NORDVIK

Elvengveien 97

3 soverom | 122 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Elvengveien 97

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
30	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere (2022) lyst og lekkert rekkehus over tre plan med fantastiske uteplasser! Tre soverom og to stuer. Carport.

Prisantydning	**6 890 000,-**
Omkostninger	**173 630,-**
Totalpris	**7 063 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 933,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Elvengveien 97! Dette er en perle av et rekkehus i et moderne strøk på Kjeller, med kort vei til alle fasiliteter. Boligen har en god planløsning med romslig stue/kjøkkenløsning, herfra er det utgang til en fin sydøstvendt balkong, og i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy i en stor skyvedørsgarderobe. Området er populært og familievennlig, med kort vei inn til Lillestrøm sentrum.

Kort fortalt:
Lekkert rekkehus fra 2022
Moderne og attraktiv stil
Tre soverom og to bad
Vannbåren gulvvarme
Lekkert og stilrent kjøkken
Tre fine uteplasser
Praktisk planløsning over tre plan
Flytt rett inn!

Velkommen til visning!

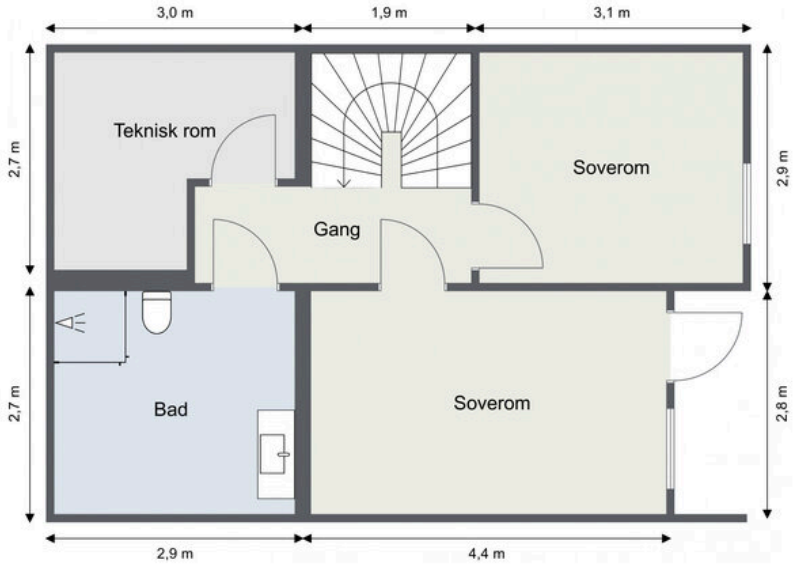
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

DALBECK TAKST

Elvengveien 97

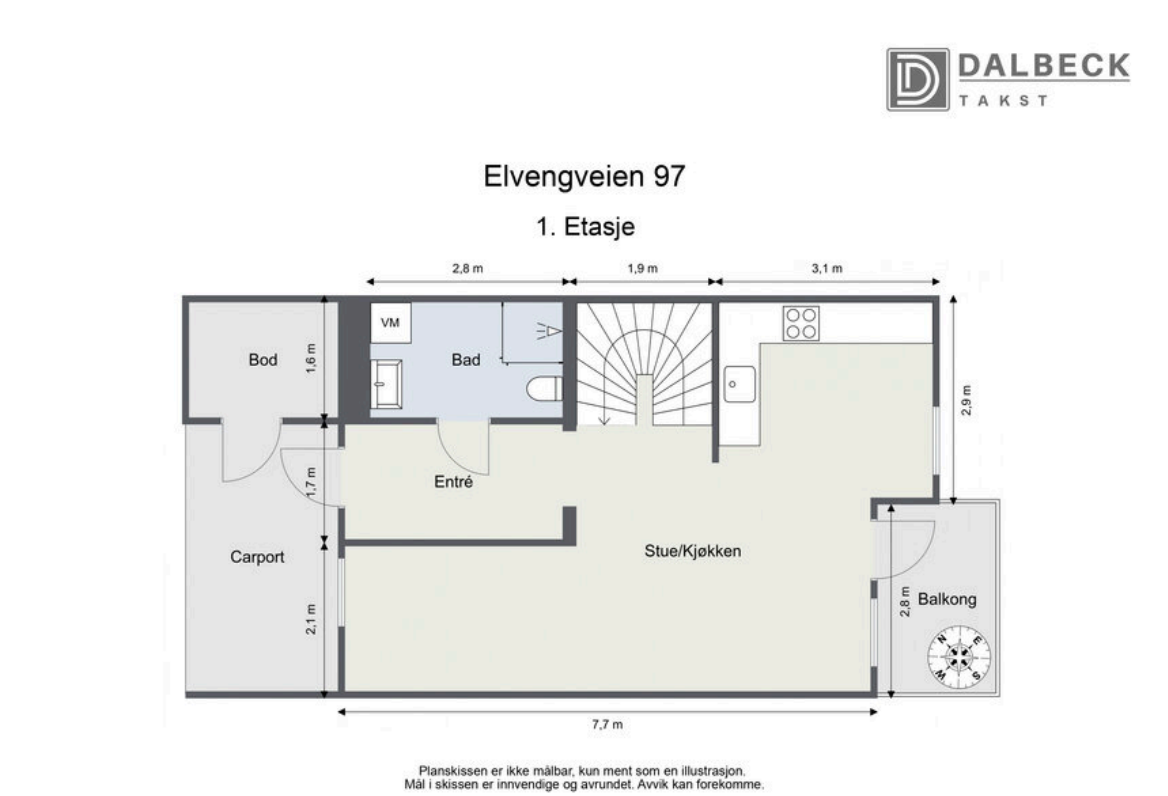
Underetasje

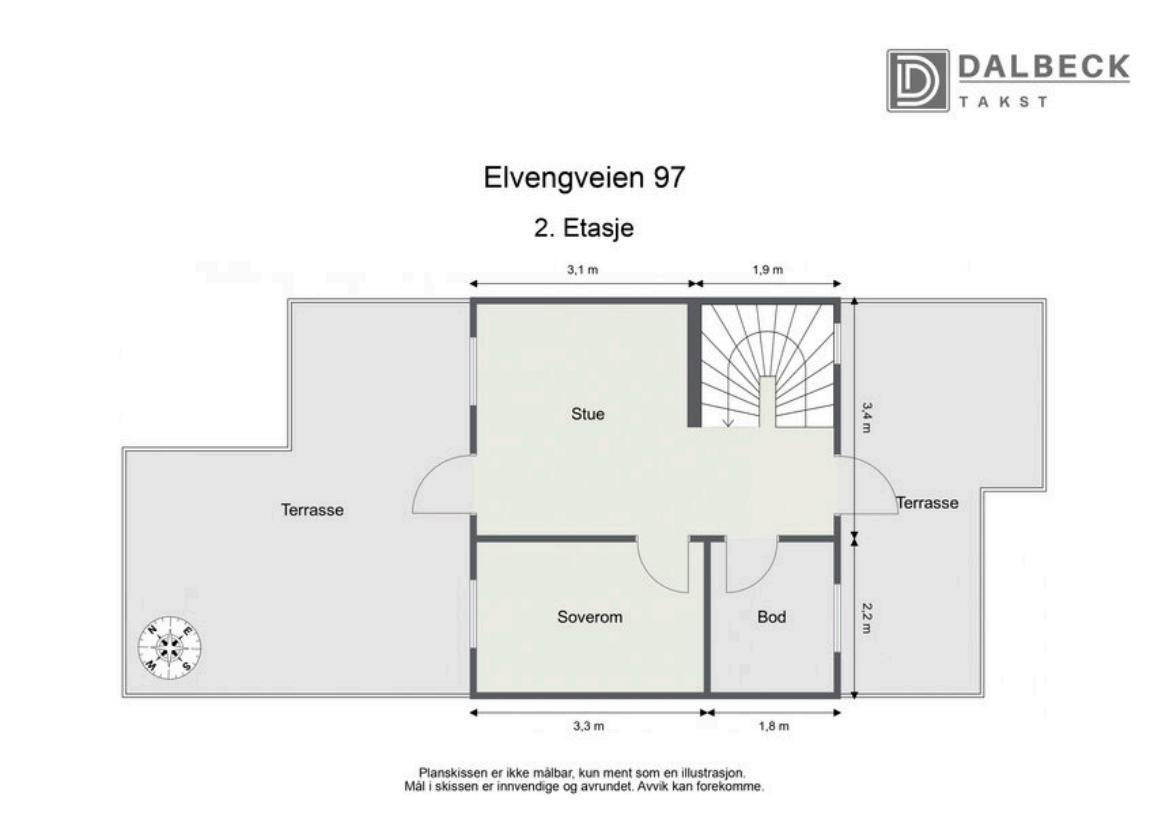


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm





2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 34 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0440/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elvengveien 97, 2007 KJELLER
Gnr 33, bnr 82, snr 31 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Caroline Gulbranson
Mathias Bergedal Hoberg

Kjøpesum og omkostninger
6 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 063 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 078 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 38 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen disponerer egen carport med elbillader utenfor inngangsparti.

Solforhold
Solen er på terrassene på baksiden av huset fra morgen og til ca kl 14.00. Solen er på terassen på forsiden av huset fra ca 13 til solnedgang.

Innhold
1. Etasje: Entré, Bad, Stue/Kjøkken
2. Etasje: Stue, Soverom, Bod
Underetasje: Gang, 2 Soverom, Bad, Teknisk rom

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré med fliser på gulv, og vegger malt i en lun beige farge. Stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Rommet har en flott planløsning som byr på mye møbleringsmuligheter. Her har man god plass til en større spisegruppe, og i hjørnet finner du en koselig sofakrok med plass til en sofagruppe samt tv-møbel. Videre er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong på ca. 5 kvm. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt plass til grill. I 2 etasje er det en ekstra TV-stue, perfekt for koselige filmkvelder, eller som lekerom.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og har en pen innredning bestående av slette fronter i en moderne farge. Videre er kjøkkenet utstyrt med nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:
Pent baderom med fliser på gulv og vegger, samt slett flate i himling. Videre er rommet utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, innredning med servantskap med nedfelt servant, underskuffer og opplegg for vaskemaskin. Badet i underetasjen er av det romslige slaget, med lekre fliser på gulv og vegger. Videre er også dette rommet utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det montert en stor garderobeløsning langs den ene veggen. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Parkering
Biloppstillingsplass for to biler i egen carport. Elbillader installert.

