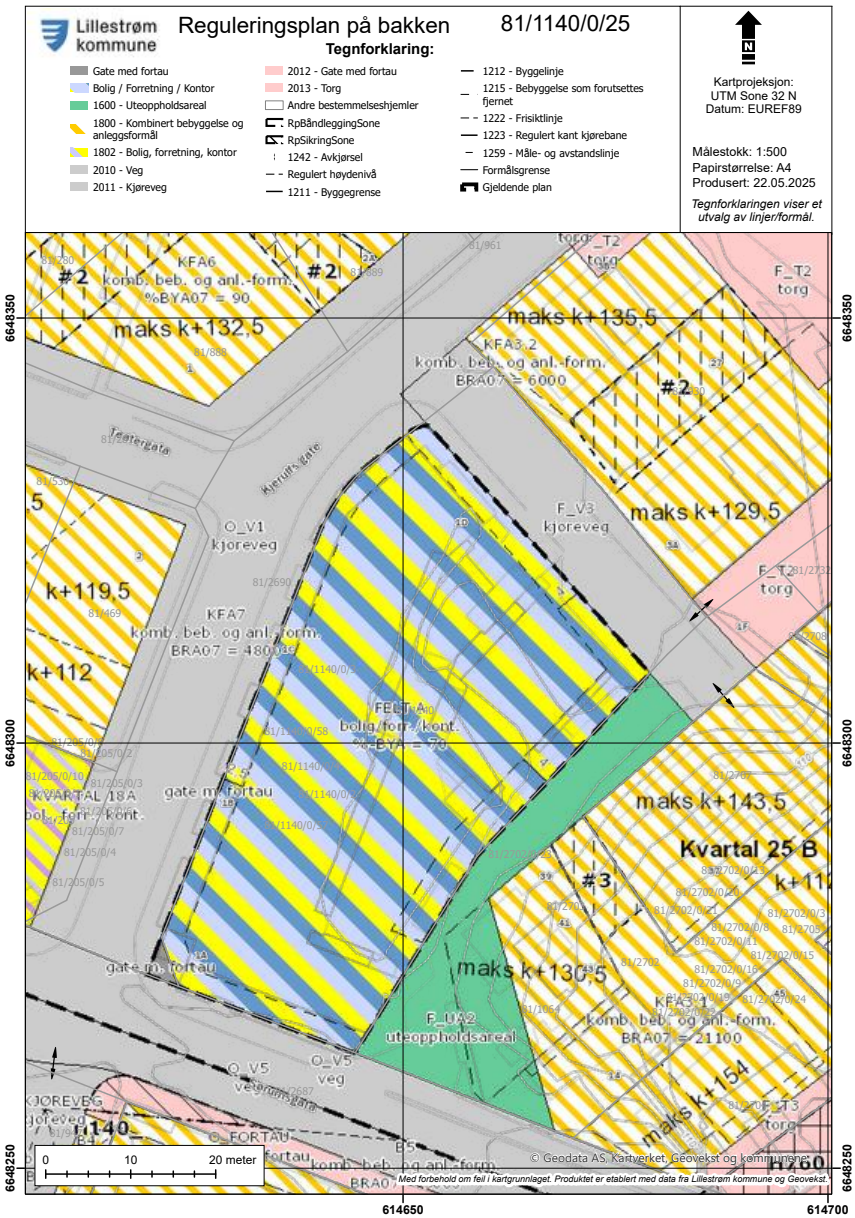
Kart og regulering

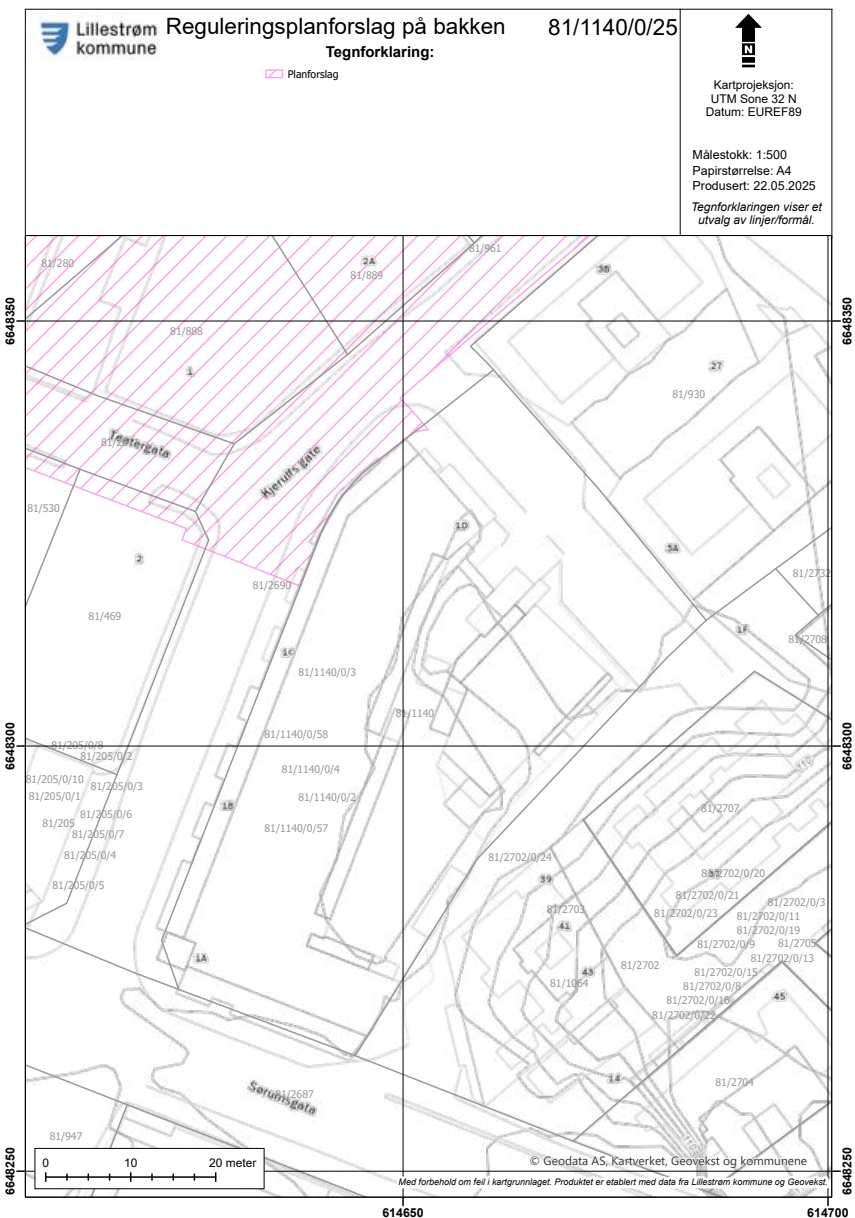


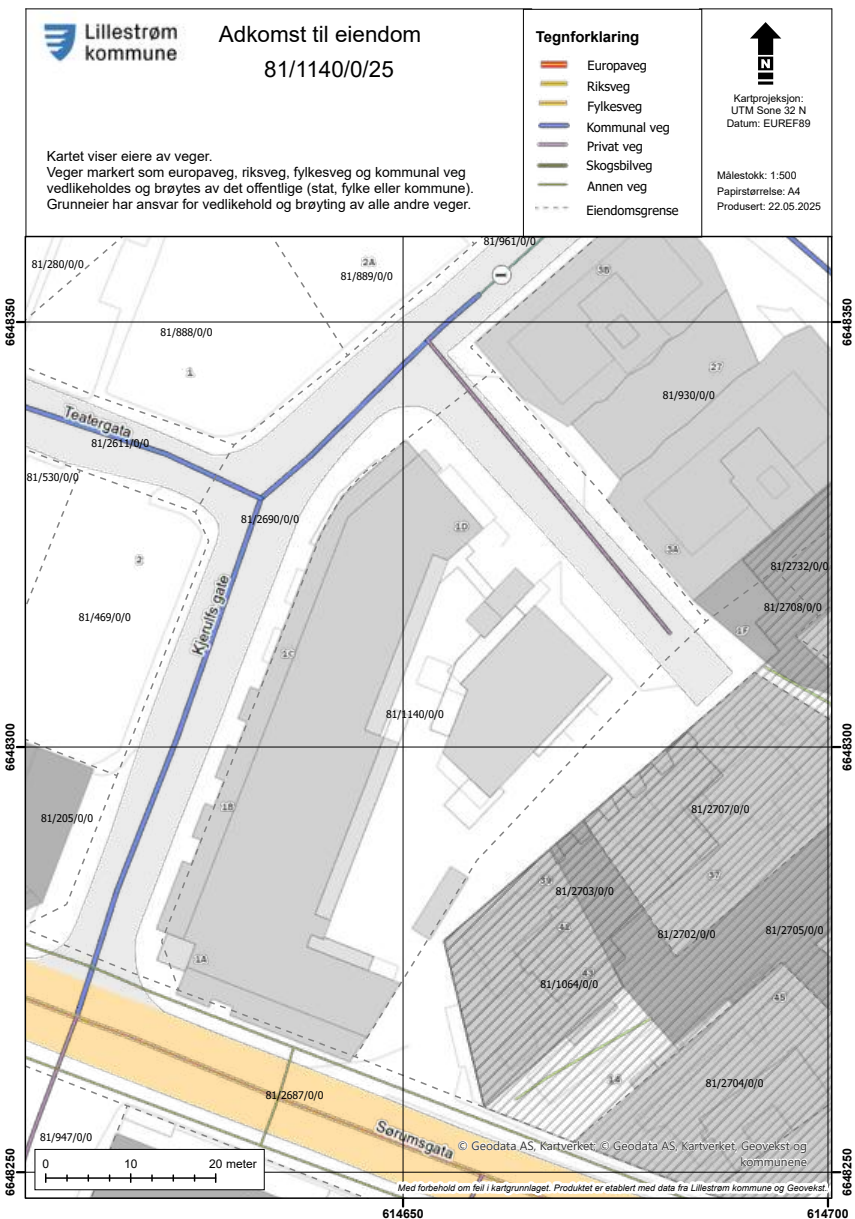
Tegnforklaring