Modernisering og påkostninger
Gulvet i 2.etasje er utbedret av utbygger ved to anledninger grunnet knirkelyder (reklamasjonssak). Tilvalg/oppgradering på kjøkken, begge baderom, fliser og garderobeskap i gangen, vedlikeholdsfrie terrassebord på alle terrasser/balkonger. Doble plisségardiner på ni vinduer og to terrassedører.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 22. juni 2022.
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - 18.10.2025: * Full børsterens av alle avtrekkskanaler. * Rengjøring av avtrekksventiler. * Kontroll av vifte, med rengjøring der det var nødvendig. * Generell rengjøring av aggregatet. * Justering og balansering av ventilasjonsanlegget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært. Bakke AS (utbygger) har utbedret gulvet/parketten i midterste etasje august /september 2023 grunnet knirkelyder. De måtte utbedre ytterligere desember 2025. Harmonie byttet skjev ytterdør høsten 2024. Utbygger har vært svært behjelpelig med sakene.
Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? - 18% økning i felleskostnader fra 01.01.26.

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

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår som fra byggeår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Bad - underetasje, overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.
- Bad 1. etasje, overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel samt stedvis bom/hulrom.
Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap på teknisk rom medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue 3.etasje, taklampe over spisebord 2.etasje, taklampe barnerom 1.etasje.
- Oppbevaringshyller med og uten trådkurver på teknisk rom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
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 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod og teknisk rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 4 968 kWt. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 933,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 1 604,-.
Tv- internett: 329,-.

Felleskostnadene inkluderer: felles forsikringer, driftskostnader, kostnader til fellessameier, rep og vedlikehold m.m.
Eier faktureres månedlig for forbruk av fjernvarme.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Det faktureres kommunale avgifter på eiendommen hver måned. I november 2025 ble det fakturert kr 1297,- i kommunale avgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 309,- pr mnd. inkludert i felleskostnadene.
- Selger opplyser om en kostnad på ca. 13 000,- i året på fjernvarme.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 823,- pr. 01.01.2025
Det ble utskrevet kr 1 823,- i eiendomsskatt på eiendommen i 2025.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox. Tjenestene leveres av Vikenfiber, og betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elvenglia Boligsameie, orgnr. 928934497

Om sameiet
Elvenglia Boligsameie ble stiftet 22.12.2022. Styret kan også kontaktes på e-post elvenglia@borimail.no.

Sameiet har avtale med Bygg og Stein om vaktmestertjeneste på vinterhalvåret. Sameiet har gjesteparkeringsplasser på anvist plass. Alle beboere har egen biloppstillingsplass. Bredbånd/TV leveres av Vikenfiber. Utstyr skal stå igjen i boligen etter salg.

Styret har i 2025 avsatt 500 000,- på høyrentekonto til oppsparing av midler til fremtidig vedlikehold.

Forretningsfører
Bori BBL

Informasjon om fellesgjeld
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 742,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2024:
Sum driftsinntekter: 1 855 940,-
Sum driftskostnader: 1 722 195,-
Årsresultat: 134 895,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold.

Sameiets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP3777081

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 55 kvm (Eiertomt)
Tomt i nyetablert boligområde med småhusbebyggelse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Elvengveien 97 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et nyere boligområde på Kjeller – et populært og raskt voksende område i Lillestrøm kommune. Området er kjent for sitt moderne preg, gode naboskap og nærhet til både natur, servicetilbud og kommunikasjon. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kun noen få minutters kjøring til Lillestrøm sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. Her finner du også togstasjonen, med svært gode forbindelser – toget bruker kun ca. 10 minutter til Oslo S og ca. 12 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Det er også gode bussforbindelser fra Kjeller og langs Rv. 22, og kort vei til E6 gjør det enkelt å komme seg raskt både mot Oslo og Gardermoen.
For barnefamilier er området ideelt. Flere barnehager ligger i umiddelbar nærhet, og Kjeller skole ligger innen trygg gang- og sykkelavstand. Ungdomsskole og videregående finnes i Lillestrøm sentrum, sammen med Lillestrøm kultursenter, bibliotek og kino.

Kjeller og Lillestrøm har et særdeles godt idretts- og aktivitetstilbud. Lillestrøm Sportsklubb (LSK) har fotballag i alle aldre, og området huser både Åråsen stadion og LSK-hallen, hvor både topp- og breddefotball skaper et levende idrettsmiljø. På Vigernesjordet er det friidrettsbane, innendørs tennisbaner, golfbane, håndballhall og en rekke andre sportsaktiviteter. I tillegg ligger som SATS, Evo og Hags Gym bare få minutter unna. Det finnes gode tilbud innen håndball, innebandy, dans og turn, og området har et aktivt og inkluderende idrettsmiljø for både barn og voksne.

Naturområdene rundt Kjeller byr på mange flotte rekreasjonsmuligheter. Sørumjordet og turstiene langs Nitelva innbyr til spaserturer og løpeturer, mens Østmarka ligger kun en kort kjøretur unna – perfekt for deg som liker skogsturer, bading eller langrenn om vinteren. For sykkelentusiaster er det gode traseer både mot Lillestrøm sentrum og Romeriksåsen.

Kjøpesenteret Lillestrøm Torv dekker det meste av daglige behov, mens både Coop Extra og Rema 1000 ligger nærmere på Kjeller for rask handel. I tillegg finner du apotek, frisør, kafé og mindre servicetilbud i nærområdet. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker, restauranter og servicetilbud, kun få minutter unna.

Med sin kombinasjon av moderne boligmiljø, trygg atmosfære og nærhet til både by, natur og idrettsarenaer – er Nitteberglia 55 et ypperlig sted for familier som ønsker å bo komfortabelt og sentralt i et område som stadig blir mer ettertraktet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.23.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, tjenesteyting nåværende, friområde nåværende og LNRF, tiltak for stedb. næring nåværende. I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, allmennyttig barnehage, felles grøntareal, frittliggende småhusbebyggelse og område for jord- og skogbruk.

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag på eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

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

3205/33/82/31:
02.05.1997 - Dokumentnr: 5851 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2015 - Dokumentnr: 11453 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til bygging, drift og vedlikehodl av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftanlegg.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2015 - Dokumentnr: 1088306 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om salamanderdam
Rett for kommunen til å anlegge, drifte og vedlikeholde dammen mv
Fri ferdsel for allmennheten
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2021 - Dokumentnr: 1242307 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging,drift,vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2025 - Dokumentnr: 1503753 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.12.2021 - Dokumentnr: 1610939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1273/78724

01.01.2024 - Dokumentnr: 135422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:33 Bnr:82 Snr:31

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 230,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 550,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

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

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

Elvengveien 97

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 2.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	8 min 3.3 km

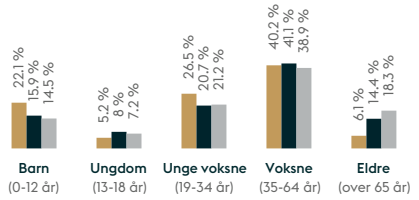
Offentlig transport

Vestengveien Linje 340	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Espira Kunnskapsbyen barnehage... 135 barn	4 min 0.3 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 1.5 km
Riisløkka barnehage (0-5 år) 191 barn	18 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skedsmovollen skole	15 min
Sollia terrasse - balløkke	21 min
Lillestrøm Arena	7 min
Sterkere Trening	7 min

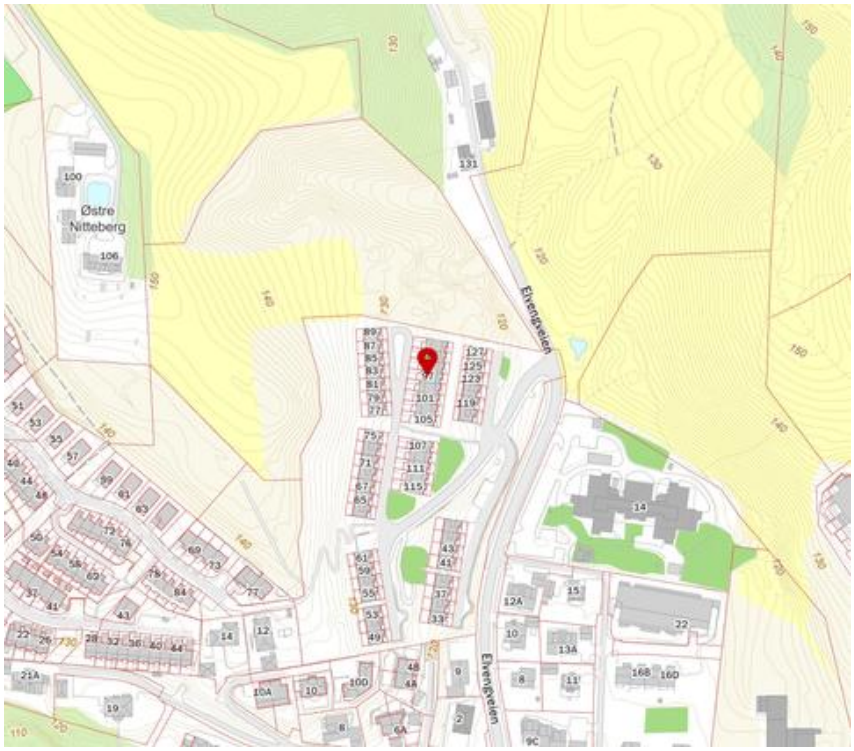
«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Elvengveien 97, 2007 Kjeller



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
20 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Sivert Dalen
Waldemar Thranes gate 55A
0173 Oslo
post@dalbeck.no
Tlf: 47841288

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Caroline Gulbranson og Mathias Bergedal Hoberg
Seksjonsnr:	31
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	55 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2022

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.01.2026
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i nyetablert boligområde med småhusbebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som fra byggeår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad og teknisk rom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod og teknisk rom.

Takhøyde: Ca 240cm målt i underetasje og 1.etasje. Ca 255cm målt i 2.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke gjort vesentlige endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	46			
1.Etasje	46	4		5
2.Etasje	30			38
SUM BYGNING	126	4		43
SUM BRA	130			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Underetasje: Gang, 2 Soverom, Bad, Teknisk rom
1.Etasje: Entré, Bad, Stue/Kjøkken
2.Etasje: Stue, Soverom, Bod

BRA-e:

Utebod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer egen carport med elbillader utenfor inngangsparti.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

12/01/2026



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Ikke påvist avvik ved den synlige delen på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøk. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonsvikt.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket var dekket av snø på befaringen, noe som hindret inspeksjon. Tilstandsgrad settes derfor ut fra alder og forventet gjenværende levetid.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Sydøstvendt takterrasse på ca 14m2 og nordvestvendt takterrasse på ca 24m2 med tilkomst fra stue i 2.etasje. Samtlige uteområder er dekket av snø og tilstandsgrad settes derfor på grunnlag av alder og forventet gjenværende levetid.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - Underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen samt total høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på ca 5-10mm fra gulvet ved terskel til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid. Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra teknisk rom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen samt totalt høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på totalt 10mm fra gulvet ved servant til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er registrert stedvis bom/hulrom og tegn til løse fliser under vaskemaskin og servant. Årsaken er manglende vedheft mellom flis og flislim, slik at deler av flisen ikke har full kontakt med underlaget. Dette gir redusert stabilitet i flisene og medfører økt risiko for at de kan løsne, bevege seg eller sprekke over tid. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales at berørte fliser tas opp og legges på nytt med korrekt underlag og tilstrekkelig limdekning.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel samt stedvis bom/hulrom.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke for gulvvarme i entré og inspeksjonsluke under trapp i underetasjen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektet vegg på bad og på teknisk rom. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble utført fuktsøk fra teknisk rom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme og har en varmeveksler fra Cetetherm, som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten teknisk rom og bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Boligen er tilknyttet fjernvarme og har en varmeveksler fra Cetetherm, som sørger for oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Aggregat plassert i teknisk rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i underetasjen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.
7.2.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel samt stedvis bom/hulrom.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gulbranson, Caroline	9578-5990-4-3593512	2025-12-04 21:27:28
Hoberg, Mathias Bergedal	9578-5998-4-2820573	2025-12-04 21:26:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. des. 2025

Oppdragsnummer
60-0440/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvengveien 97, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Caroline Gulbranson, Mathias Bergedal Hoberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3777081.1.6
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 18.10.2025: * Full børsterens av alle avtrekkskanaler. * Rengjøring av avtrekksventiler. * Kontroll av vifte, med rengjøring der det var nødvendig. * Generell rengjøring av aggregatet. * Justering og balansering av ventilasjonsanlegget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke AS (utbygger) har utbedret gulvet/parketten i midterste etasje august /september 2023 grunnet knirkelyder. De måtte utbedre ytterligere desember 2025. Harmonie byttet skjev ytterdør høsten 2024. Utbygger har vært svært behjelpelig med sakene.

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave (nybygg kjøpt på prospekt)

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 18% økning i felleskostnader fra 01.01.26.

---

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: 60-0440/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hoberg, Mathias Bergedal	**2025-12-04**	**Gulbranson, Caroline**	**2025-12-04**

Identifikasjon

bankID Hoberg, Mathias Bergedal

Identifikasjon

bankID Gulbranson, Caroline

Signicat

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

V E D T E K T E R

for

Elvenglia Boligsameie
(org. nr. 928934497)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 22.12.2021.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Elvenglia Boligsameie

Sameiet består av 48 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 82 i Lillestrøm Kommune.
Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

Alle veier på området er private og må driftes og vedlikeholdes av sameiet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse (BRA), fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.
Den enkelt seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal seksjonseier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er tilknyttet Akershus Fjernvarme, via lokal fjernvarmesentral. Det er etablert et sekundærnett som sameie må gi muligheter til nødvendig vedlikehold. Kostnader til fjernvarme fordeles etter sameiets totalt BRA.

I reguleringsbestemmelsene for området er det angitt at det skal avsettes et «friareal» som felles gangvei for boligfeltene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

3-2 Trivselsregler

Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme

farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveger inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA. For boliger med garasje i bygningskroppen skal denne trekkes ut av beregningsgrunnlaget da den ikke er oppvarmet. Blir det montert egen måler til sameiet skal fjernvarme avregnings mot forbruk.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer. I tillegg har utbygger rett til en representant i styret med stemmerett frem til siste boligseksjon er overlevert.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører (avtale med forretningsførsel inngått for 2 år), drift o.l

---

Innkalling til ordinært årsmøte 02.04.2025 for 5211 Elvenglia Boligsameie.

Møtested: Olavsgaard Hotell
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Innkommen sak fra styret - Gjerde
Sak 5: Innkommen sak fra styret - Hekk
Sak 6: Innkommen sak fra Elvengveien 85 - Beplantning av trær
Sak 7: Personvalg

Sak 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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 855 940 (mot budsjett 1 207 900)
Utgifter: 1 722 195 (mot budsjett 1 197 900)

Resultat: 134 895 (mot budsjett 0)

Boligselskapet har et positivt driftsresultat som skyldes innkreving til fjernvarme i 2024 på kr. 649 699 som det ikke var budsjettert med. På kostnadssiden er det større kostnader til fjernvarme enn det som var budsjettert med på kr. 784 443 mot budsjett 145 000. Arbeidskapitalen har økt med kr. 134 894 og boligselskapets betalingsevne er tilfredsstillende og over vår minimumsanbefaling.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 58 088

Sak 4: Innkommen sak fra styret - Gjerde

Sikring og skjermingstiltak i utsatte skråninger.

Ved flere anledninger har det vært uheldige situasjoner i forbindelse med leke områder og skråninger. Her er det behov for tiltak for å sikre trygg lek for alle barn og voksne.

Se vedlegg for å få hele saken og bilder.

Styrets forslag vedtas gjennomført ★ Styrets innstilling
Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad og fremtidig vedlikehold dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025

Sak 5: Innkommen sak fra styret - Hekk

Utgraving og beplantningsarbeider av hekk, type Vanlig Bøk høyde 100 – 125 cm. To ulike plantesteder, som utgjør totalt 57 meter. Planteavstand ca. 4 stk/m.

Se vedlegg for bilder og mer informasjon om forslag til vedtak.

Styrets forslag vedtas gjennomført ★ Styrets innstilling
Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025. Hekken vedlikeholdes ved behov av sameiet.

Sak 6: Innkommen sak fra Elvengveien 85 - Beplantning av trær

Beplanting av opptil 10 trær i skråning bak husrekke 77-89.

Saken gjelder bakgårdsområde for rekkehus 77-89. På bakken finnes det flere døde gamle trær (Se vedlagt foto). Vi i rekkehus 85 fjernet ugress og døde planter og dyrket blomster der i sommer 2024.
Formålet er ikke å bruke bakgårdsområdet som en personlig hage, men gjøre området estetisk fint for oss og for naboene.

Forslag er å plante frukt trær der - epler, pærer, plommer eller noe annet etter samtykke med naboene. Estimert pris som 10-15000 kroner for å plante 8-10 trær. Finansiering foreslås dekkes fra sameiets midler.

Forslag fra beboer i Elvengveien 85 vedtas
Plante 8-10 frukttrær i skråningen bak rekkehus 77-89. Kostnadene dekkes av sameiets midler.

Styrets innstilling vedtas ★ Styrets innstilling
Saken tas til orientering. Styret/forslagsstiller undersøker hvilke type trær som skal beplantes (i forhold til vekst, røtter, utseende etc.), hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret og pris.

Sak 7: Personvalg

Nåværende styret:
Styreleder Joachim Skarsbø valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Sondre Borgvang valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Tom Erik Engen valgt for 2 år i 2023.
Varamedlem Gjermund Hovde valgt for 1 år i 2024.

Hele styret er på valg.

Valg av tillitsvalgte:
A) Valg av 1 styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tom Erik Engen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Elvenglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 855 940	1 495 537	1 207 900	1 807 999
Annen driftsinntekt		0	82 451	0	0
Sum driftsinntekter		**1 855 940**	**1 577 988**	**1 207 900**	**1 807 999**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	54 768	54 768	62 600	66 278
Konsulenttjenester	3	81 878	77 868	95 000	99 999
Rep og vedlikehold	4	6 214	84 813	125 000	125 999
Forsikringer		265 314	228 035	300 000	290 000
Energi og fyring	5	802 052	490 896	158 400	648 999
Kabel-TV og telefoni		176 064	172 223	189 500	177 999
Driftskostnader	6	142 450	139 250	136 000	134 000
Kostnader til fellessameier		127 314	117 595	80 000	165 000
Andre driftskostnader	7	65 935	31 105	51 400	51 999
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		206	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 722 195**	**1 396 553**	**1 197 900**	**1 760 273**
Driftsresultat før finansposter		**133 745**	**181 435**	**10 000**	**47 726**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 249	1 032	0	0
Finanskostnad		100	0	0	0
Sum finansposter		**1 149**	**1 032**	**0**	**0**
Årsresultat		**134 895**	**182 468**	**10 000**	**47 726**
Overført til annen egenkapital	8	134 895	182 468	0	0
Sum disponering		**134 895**	**182 468**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Elvenglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		51 646	43 552
Kundefordringer		140 825	205 049
Sum fordringer		192 471	248 601
Bankinnskudd, kasse o.l.		864 576	770 478
Sum omløpsmidler		**1 057 047**	**1 019 078**
SUM EIENDELER		**1 057 047**	**1 019 078**

Balanse 31.12.2024

Elvenglia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	894 182	759 288
Sum egenkapital		**894 182**	**759 288**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 335	256 430
Annen kortsiktig gjeld	9	20 529	3 360
Sum kortsiktig gjeld		162 864	259 791
Sum gjeld		**162 864**	**259 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 057 047**	**1 019 078**