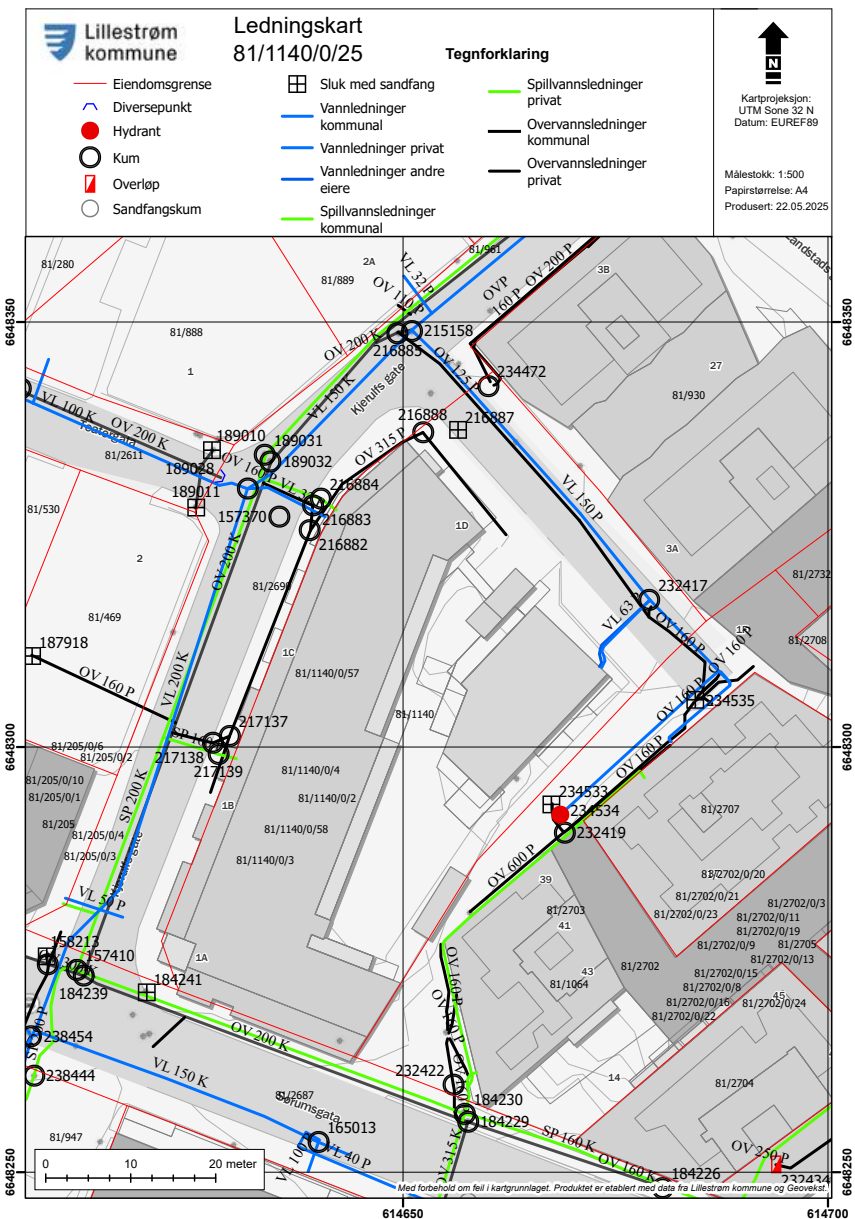
-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller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