Elvenglia Boligsameie

Joachim Skarsbø	Sondre Borgvang	Tom Erik Engen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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
3600	Generelle Felleskostnader	930 241	854 548	931 400	1 000 000
3606	Kabel TV/bredbånd	276 000	279 360	276 500	177 999
3631	Fjernvarme	649 699	0	0	630 000
3632	Strøm	0	361 629	0	0
Sum felleskostnader		**1 855 940**	**1 495 537**	**1 207 900**	**1 807 999**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	48 000	48 000	54 800	58 088
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768	7 800	8 190
Sum lønnskostnader	**54 768**	**54 768**	**62 600**	**66 278**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. gavekort, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 313	5 263	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	76 565	72 605	89 000	93 999
Sum konsulenttjenester	**81 878**	**77 868**	**95 000**	**99 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	83 564	25 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	6 214	1 249	100 000	125 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	999
Sum vedlikeholdskostnader	**6 214**	**84 813**	**125 000**	**125 999**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 638	4 235	8 400	12 999
Fjernvarme	784 443	485 081	145 000	630 000
Gass	4 971	1 580	5 000	6 000
Sum energi og fyring	**802 052**	**490 896**	**158 400**	**648 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	82 450	79 250	70 000	70 000
Gressklipping	60 000	60 000	66 000	64 000
Sum driftskostnader	**142 450**	**139 250**	**136 000**	**134 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	0	10 000	0
Søppeltømming/container	2 681	0	10 000	6 000
Driftskostnader	0	7 946	0	2 000
Verktøy og redskaper	2 429	8 208	15 000	8 000
Nøkler, låser og skilt	10 973	0	0	0
Annet driftsmateriale	9 175	6 662	5 000	9 999
Generalforsamling/årsmøte	18 160	5 900	7 000	20 000
Velferdskostnader	0	0	2 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	20 120	0	0	0
Øredifferanser	-3	-11	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**65 935**	**31 105**	**51 400**	**51 999**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	759 288	576 820
Tilført til/fra EK fra årets resultat	134 895	182 468
Sum opptjent egenkapital 31.12	894 182	759 288
Annen egenkapital 31.12	894 182	759 288
Sum egenkapital 31.12	**894 182**	**759 288**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelag	1 872	1 872
Andre påløpte kostnader	18 657	1 489
Sum annen kortsiktig gjeld	**20 529**	**3 360**

Andre påløpte kostnader gjelder snøbrøyting og strøm for desember, betalt i 2025.
Gjeld til boligbyggelaget gjelder avregningskostnader i forbindelse med fakturering av fjernvarmeforbruket for desember 2024 til seksjonseierne.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**759 288**	**576 820**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	134 895	182 468
B. Årets endring i arbeidskapital	134 895	182 468
C. Arbeidskapital 31.12	**894 182**	**759 288**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 057 047	1 019 078
- Kortsiktig gjeld	162 864	259 791
= Arbeidskapital 31.12	**894 182**	**759 288**

5211 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Skarsbø, Joachim	**2025-03-05**

Identifikasjon

bankID Skarsbø, Joachim

Navn	Dato
Engen, Tom Erik	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Engen, Tom Erik

Navn	Dato
Borgvang, Sondre	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Borgvang, Sondre

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Elvenglia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvenglia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 134 895. 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 rettvisende 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 regnskapsskikk 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 6. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

06.03.2025 23:48:38

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sak fra styret – Gjerde:

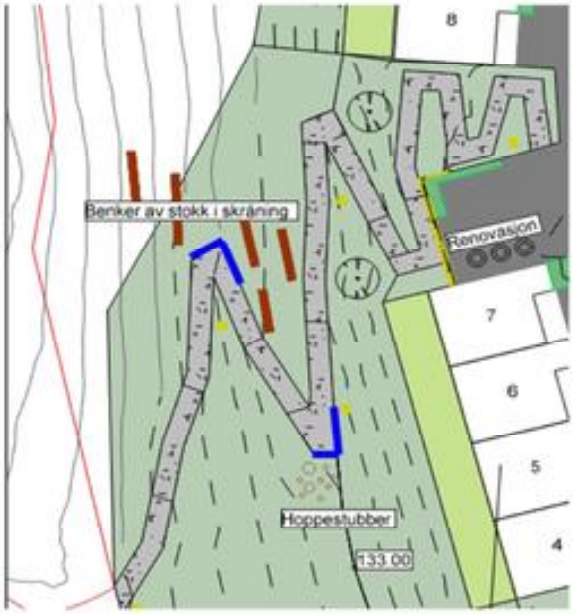
- Sikring og skjermingstiltak i utsatte skråninger.

Ved flere anledninger har det vært uheldige situasjoner i forbindelse med leke områder og skråninger. Her er det behov for tiltak for å sikre trygg lek for alle barn og voksne.

Fra tilbudsforespørsel og tilbud:
Gjerde:



Konstruksjon av gjerdet, med bruk av påler og stolper. Konstrueres iht. beskrivelse/bildet.
Vanlig trykkimpregnert materialet. Total 15 lengdemeter, fordelt på to områder.
Støping av stolpefundament i betong B30, hvor dette er nødvendig.
Plassering: (blå markering)



Styret har mottatt 1 tilbud, men vil også innhente flere for å sikre konkurransedyktig pris.

Budsjettsum: 159.494, - eks mva. basert på mottatt tilbud.

Dette inkluderer også noen ekstra mengder, som skal trekkes ut.

- **Forslag til vedtak:**

- Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad og fremtidig vedlikehold dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025.

Sak fra styret – beplanting av hekk:

Hekk:



Utgraving og beplantningsarbeider av hekk, type Vanlig Bøk høyde 100 – 125 cm. To ulike plantesteder, som utgjør totalt 57 meter. Planteavstand ca. 4 stk/m. En veldig populær og fin løvhekk, som fungerer som et godt alternativ til vintergrønne planter ettersom at Vanlig Bøk beholder sine brune/visne blader gjennom vinteren. Den mister bladene sine i slutten av april/tidlig mai, og skyter nye skudd. Får en frisk og fin grønnfarge på sine nye blader ved blomstring.

Plassering: (rød markering)





Styret har mottatt 1 tilbud, men vil også innhente flere for å sikre konkurransedyktig pris.

Budsjettsum: 159.494, - eks mva. basert på mottatt tilbud.
Dette inkluderer også noen ekstra mengder, som skal trekkes ut.

- **Forslag til vedtak:**

- Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025. Hekken vedlikeholdes ved behov av sameiet.

Sak fra Elvengveien 85:

- Beplanting av opptil 10 trær i skråning bak husrekke 77-89.



Saken gjelder bakgårdsområde for rekkehus 77-89. På bakken finnes det flere døde gamle trær (Se vedlagt foto). Vi i rekkehus 85 fjernet ugress og døde planter og dyrket blomster der i sommer 2024.
Formålet er ikke å bruke bakgårdsområde som en personlig hage, men gjøre området estetisk fint for oss og for naboene.

Forslag er å plante frukt trær der - epler, pærer, plommer eller noe annet etter samtykke med naboene. Estimert pris som 10-15000 kroner for å plante 8-10 trær. Finansiering foreslås dekkes fra sameiets midler.

Forslag til vedtak:
Plante 8-10 frukttrær i skråningen bak rekkehus 77-89. Kostnadene dekkes av sameiets midler.

- Styres innstilling: Saken tas til orientering. Styret/forslagsstiller undersøker hvilke type trær som skal beplantes (i forhold til vekst, røtter, utseende etc.), hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret og pris.

INFORMASJON OM ELVENGLIA BOLIGSAMEIE

Elvenglia Boligsameie ble stiftet 22.12.2022.

Styret kan også kontaktes på e-post elvenglia@borimail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Ligger i beboer portallen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr. Dersom utstyret er defekt, må dette utbedres. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Bygg og Stein om vaktmestertjeneste på vinterhalvåret.

PARKERING

Sameiet har gjesteparkeringsplasser på anvist plass. Alle beboere har egen biloppstillingsplass.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Om vedtektsfestet:
Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må dette utbedres. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Altibox

Tjenesten(e) leveres av Vikenfiber. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat på https://www.altibox.no/privat/kundeservice/?pid=1014 for mer informasjon.

Utstyr skal stå igjen i boligen etter salg.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

.

Type vedlikehold	Årstall
Montert redskapsbod	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Skadeforsikring. Polise/avtale nr SP3777081.1.6

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Regnskap

Forvaltning
Styret har i 2025 avsatt 500.000,- på høyrente konto til oppsparing av midler til fremtidig vedlikehold.

5211 Elvenglia Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 02.04.2025

Sted: Olavsgaard Hotell
24 av 48 mulige stemmegivere var representert.
21 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 855 940 (mot budsjett 1 207 900)
Utgifter: 1 722 195 (mot budsjett 1 197 900)

Resultat: 134 895 (mot budsjett 0)

Boligselskapet har et positivt driftsresultat som skyldes innkreving til fjernvarme i 2024 på kr. 649 699 som det ikke var budsjettert med. På kostnadssiden er det større kostnader til fjernvarme enn det som var budsjettert med på kr. 784 443 mot budsjett 145 000. Arbeidskapitalen har økt med kr. 134 894 og boligselskapets betalingsevne er tilfredsstillende og over vår minimumsanbefaling.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 58 088

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Innkommen sak fra styret - Gjerde

Sikring og skjermingstiltak i utsatte skråninger.

Ved flere anledninger har det vært uheldige situasjoner i forbindelse med leke områder og skråninger. Her er det behov for tiltak for å sikre trygg lek for alle barn og voksne.

Se vedlegg for å få hele saken og bilder.

Styrets forslag vedtas gjennomført - Vedtatt med 12 stemmer

Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad og fremtidig vedlikehold dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 19

Sak 5: Innkommen sak fra styret - Hekk - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Utgraving og beplantningsarbeider av hekk, type Vanlig Bøk høyde 100 – 125 cm. To ulike plantesteder, som utgjør totalt 57 meter. Planteavstand ca. 4 stk/m.

Se vedlegg for bilder og mer informasjon om forslag til vedtak.

Mot - 13 stemmer

Styrets forslag vedtas gjennomført - 10 stemmer

Gjennomføring av forslag, styret innhenter flere tilbud og velger det beste tilbudet. Kostnad dekkes av sameiet som budsjettert for budsjett 2025. Hekken vedlikeholdes ved behov av sameiet.

Totalt antall stemmer: 23

Sak 6: Innkommen sak fra Elvengveien 85 - Beplantning av trær

Beplanting av opptil 10 trær i skråning bak husrekke 77-89.

Saken gjelder bakgårdsområde for rekkehus 77-89. På bakken finnes det flere døde gamle trær (Se vedlagt foto). Vi i rekkehus 85 fjernet ugress og døde planter og dyrket blomster der i sommer 2024.
Formålet er ikke å bruke bakgårdsområdet som en personlig hage, men gjøre området estetisk fint for oss og for naboene.

Forslag er å plante frukt trær der - epler, pærer, plommer eller noe annet etter samtykke med naboene. Estimert pris som 10-15000 kroner for å plante 8-10 trær. Finansiering foreslås dekkes fra sameiets midler.

Styrets innstilling vedtas - Vedtatt med 21 stemmer

Saken tas til orientering. Styret/forslagsstiller undersøker hvilke type trær som skal beplantes (i forhold til vekst, røtter, utseende etc.), hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret og pris.

Forslag fra beboer i Elvengveien 85 vedtas - 2 stemmer

Plante 8-10 frukttrær i skråningen bak rekkehus 77-89. Kostnadene dekkes av sameiets midler.

Totalt antall stemmer: 23

Sak 7: Personvalg

Nåværende styret:
Styreleder Joachim Skarsbø valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Sondre Borgvang valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Tom Erik Engen valgt for 2 år i 2023.
Varamedlem Gjermund Hovde valgt for 1 år i 2024.

Hele styret er på valg.

Valg av tillitsvalgte:
A) Valg av 1 styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styreleder (2 år)

Tom Erik Engen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Gjermund Hovde 1. valg - enstemmig valgt
Trond-Erik Olstad 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Nils Trongaard enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 02.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Olstad, Trond-Erik	**2025-04-02**	**Fjeldstad, Kevin René**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Olstad, Trond-Erik

Identifikasjon

bankID Fjeldstad, Kevin René

Navn	Dato
Skogvold, Martin	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Skogvold, Martin

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

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01692-101
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.09.2023

33/82, Nitteberglia, ferdigattest for oppføring av rekke-/kjedehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 82 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	NITTEBERG PANORAMA NORD AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg rekke-/kjedehus
Antall nye boenheter:	48

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for oppføring av rekke-/kjedehus.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av rekke-/kjedehus mottatt 04.09.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 12.09.2023.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 20.10.2020, dispensasjon av 17.02.2021 og endring av gitt tillatelse av 23.07.2021. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

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 det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm 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.

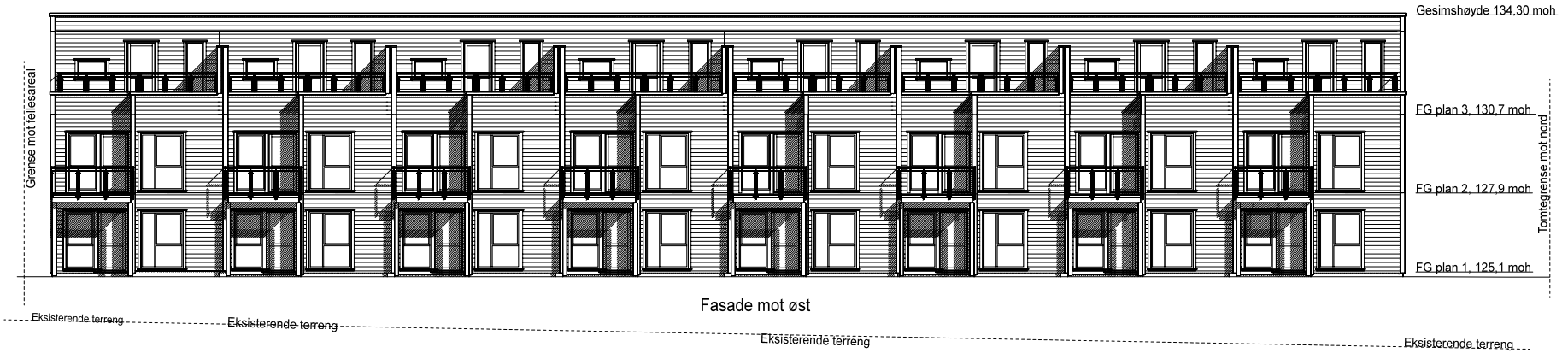
Med hilsen

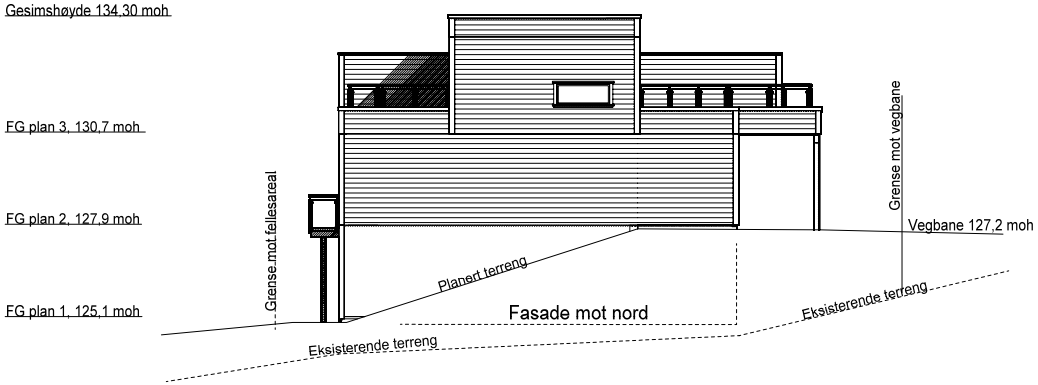
Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Samrand Pirotee
Rådgiver

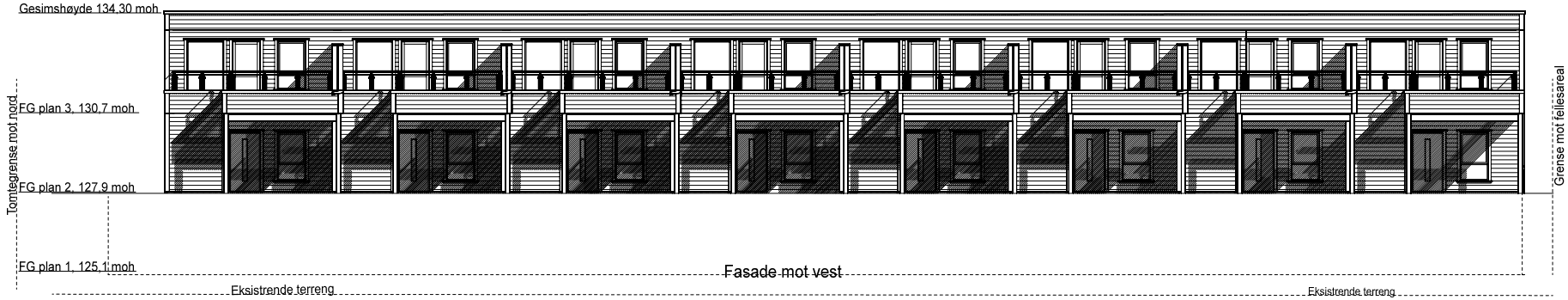
Dokumentet er godkjent elektronisk.

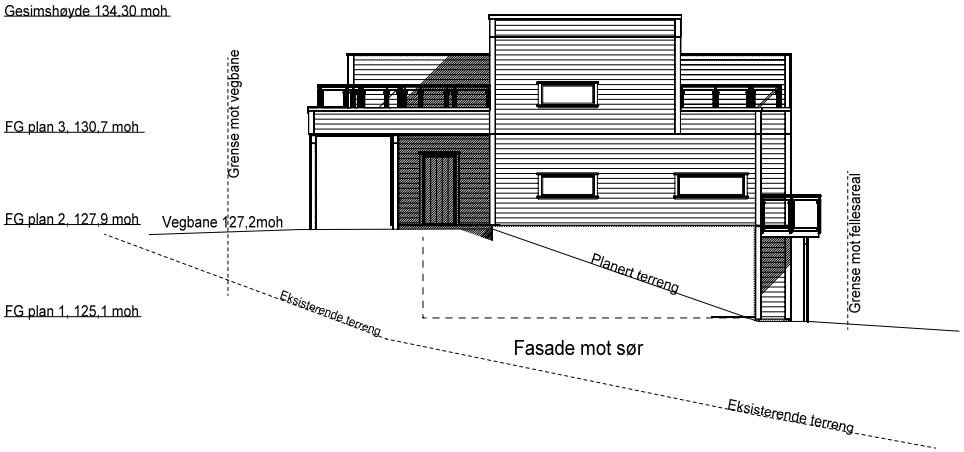
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NITTEBERG PANORAMA NORD AS



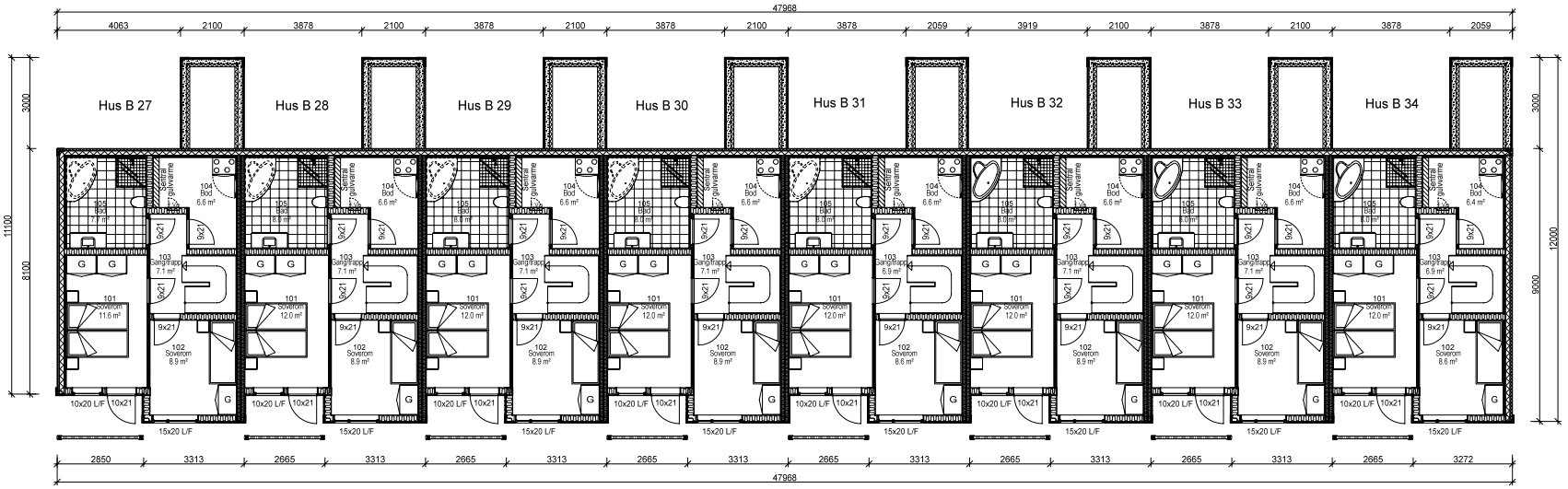


A	27.05.2020	Justering av planløsning			HG
Revisjon	Dato	Beskrivelse		Målestokk 1:100	Format A2
Tegningsnr. 102-10242- 027-034-501 Firma Prosjekt Hus Tegning				Bydelsnr. Holsila 1	
Tegning: Fasade 1 og 2				Rev. A	Tegnet: HG
Prosjektnavn: Elvenglia				Fase: Byggesøknadstegning	
Hus: B27-B34	Dato: 06.05.2020	G.nr./B.nr.: /		Kommune: Lillestrøm	
Tiltakshaver: Nitteberg Panorama Øst Bakke				Bakke Fredtuftegata 10 Postboks 1000 Aurskog TlF: 63 85 39 00 Fax: 63 85 39 85	