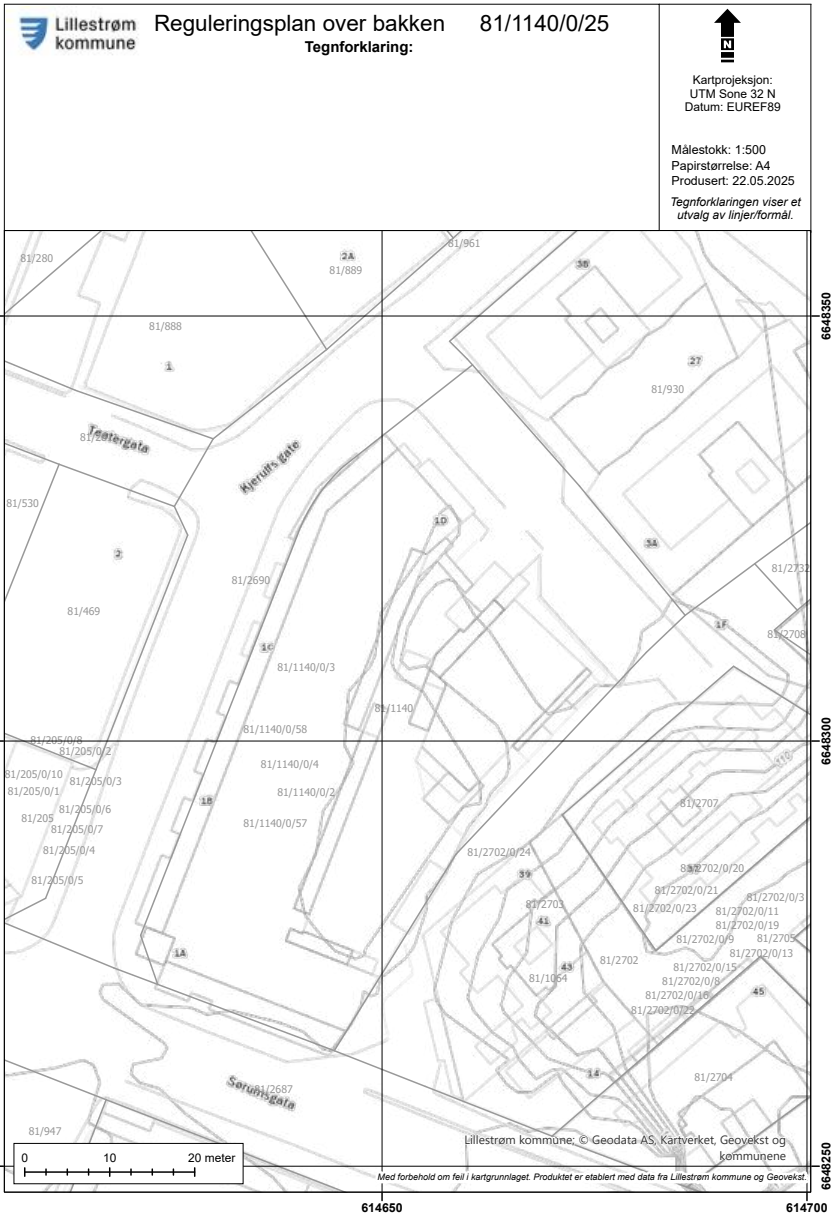


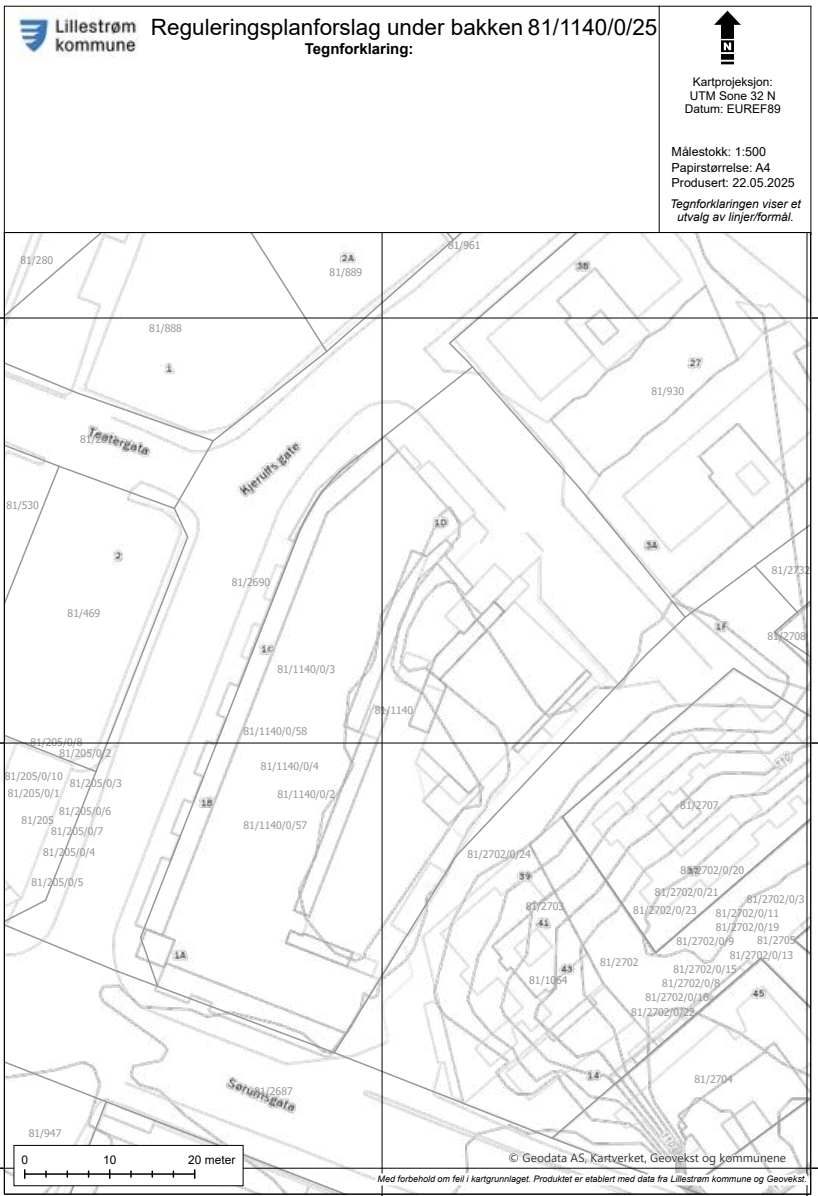


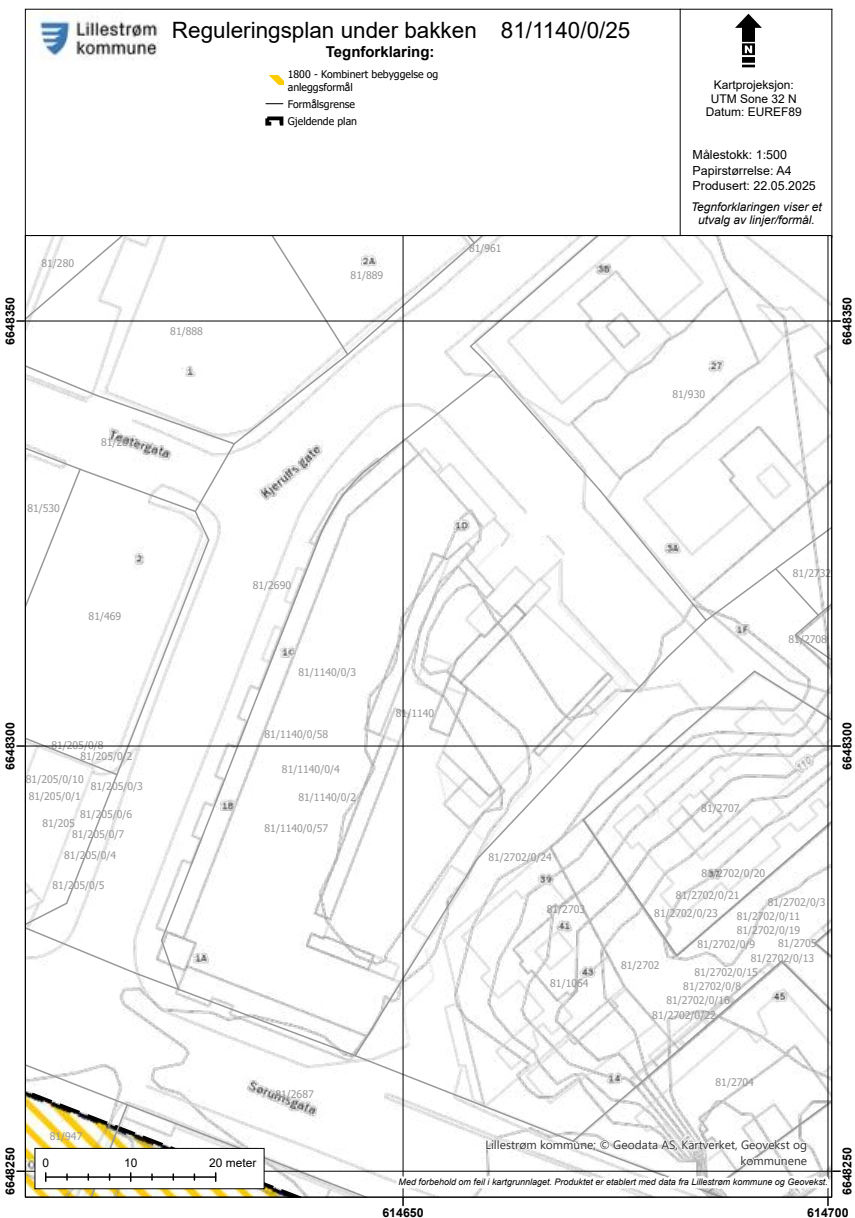


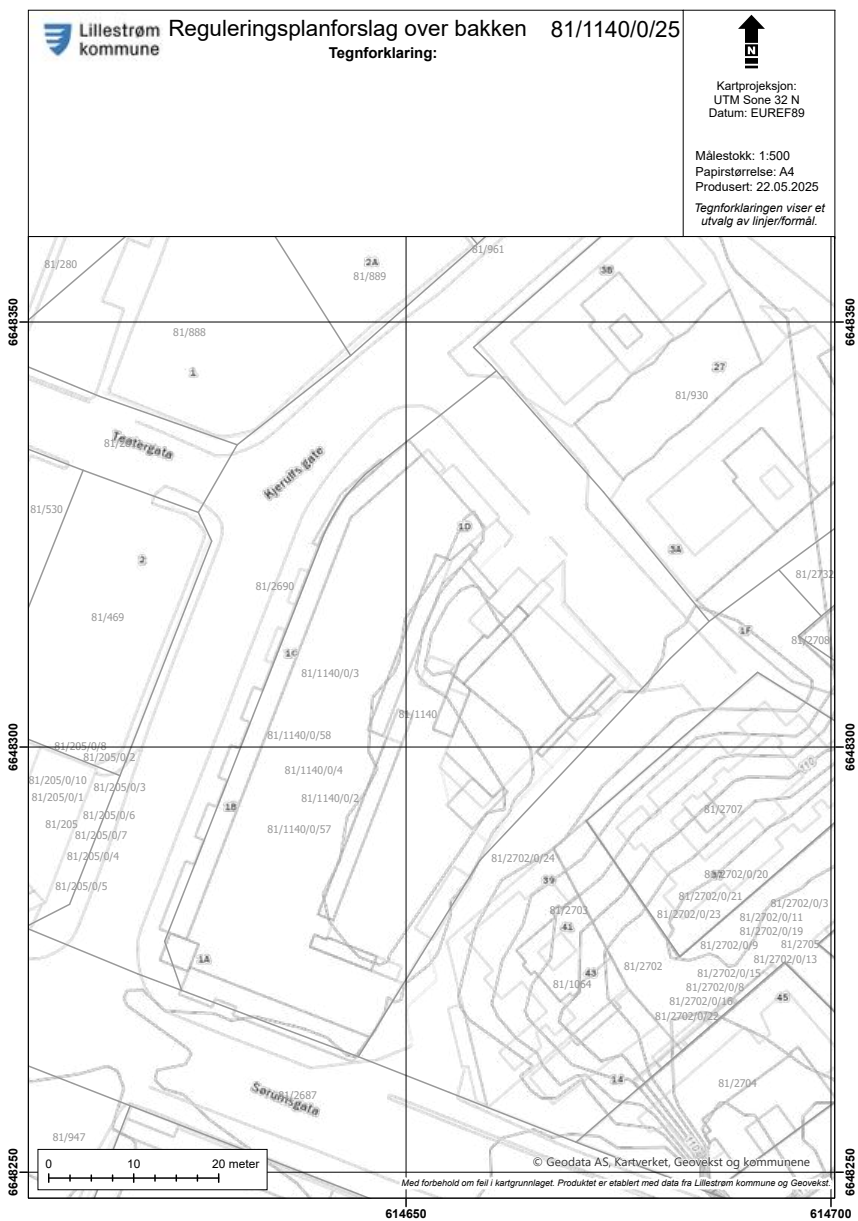


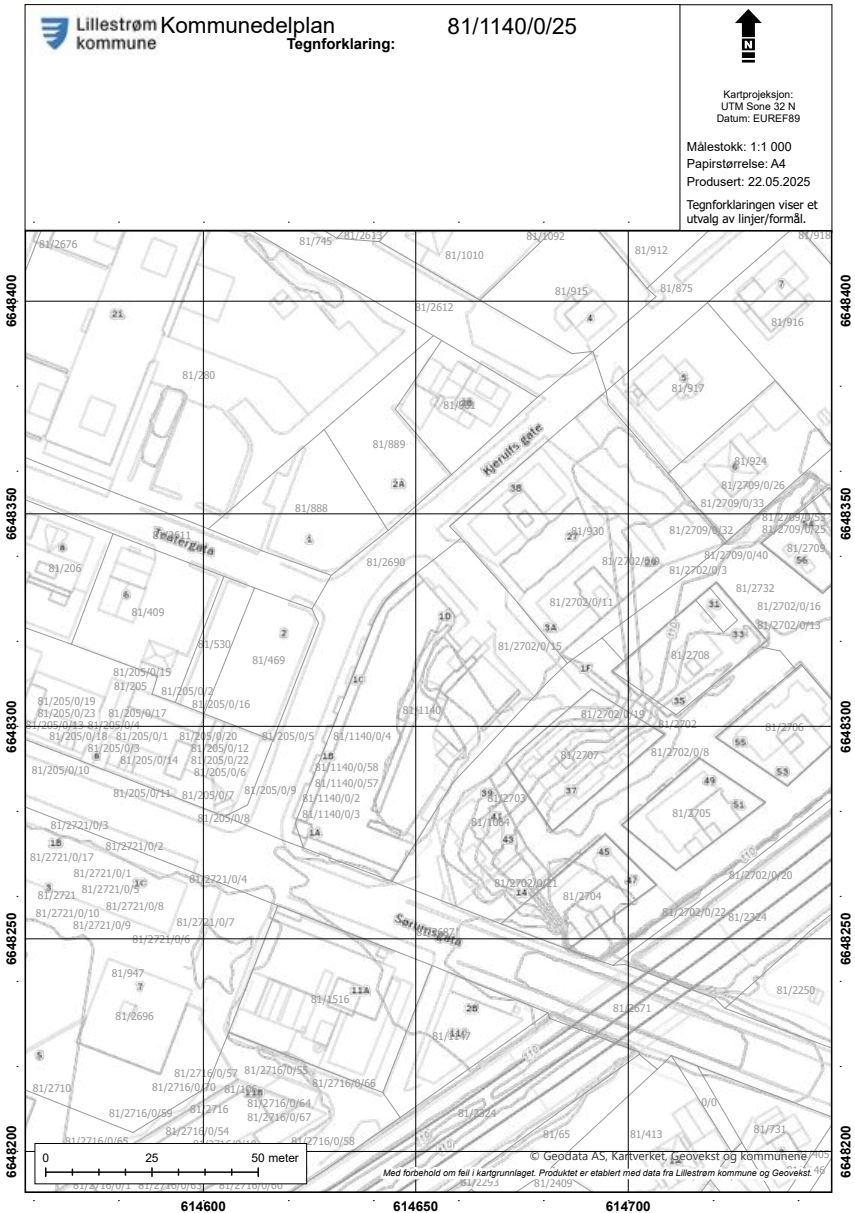


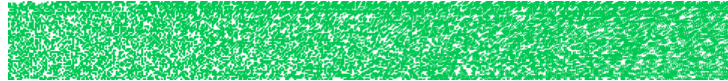






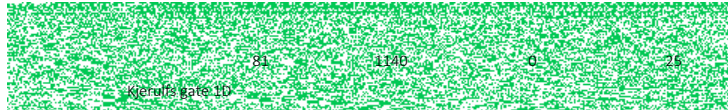






Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 22.05.2025

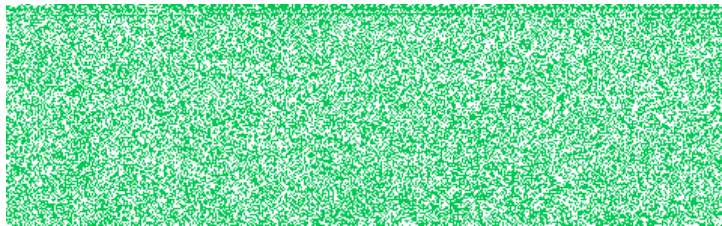


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- 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:



Vedlegg 4

505

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

Hensikten med områdeplanen er å følge opp kommuneplanens intensjon om en forsterket byvekst i sentrale områder. Lillestrøm Øst utgjør med sin beliggenhet et betydelig uutnyttet utviklingspotensial, byens viktigste ressurs for realisering av denne ambisjonen. Stortorget og industrieiendommene mot jernbanen i øst, gir området et stort arealtilbud og mulighet for en større, fortettet bykjerne. Dette åpner for en mer variert bebyggelsesstruktur, høyere utnyttelse og friere funksjonsfordeling enn det sentrumskvartalene med tradisjonell bygningsnorm har gitt. Intensjonen er en tidlig utvikling av de mest transformasjonsmodne arealene i øst, som gir en fornyet og moderne østlig bydel med tilstrekkelig tyngde, slik at Stortorget sammen med flere nye, varierte byrom skaper en aktiv og attraktiv arena.

For øvrig bygger planen opp om sammenbinding, og godt samspill mellom de nye utviklingsområdene; Område A, Stortorget, «Meierikvartalet», Kvartal 8 og den etablerte sentrumskjernen. Dette søkes løst med innføring av et forsterket byrom i Strøkstorget Landstads gate fra Stortorget mot øst, og gjennom byromsprogrammet et bredt spekter av bedre byrom og forbindelser til sentrale målpunkt i og ved planområdet.

Skedsmo kommune ønsker å utvikle området Lillestrøm øst til en moderne og attraktiv by med innovativt trebyggeri. Dette innebærer fokus på bruk av tre både i konstruksjon og fasade slik at kommunens Energi- og klimaplan tilfredsstilles, regjeringens fokus på miljø/bærekraft og klimagassregnskap ivaretas, og at Lillestrøms historiske byggeskikk beholdes.

Område A:

Målsetning med arkitekturen i område A er å skape en ny moderne bydel og støtte Lillestrøms sentrale posisjon i regionen. Bygninger og landskap skal utføres med høye krav til estetikk, arkitektur og bevissthet om holdbarhet. Lillestrøms historie som flisby må gjenspeiles i materialbruk i bygg- og landskapsprosjekt.

Grønne areal og gatenettet (veven) skal ses i en helhet mellom alle kvartalene i område A og skal utformes som et felles bevegelsesmønster for hele området. Hvert kvartal definerer om de skal være offentlige, felles for flere bygninger eller mer private for en bygning. I alle passasjer på gatenivå skal det være god tilgjengelighet for allmennheten.

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner

Arealplaner

Områdereguleringsplan	I følge PBL kommunal reguleringsplan i henhold til plankrav i kommuneplanen for Skedsmo 2011 – 2022.
-----------------------	--

* Se referanseliste, side 18

Detaljreguleringsplan	Ihht PBL reguleringsplan, fremmet av forslagstiller.
<i>Gater, torg og parker</i>	
Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)
<i>Vann og avløp og overvannshåndtering</i>	
Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdiskonering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

For felt omfattet av spesialområde H910 vil vedtatt reguleringsplan fortsette å gjelde.

For kvartal 25B, 29A og 31A kan rammetillatelse gis uten forutgående detaljreguleringsplan dersom tiltaket i alt vesentlig er ifølge illustrasjonsprosjekt* til områdereguleringsplanen (*med unntak av vist sykkelhigway*). Dersom kommunen anser avvik fra illustrasjonsprosjektene som vesentlige, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan for disse feltene. Blant forhold som vurderes som vesentlige er:

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- Strøkstorget Landstads gates (o_T1 og f_T2) utforming og sammenheng med pilotprosjektene
- Byggenes funksjonelle forhold til byrom, som åpne fasader og inngangspartier (for forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting)