A	27.05.2020	Justering av plantegning			HG
Revisjon	Dato	Beskrivelse		Målestokk 1:100	Format A2
Tegningsnr. 102-10242- 027-034-502 (Firma Prosjekt Hus Tegning)				Boligtype Holslia 1	
Tegning Fasade 3 og 4			Rev A	Tegner HG	
Prosjektnavn Elvenglia				Fase Byggesøknadstegning	
Hus B27-B34	Dato 06.05.2020	G.nr./B.nr. /		Kommune Lillestrøm	
Tiltakshaver Nitteberg Panorama Øst Bakke				Bakke Finnefaret 2 Postboks 1000 Aurskog TIf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99	



AREAL BEREGNING

BRA	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
1.etg	45.2 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.1 m²
2.etg	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	52.0 m²
3.etg	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²
Sum BRA	126.7m²	126.6m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	126.9m²
Sum BRA		1011,8.0m²						
BYA hele bygget		675.2 m²						

P-rom arealberegning

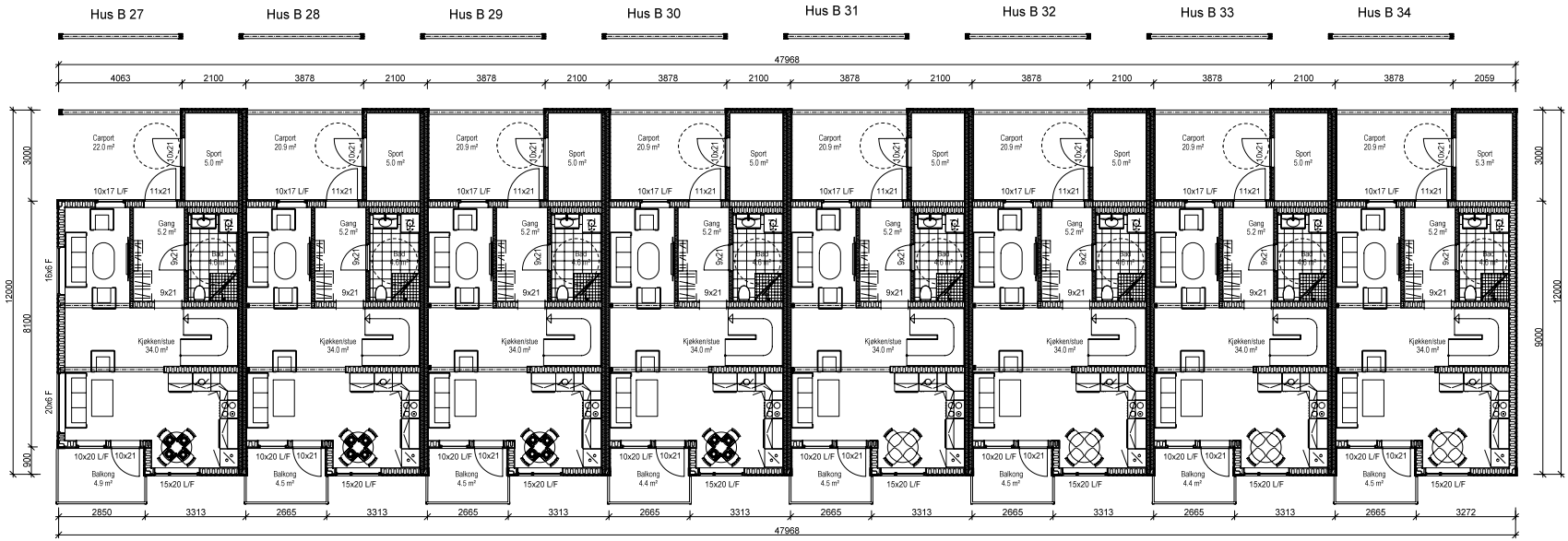
P-rom	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	37,8m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	37,7m²
Plan 2	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46,0m²	46,0m²
Plan 3	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²
Sum P-rom	109.4m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	109,3m²

Åpne overbygde arealer

	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	4,0m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²
Plan 2	21,8m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²
Plan 3								
Sum	25,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²

Rev	Dato	Beskrivelse	HGr
A	27.05.2020	Justering av plantegning	

Tegningsnr.: 102-10242- 027-034-503 (Firma - Prosjekt - Hus - Tegning)
Målestokk: 1:100
Format: A2
Boligtype: Holsila 1
Tegning: Plan 1
Rev: A
Tegner: HG
Prosjektnavn: Elvenglia
Fase: Byggesøknadstegning
Hus: B27-B34
Dato: 06.05.2020
G.nr./B.nr.: /
Kommune: Lillestrøm
Tiltakshaver: Nitteberg Panorama Øst
Bakke
Bakke
Firmadragon i rømmegaard, 1720 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99



AREAL BEREGNING

BRA	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
1.etg	45.2 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.1 m²
2.etg	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	52.0 m²
3.etg	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²
Sum BRA	126.7m²	126.6m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	126.9m²
Sum BRA		1011,8.0m²						
BYA hele bygget		675.2 m²						

P-rom arealberegning

P-rom	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	37,8m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	37,7m²
Plan 2	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46,0m²	46,0m²
Plan 3	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²
Sum P-rom	109.4m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	109,3m²

Åpne overbygde arealer

	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	4,0m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²
Plan 2	21,8m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²
Plan 3								
Sum	25,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²

Rev.	Dato	Beskrivelse	Init.
A	27.05.2020	Justering av plantegning	HG

Målestokk: 1:100
Format: A2
Tegningsnr.: 102-10242- 027-034-504 (Firma - Prosjekt. - Hus - Tegning)
Boligtype: Holsila 1
Tegning: Plan 2
Rev: A
Tegner: HG
Prosjektnavn: Elvenglia
Fase: Byggesøknadstegning
Hus: B27-B34
Dato: 06.05.2020
G.nr./B.nr.: /
Kommune: Lillestrøm
Tiltakshaver: Nitteberg Panorama Øst
Bakke
Bakke
Fjellstadvegen 1 Nittedal, 1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99



AREAL BEREGNING

BRA	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
1.etg	45.2 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.8 m²	45.1 m²
2.etg	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	51.7 m²	52.0 m²
3.etg	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²	29.8 m²
Sum BRA	126.7m²	126.6m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	127.3m²	126.9m²
Sum BRA		1011,8.0m²						
BYA hele bygget		675.2 m²						

P-rom arealberegning

P-rom	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	37,8m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	38,4m²	37,7m²
Plan 2	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46.0m²	46,0m²	46,0m²	46,0m²
Plan 3	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²	25,6m²
Sum P-rom	109.4m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	110,0m²	109,3m²

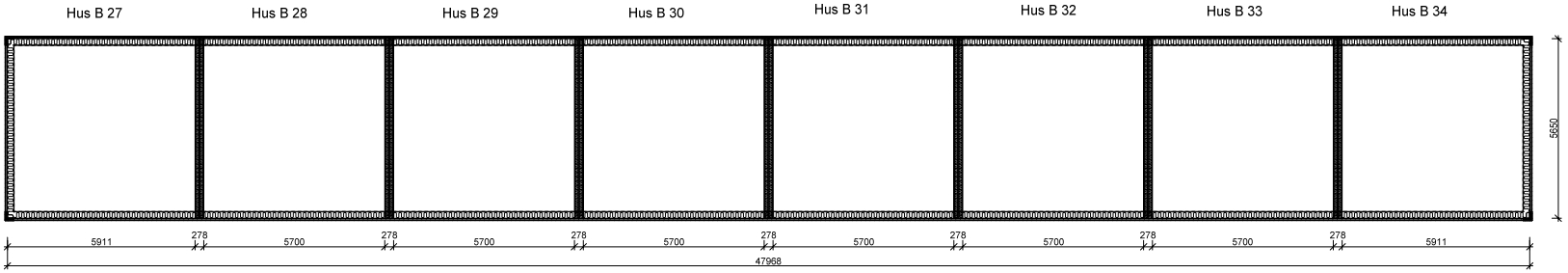
Åpne overbygde arealer

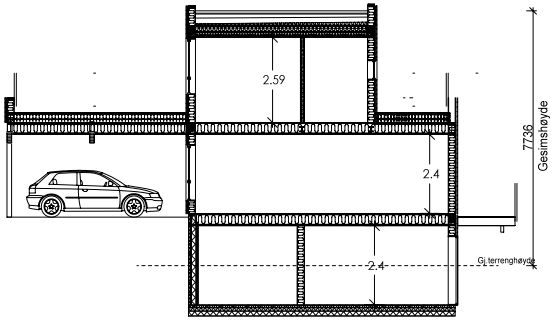
	Hus 27	Hus 28	Hus 29	Hus 30	Hus 31	Hus 32	Hus 33	Hus 34
Plan 1	4,0m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²	3,5m²
Plan 2	21,8m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²	20,3m²
Plan 3								
Sum	25,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²	23,8m²

Rev.	Dato	Beskrivelse	Init.
A	27.05.2020	Justering av planløsning	HG

Målestokk: 1:100
Format: A2
Tegningsnr.: 102-10242- 027-034-505
Bolgtype: Holsila 1
Tegning: Plan 3
Rev: A
Tegner: HG
Prosjektnavn: Elvenglia
Fase: Byggesøknadstegning
Hus: B27-B34
Dato: 06.05.2020
G.nr./B.nr.: /
Kommune: Lillestrøm
Tiltakshaver: Nitteberg Panorama Øst
Bakke