- Hovedtrekk i materialvalg for byrom

I felt med krav om detaljregulering skal det i planbeskrivelsen være utarbeidet en volum- og funksjonsanalyse som viser utforming og estetikk, og som blir grunnlag for en tidlig diskusjon med kommunen om valg av plangrep. I tillegg skal det gjøres en komparativ analyse av hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til kommunens overordnede strategier, spesielt Byutvikling og urban strategi, Samferdselsstrategien og Mulighetsstudien for STRAKKS*.

§ 3 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av planbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

* Se referanseliste, side 18

3.1 Utforming av byrom og bygninger

Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst⁸, er en del av områdereguleringsplanen og skal legges til grunn for detaljregulering og behandling av alle byggesøknader i planområdet, samt ved all prosjektering og utbygging av bebyggelse og byrom i planområdet.

Dersom det ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av anlegg i planområdet foreslås andre løsninger enn de som er beskrevet i byromsprogrammet, skal det dokumenteres at dette gir tilsvarende eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i programmet. Ved slike vurderinger skal hensynet til gående gis høyeste prioritet. Alle byrom skal ha god tilgjengelighet for syklende.

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikkssak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst⁸ og Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1⁸, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet (*med unntak av vist sykkelhighway*). Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tiliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

I planen detaljeres og vises kjøreveg, adkomst, tilgjengelighet for brannbil, gang- og sykkelveger, parkering, varelevering, brannhydranter, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, gjerder, vegetasjon og beplantning, samt materialbruk, møblering, belysning og tømme punkt for avfallssug med mer. Planen skal også vise midlertidig opparbeidelse av tiliggende areal, som skal bygges ut senere.

Ved valg av beplantning skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Planen skal vise inndeling av private-, felles- og offentlige uteareal på en god og lesbar måte. Utomhusplanen skal vise eierstruktur og organisering av felles areal.

De ubebygde delene av planområdet, med unntak av lukkede gårdsom, skal være åpne for allmenn ferdsel hele døgnet. Det tillates ikke bruk av gjerde i planområdet. Unntak av sikkerhetsmessige eller støydependende hensyn kan tillates. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle eiendommene.

3.3 Fellesareal og privat uteareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m² pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

⁸ Se referanseliste, side 18

helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

Hver leilighet skal ha minst 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m² for barn 0-4 år innen 50 m fra boliger i alle felt. Nærlekeplasser kan tillates etablert over bakkeplan, eventuelt på tak, som felles lekeplasser. Minst 50 % av nærleklassene i hvert felt skal være på bakkeplan.

Strøkparker, strøktorg, miljøgater og gågater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeklassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Alle lekeplasser skal ha mulighet for sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan krav til lekeplasser tilfredsstilles.

3.5 Teknisk infrastruktur

I alle felt for bebyggelse og anlegg skal eksisterende infrastruktur være oppgradert og tilpasset nye tiltak. Følgende teknisk infrastruktur skal etableres:

3.5.1 Lokal overvannsdiskonering (LOD)

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til.

Anlegg for overvannshåndtering skal i størst mulig grad være overflatebaserte og tilpasset Byromsprogram for Lillestrøm Øst. Godkjent overordnet overvannsplan skal foreligge før det kan gis rammetillatelse i planområdet. Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst⁸ skal legges til grunn ved utarbeidelsen.

Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordroyning av overvann som hovedfunksjon. Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres i en helhetlig overvannsplan.

3.5.2 Avfall

Ved detaljregulering i planområdet skal det etableres sentralt anlegg for avfallssug der dette vurderes som teknisk mulig og hensiktsmessig. Kommunen kan alternativt kreve

⁸ Se referanseliste, side 18

mobile anlegg for avfallssug. Oppbevaring og behandling av husholdnings- og næringsavfall utendørs tillates ikke.

3.5.3 Varelevering

Ved planlegging og tilrettelegging for varelevering i planområdet skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst legges til grunn.

3.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som er vist på plankartet. Byggegrenser og byggelinjer er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist på plankartet.

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m² BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m² BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m² BRA.

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

Minimumskravet til oppstillingsplasser for sykkel i enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder for planområdet. Enhver tid gjeldende kommuneplans krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Oppstillingsplasser for bil tillates ikke etablert på bakkeplan, med mindre det er i tråd med gjeldende formingsprogram for gater. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25% av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

Parkering under bakken skal etableres på en slik måte at parkeringen gir minst mulig kjøring inne på området, og med inn- og utkjøring i all hovedsak tilknyttet hovedferdselsårene.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ, og i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 "Sykkelhåndboka". Minst 50% av oppstillingsplassene for sykkel skal etableres under tak/innendørs. Oppstillingsplasser for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres slik at de er allment tilgjengelige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstillende krav i retningslinjen T-1442/ 2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplaner.

Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan tillates i områder med inntil 70 dB Lden fra vegtrafikk og 73 dB Lden fra jernbane. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forurseningsloven kap 5. Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstillende krav til stille områder, det vil si at beregnet utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dB Lden.

Lillestrøm øst – Støyutredning, datert COWI 05.02.15 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.10 Flom

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

3.11 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygde areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn vanlig.

Ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstillende krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS².
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert i opp til 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet.

Bygninger

- Midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstillende og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.
- Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan bare tillates for komplementære arealformål (forretning/kontor og lignende), men ikke når de er gjensidig utelukkende (for eksempel bolig/industri).

§ 4 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

4.1.1 Fellesbestemmelser for kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30, 31A og 31B

Det settes krav til at maksimalt 65% av bygget BRA i Område A kan være for boligformål.

I område A skal parkeringsanlegg etableres under terreng og under den oppløftede delen av Strøktorget Landstads gate (f_T2) og Utsiktsplattformen (f_T3). Der det er regulert større parker (o_PA1, del av f_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbær forbindelse gjennom den smalere delen av o_PA1.

Det skal hovedsakelig brukes flate eller skrånende tak, og saltak er ikke tillatt i område A. Alle tak skal ha et grønt preg, og være tilrettelagt for fordrøyning av overflatevann eller takterrasse, eventuelt en kombinasjon av disse. På tak er det tillatt trappoppbygg og fellesrom på maks 3 m over regulert maksimal kotehøyde. I tillegg tillates heissjakter oppført på tak. Disse anleggene kan maksimalt utgjøre 15% av takarealet for hvert bygg, eventuelt 25% dersom anleggene er felles for flere bygg. Ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.

På plankartet vises:

#1: areal som ikke skal bebygges

#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer

#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål

For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o_T1/ f_T2/ V8/ V9/ G5:

Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøktorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøktorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f_T3/f_T8:

Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o_T1/ f_T2/ o_V1/ o_V2: Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøktorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For øvrig bebyggelse skal boliger på gateplan ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter. Disse kreves utformet spesielt for å tilpasses tiliggende uterom.

Grad av utnyttning:

I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).

Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f_T2, f_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevernting, kultur)

Areal: 1230 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

Parkeringsanlegg og kjeller i feltet, samt felles adkomst til offentlig gate, skal samordnes med KFA4.1 og KFA 4.2 (Kvartal 29-30). Feltets adkomstrett over KFA4.1 skal tinglyses på gnr 81/ bnr 1367.

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevernting, kultur)

Areal: 3701 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Første og andre etasje i bygg som vender seg mot f_T2 kan ikke oppføres til boligformål.

Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Det settes krav til at maksimum 75 % av bygget BRA i delfelt KFA2.1 kan være boligformål.

Sammen med rammesøknaden kreves det utarbeidet en detaljert utomhusplan i samsvar med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst. Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

Til feltet skal det etableres felles adkomst med KFA5.1 og KFA5.2 (Kvartal 31B).

4.1.4 Felt: KFA3.1, KFA3.2 (Kvartal 25B)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevernting, kultur)

Areal: 4867 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f_T2, f_T3, o_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tiliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

Det kreves en detaljert utomhusplan sammen med rammesøknaden som redegjør for forhold mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Planen skal redegjøre for hvilke arealer på gatenivå og mellom husene som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)

Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstrer i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)

Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstrer i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

ØVRIGE FELT

4.1.7 Felt: KFA4.1, KFA4.2 (Kvartal 29-30)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 9053 m²

Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det er ikke tillatt med boligformål på delfelt KFA4.1 i den bebyggelsen som grenser til G5 og V9 (Alexander Kiellands gate).

Det settes krav til at maksimum 60 % av bygget BRA i delfelt KFA4.2 kan være boligformål.

* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o_G5 (Alexander Kiellands gate) og o_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o_V4 (Gjerdrumsgata).

4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 3357 m²

Utnyttelsesgrad BYA 70%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med KFA2.2 og KFA2.1 (Kvartal 31A).

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)

Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3039 m²

Utnyttelsesgrad BYA 90%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med Kvartal 24A.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)

Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1382 m²

Utnyttelsesgrad BYA = 70%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)

Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m²

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstrer i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)

Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell
 Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 m²
 Maksimum høyde kote 122 - 167 moh
 Uteoppholdsareal minimum MUA = 15 – 35%

Maksimum 50 % av bygget BRA i feltet kan være for boligformål. Ved detaljregulering med en næringsandel høyere enn 50 % kan regulert utnyttelsesgrad settes høyere innenfor det oppgitte intervallet. I næringsformål kan forretning, kontor, hotell og offentlig og privat tjenesteyting inngå.