Bakke
Forretningsområdet, 1630 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99





Snitt A-A

A	27.05.2020	Justering av planløsning			HG
Revisjon	Dato	Beskrivelse		Målestokk 1:100	Format A2
Tegningsnr. 102-10242- 027-034-506 (Firma Prosjekt Hus Tegning)				Boligtype Holslia 1	
Tegning Takplan og snitt				Rev A	Tegner HG
Prosjektnavn Elvenglia				Fase Byggesøknadstegning	
Hus B27-B34	Dato 06.05.2020	G.nr./B.nr. /		Kommune Lillestrøm	
Tiltakshaver Nitteberg Panorama Øst Bakke				Bakke Finnebråtveien 7 rennigsparti, 1530 Aurskog TIf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99	

ambita

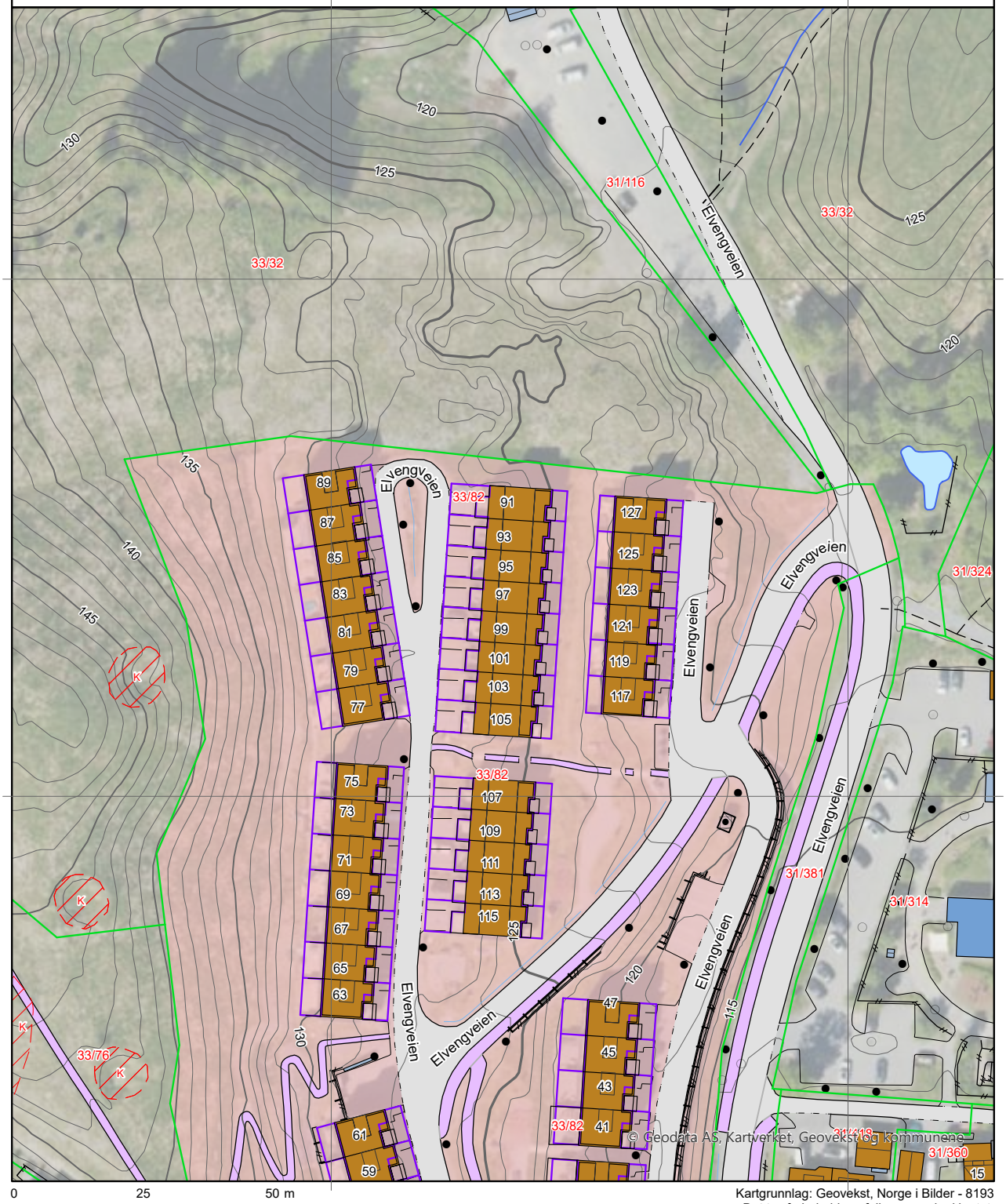
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/82/0/31

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

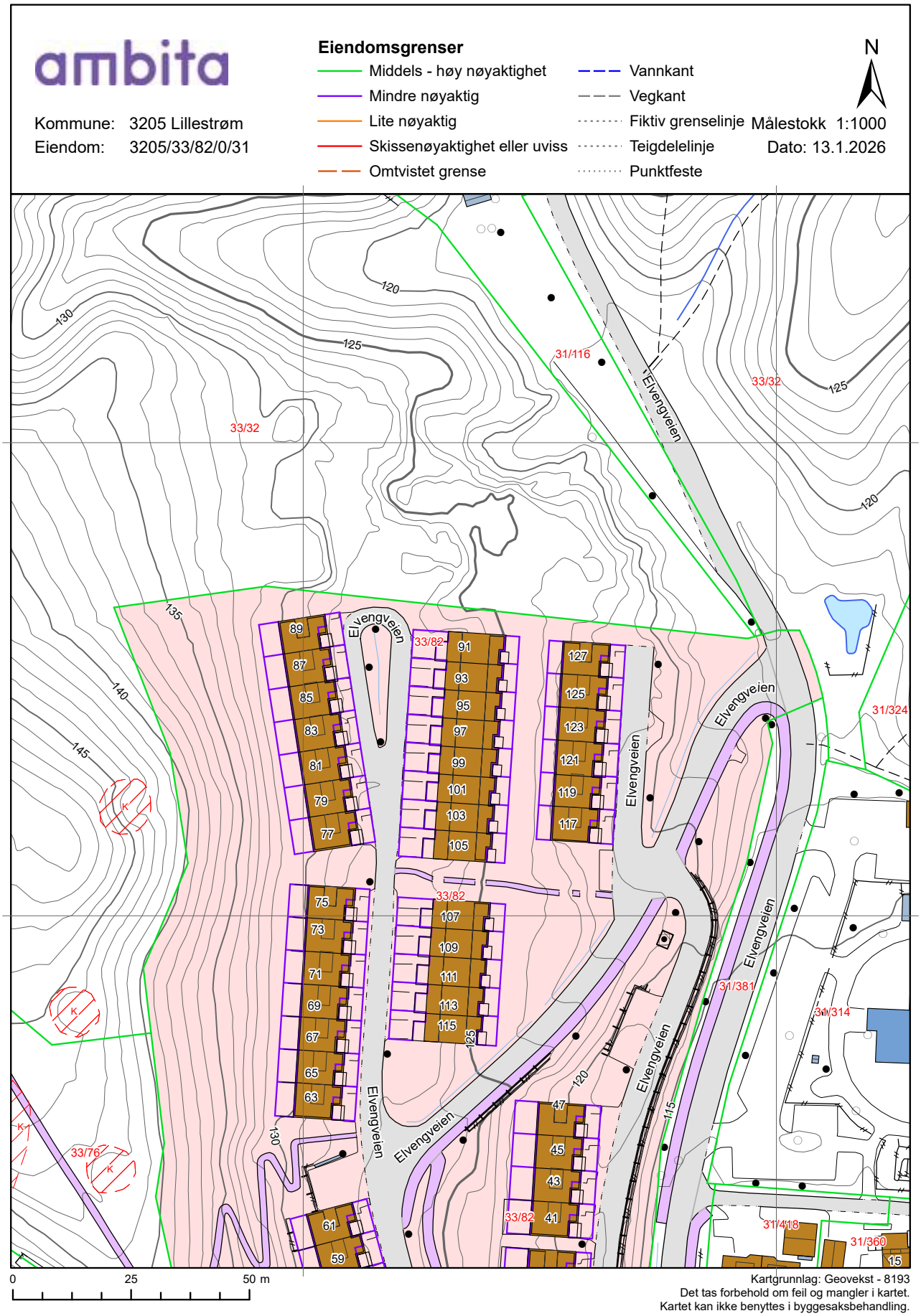
N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