I detaljreguleringsplan for kvartal 9 og 14 skal det fastsettes én maksimal utnyttelsesgrad for feltet, eventuelt hvert delfelt. Utnyttelsesgraden er avhengig av størrelse og kvalitet i de uteoppholdsareal (oppgitt %MUA) som sikres i detaljreguleringsplanen.

I MUA skal kun areal som er åpne for allmenn ferdsel hele døgnet regnes med. MUA skal opparbeides i tråd med byromsprogram for Lillestrøm Øst*. Ved avvik fra byromsprogrammet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

Byrom som kan regnes med i MUA er, med henvisning til definisjoner i Byromsprogram for Lillestrøm Øst, G1 (gågate), T1-3 (by-, strøks- eller fellestorg) og P1-3 (by-, strøks eller fellespark).

I tillegg til arealene beregnet i MUA kommer, i tråd med kommuneplanen, krav til private eller felles uteoppholdsareal i feltet.

Det må etableres adkomst til parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse fra Jernbanegata. Nødvendig tilpasning i Jernbanegata innarbeides i detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet. Parkeringsanlegget i kvartal 9 kan vurderes for sammenbygging med parkeringsanlegg i kvartal 8.

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal

Før hovedombygging på mer enn 300 m² BRA i kvartal 12, 13 A og B, 17 og 18A skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner tillates ikke oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde, og skal være trukket 5 m inn på takflaten.

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12

Tillatte arealformål: Forretning, bevertning, tjenesteyting og kontor. Det tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. og 2. etg. Kontor skal ligge i 3. og 4. etg.

Utnyttelsesgrad: Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote 122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B

13A

Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

% Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B

Tillatt arealformål er forretning, kontor og bolig. Det tillates forretning i 1. etasje, forretning/ kontor i 2. etasje, bolig og kontor i 3, 4 og tilbaketrasket 5. etasje.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrasket 5. etasje med maks byggehøyde på kote 125.

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17

Tillatt arealformål er forretning og bolig.

I 1. og 2. etasje tillates arealformål forretning, mens det i 3. og 4. etasje er tillatt med boligformål.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

Ved hovedombygging av eksisterende bygning skal det etableres en døgnåpen passasje mellom Nittedalsgata og Teatergata gjennom feltet.

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A

Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 70 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen og eventuelt Statens vegvesen.

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

* Se referanseliste, side 18

o_V1 (Kjerulfs gate og Teatergata), o_V2 (Kjerulfs gate), o_V4 (Gjerdrumsgata) og o_V9 (Alexander Kiellands gate) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gatene skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} legges til grunn.

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)

o_V5 (Nittedalsgata), o_V6 (Solheimsgata), o_V7 (Solheimsgata/ Jernbanegata) og o_V8 (Parkalleén) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. For utforming og bruk av gata bør Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} legges til grunn.

4.4.3 Felles gate

f_V3, felles adkomstgate for Kvartal 25A og 25B (KFA3.1 og 3.2). Gata skal være felles eie, og planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} legges til grunn.

4.4.4 Torg (Område A)

o_T1, f_T2, f_T3 og f_T8 (Strøktorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøktorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*}. o_T1 skal være offentlig torgareal, mens f_T2, f_T3 og f_T8 skal være fellesområder. For T1-3 og f_T8 skal det utarbeides én helhetlig detaljplan som skal gi grunnlag for senere byggeplaner.

f_T3 skal etableres på minimum kote 109 (jernbanenivå), og f_T2 skal tilsvarende avsluttes i samme høyde mot jernbanen. I f_T2 sin lengderetning tillates ikke større stigning enn 5%.

Under etablert torgplass f_T2 og f_T3 tillates parkering på eksisterende terrengnivå, parkering tillates dog ikke innenfor byggegrense 15 meter fra nærmeste spormidt.

o_T1 og f_T2 (Strøktorget Landstads gate) kan tillates etablert i to trinn, hvor midtre del opparbeides i en midlertidig utforming. Det skal utarbeides samtidige og helhetlige detaljplaner for både trinn 1 og 2, og disse skal være i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} og Illustrasjonsprosjektene for Område A^{*}.

4.4.5 Torg (Stortorget)

o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 (Stortorget nord, syd og øst) skal planlegges, opparbeides og brukes som bytorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*}. o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 skal være offentlige torgareal, og det skal utarbeides en helhetlig detaljplan for hele Stortorget.

4.4.6 Andre torg

o_T7 (Storgata 1) er bytorg i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*}. o_T7 er offentlig torgareal.

4.4.7 Gågater

o_G1 (Storgata), o_G2 (Torvgata), o_G3 (Nittedalsgata) og o_G4 (Brøtergata) er offentlige gater. De er planlagt og opparbeidet til gågater i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*}. Ved ombygging av feltene skal byromsprogrammets funksjons- og kvalitetskrav gjelde.

* Se referanseliste, side 18

4.4.8 Miljøgater

o_G5 (Alexander Kiellands gate) er offentlig gate. Gata skal planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} legges til grunn.

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)

Formål: Park
Areal: 2623 m²

Område for offentlig park og parkdrag. PA1 skal utformes og opparbeides som strøkspark i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst^{*} og Grøntplan for Skedsmo.

Minst 50 % av arealene i PA1 skal tilfredsstillende krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L_{den} < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570 (1-5)

Eksisterende bygninger i hensynssone H570 er merket som bygg med potensiell verneverdi i kulturminnevernplan for Skedsmo. Dersom bygningene ved detaljregulering vurderes berørt eller revet skal kulturminnevernplan utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

Spesialområde H760

Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser.

Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadsplichtige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

Spesialområde H910

For kvartal 5, 8, 22, 23, 24A, 25A, 28, 34 og 35 erstatter ikke områdereguleringen gjeldende reguleringsplaner. Gjeldende planer er:

Kvartal	PlanID	Navn
5	363/03	Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate
8	1_79/87 308/99	Lillestrøm sentrale område Jernbanegata x Solheimsgata x Voldgata
22	390/05	Kvartal 22, Teatergata – Storgata – Parkalleén – Brøtergata
23	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
24A	484/12	Kvartal 24
25A	396/05	Branntastasjonstomta, Nordmanngården og Dovregården
28	315/99	Kvartalet Parkalleén 3
34	440/11	Fagerborgkvartalet
35	1_79/87	Lillestrøm sentrale område

* Se referanseliste, side 18

283/96	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m.
353/03	Skedsmogata 3A og Gjerdrumsgata 10

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER

Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal vannforsyningsnettene være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf PBL/TEK10. Avløpsanlegget skal være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnett skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn.

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det for hvert av delområdene Område A (kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30 og 31A og B) og Meierikvartalet (kvartal 9 og 14) foreligge en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordryning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige geotekniske undersøkelser foreligge.

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER

Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser foreligge.

6.6 STØY

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravene i § 3.9 tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og avbøtende tiltak vurderes for boliger som kan være utsatt for økt refleksjonsstøy på østsiden av jernbanen.

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN

Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

For felt uten krav til detaljregulering skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes før det gis rammetillatelse til tiltak.

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

Før første rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan. Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan med beskrivelse. Og før første brukstillatelse på byggetiltak skal byggearbeid være fullført og godkjent.

Lekeplasser til ethvert tiltak, jf. bestemmelsens pt. 3.4, skal være ferdigstilt etter godkjente planer før første brukstillatelse gis.

Der flere felt har rekkefølgekrav til samme tiltak, skal kravet tilfredsstilles før første tiltak i feltene.

Tabellen viser hvilke felt (kvartal) som har rekkefølgekrav til hvilke tiltak. I første kolonne er referanse til bestemmelsenes punkt oppgitt.

Best. Pt.	Felt Tiltak	Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøktorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøktorget Landstads gate) andre trinn			x			x		
4.4.4	f_T3 (Utsiktsplattformen)				x				
4.4.4	f_T8							x	
4.4.5	o_T4, o_T5 (Stortorget nord og sør)						x		
4.4.5	o_T6.1 (del av Stortorget øst)					x			
4.4.5	o_T6.2 (del av Stortorget øst)						x		
4.4.6	o_T7 (Storgata 1)								
4.4.1	o_V1 (Kjerulfs gate/ Teatergata)		x	x	x				
4.4.1	o_V2 (Kjerulfs gate)						x		x
4.4.3	f_V3 (Adkomstgate til Kvartal 25A og B)				x				
4.4.1	o_V4 (del av Gjerdrumsgata)						x	x	x
4.4.2	o_V5 (del av Nittedalsgata)	x			x				
4.4.2	o_V6 (del av Solheimsgata)	x							
4.4.2	o_V7 (del av Solheimsgata/ Jernbanegata)	x							
4.4.2	o_V8 (Parkalléen)								
4.4.1	o_V9 (del av Alexander Kiellands gate)						x		
4.4.7	o_G1 (Storgata)								
4.4.7	o_G3 (del av Nittedalsgata)								
4.4.7	o_G4 (del av Brøtergata)								
4.4.8	o_G5 (del av Alexander Kiellands gate)						x		

* Se referanseliste, side 18

4.5.1	o_PA1 (strøkspark)						x		
4.1.9	f_UA1 Uteoppoldsareal							x	
4.1.1 0	f_UA2 Uteoppoldsareal				x				
4.1.1 1	f_UA3 Uteoppoldsareal								x
4.2.1	Adkomst til Meierikvartalet fra Jernbanegata	x							
		Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B



* Se referanseliste, side 18

6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O_T1 OG F_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F_T3).

6.10.1 Utomhusplan

Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikkask for de aktuelle tiltakene, jmfør § 3.1, være godkjent av HUT.

6.10.2 Byggeplaner

Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.3 Bygging av VA-anlegg

Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform

Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget. Før første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.5 Vilkår for igangsettingstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.6 Vilkår for første brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

6.10.7 Brukstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.

* Se referanseliste, side 18

Reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan for "Brannstasjonstomten 81/384", "Dovregården 81/1064, 1148, 2434" og "Nordmanngården 81/384".

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for bolig/forretning/kontor – Felt A og B.
- Byggeområde for bolig/kontor – Felt C
- Trafikkområde: offentlig vei, fortau, felles avkjørsel (F1 og F2).

§ 3 Byggeområde for bolig og forretning/kontor

- 3.1 I felt A og B er formålet bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boliger i første etasje mot gatene.
I felt C er formålet bolig/kontor. Eksisterende trikotasjevirksomhet kan opprettholdes.
- 3.2 Området reguleres med tre etasjer pluss en fjerde tilbaketrasket etasje. Mot jernbanelinje tillates fire sammenhengende etasjer.
Tillatt maksimal gesimshøyde for tredje etasje er 12,0m inklusiv rekkverk, og 13,5m for tilbaketrasket fjerde etasje. Fjerde etasje må ha en tilbaketrekning på minst 2,5m. Felt C skal ha 2+2 etasjeinndeling mot eksisterende småhusbebyggelse. Maksimal høydeforskjell mellom fortau og gulv i første etasje er 80 cm.
- 3.3 Tillatt bebyggelse areal %-BYA = 70%.
- 3.4 På felt A, skal et indre gårdsrom over forretning/kontor-etajsen opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.
- 3.5 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.
Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.
Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.
- 3.6 Næringslokaler som ligger ut mot gater, skal henvende seg til disse ved at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene
- 3.7 Bygningen skal koordinatbestemmes av kommunen for byggemeldingen kan godkjennes.

- 3.8 Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker. Ved innsendelse av rammesøknad skal det framlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Rammesøknad forelegges HUT til behandling

- 3.9 Bygningene skal utformes med flatt tak. Ingen tekniske installasjoner, også oppbygg for heis, tillates oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde og være trukket 5,0m inn på takflaten.

§ 4 Parkering/adkomst

Parkering skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune. Det skal anlegges parkering i underetasje. Evt. parkering på gateplan kan tillates i indre deler av planområdet.

Felles avkjørsel F1 skal betjene felt A, B og C.
Felles avkjørsel F2 skal betjene felt C, gnr/bnr 81/924 og 81/930.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med byggemelding skal det godkjennes en plan for bruk av uteområdene. Utomhusplanen skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenering og bortledning av overvann, samt områder for søppelhåndtering.
Det skal redegjøres for større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer

I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og Familiedepartementets forskrift ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.

§ 6 Miljøbestemmelser

Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Uteagring er ikke tillatt.

Vegtrafikk- og jernbanestøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.

For bebyggelse som er utsatt for høye nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

Ved rammesøknad skal det gjøres spesiell rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses bære-/syketransport.

Det skal legges til rette for søppelsug.

Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Fortau med eventuell beplantning langs felt A skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig for innflytting skjer.
Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillingen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune,
Planavdelingen, 31.05.2005. Rev. 05.09.05.
Sist revidert 12.10.05, jfr k.sak 05/91

Vedtatt den	12 / 10 20 05
Skedsmo kommunestyre, sak	91
	
Plansegl	

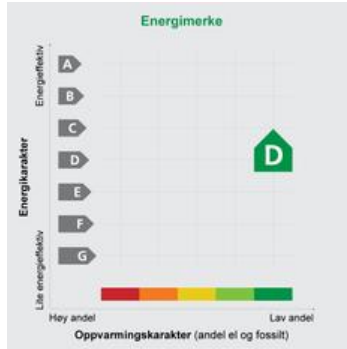


Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kjerulfss gate 1D
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	1140
Seksjonsnr.	25
Festnr.	
Bygn. nr.	23306956
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1227534
Dato	18.02.2021



Innmeldt av ANDREAS HELMUT FÅRBER

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Bruken 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 energivaner 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 energivaner

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 innnetemperaturen
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.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - 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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- 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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjerulfs gate 1D	Gnr: 81
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM	Bnr: 1140
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 25
Bolignr: H0102	Festenr:
Dato: 18.02.2021 17:00:20	Bygnnr: 23306956
Energimerkenummer: A2021-1227534	
Ansvarlig for energiattesten: RUUD HOLDING AS	
Energimerking er utført av: ANDREAS HELMUT FÄRBER	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: 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 4: 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 sparesusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusj eller allerede har sparesusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesusjer 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

482 86 852



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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 kjøpes 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

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjerulfs gate ID 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 1140, snr 25 (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: _____

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 besiktiget 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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