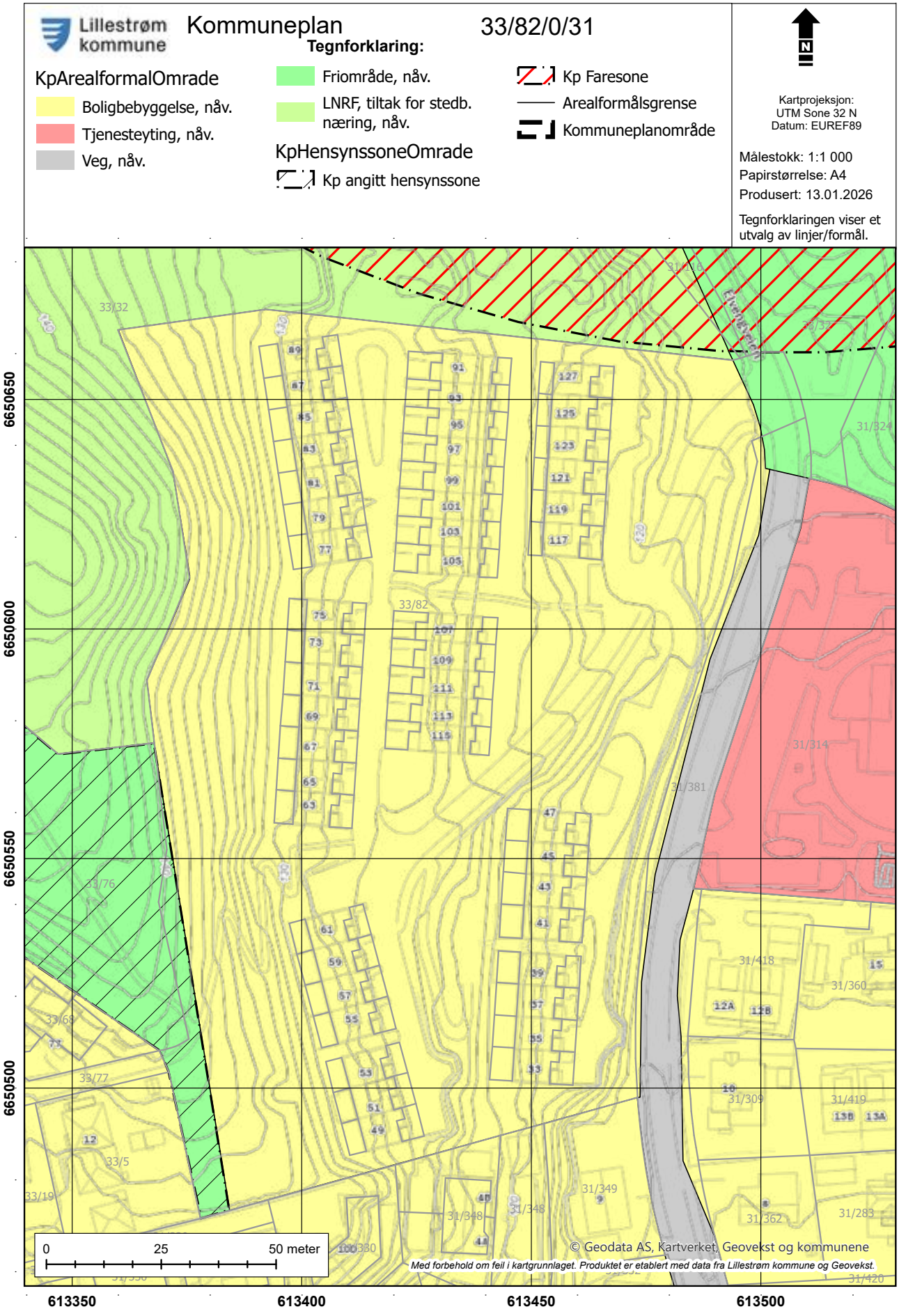
0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/33/82/0/31
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026
Elvengveien
33/32
33/82
33/76
31/116
31/324
31/381
31/314
31/418
31/360
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
33/82/0/31
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6650650
6650600
6650550
6650500
613350
613400
613450
613500
33/82
33/32
33/76
33/77
33/5
33/19
31/324
31/314
31/381
31/418
31/360
31/309
31/419
31/349
31/348
31/362
31/283
31/420
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 33/82/0/31

Tegnforklaring:

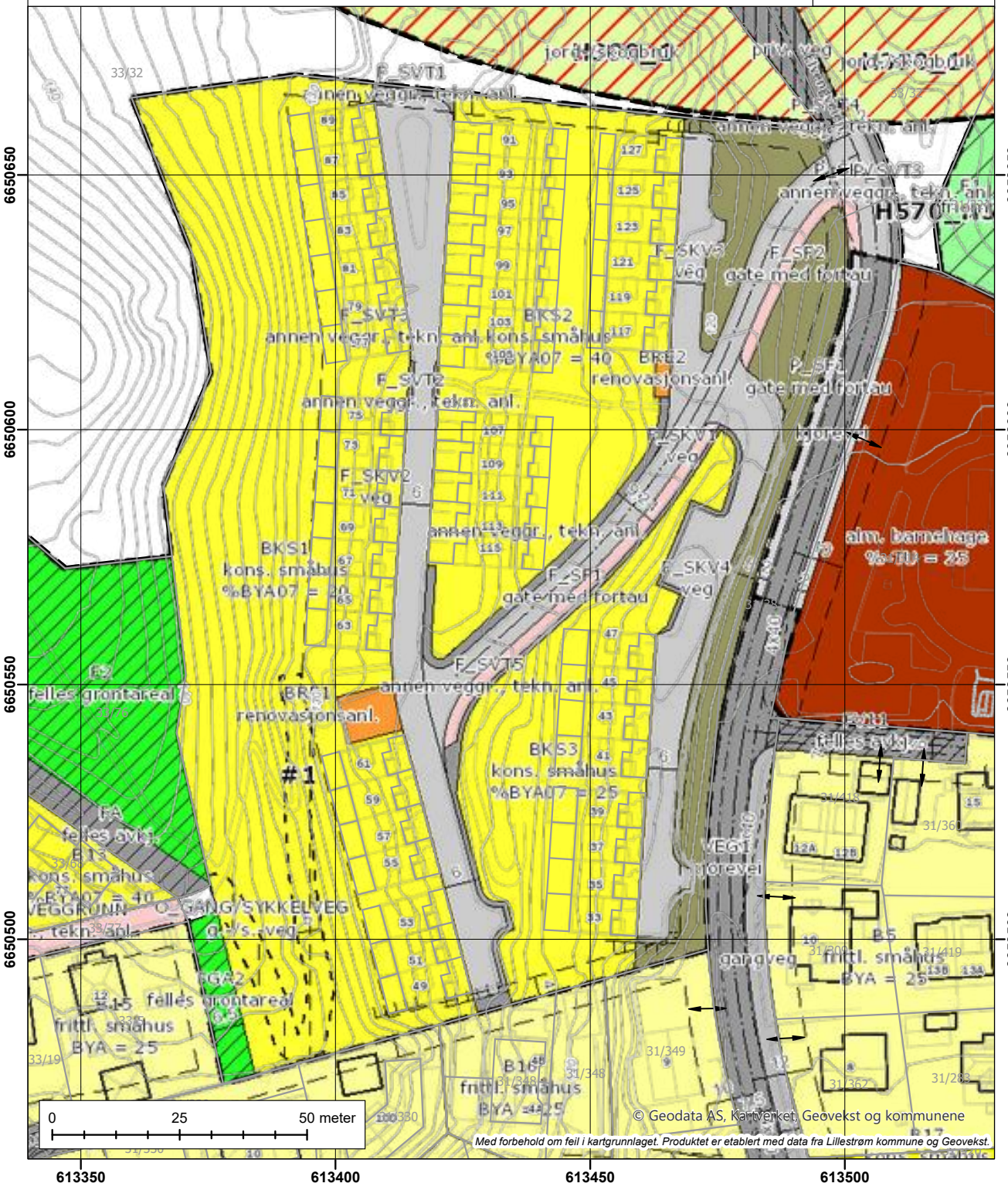
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 33/82/0/31

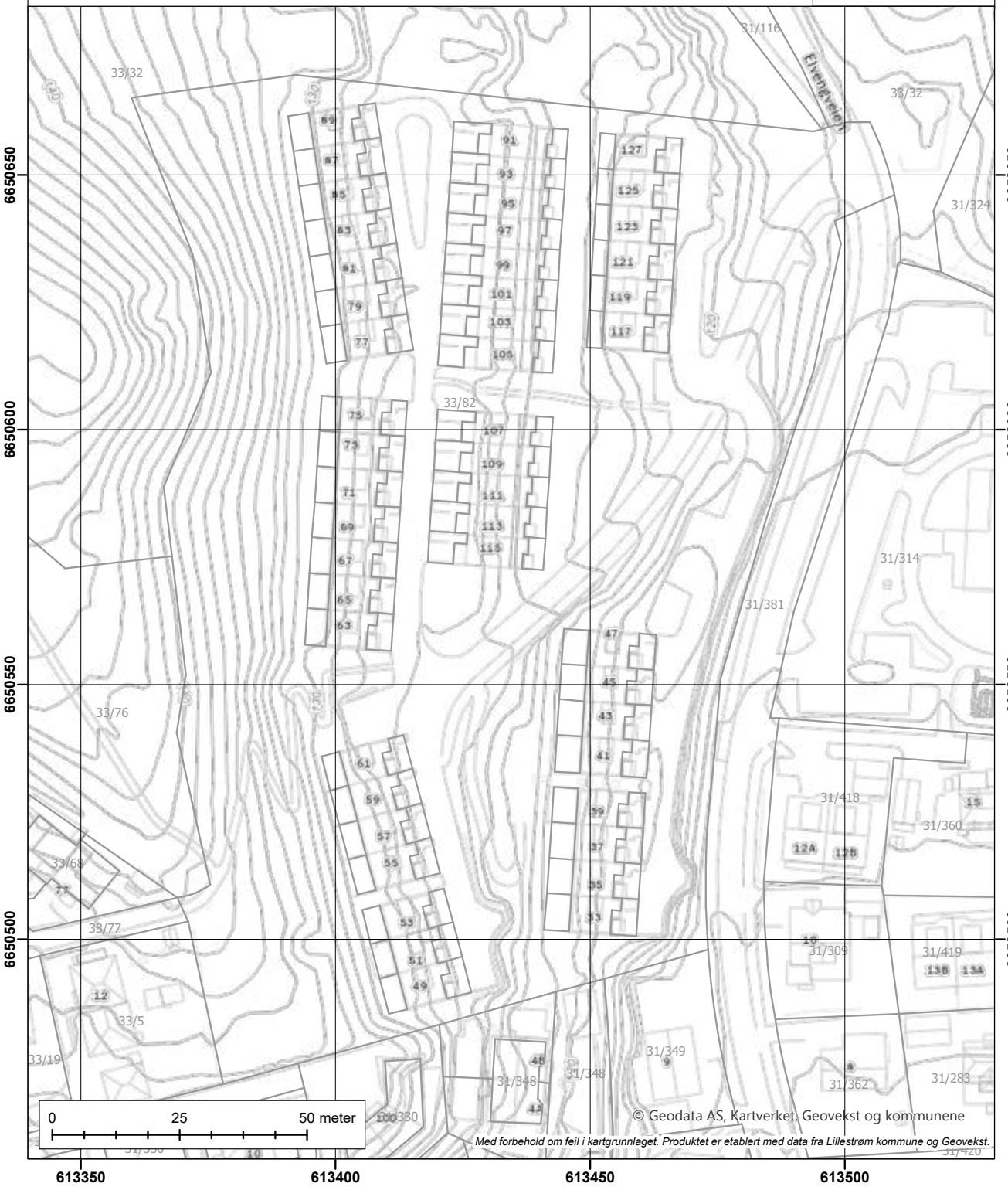
Tegnforklaring:

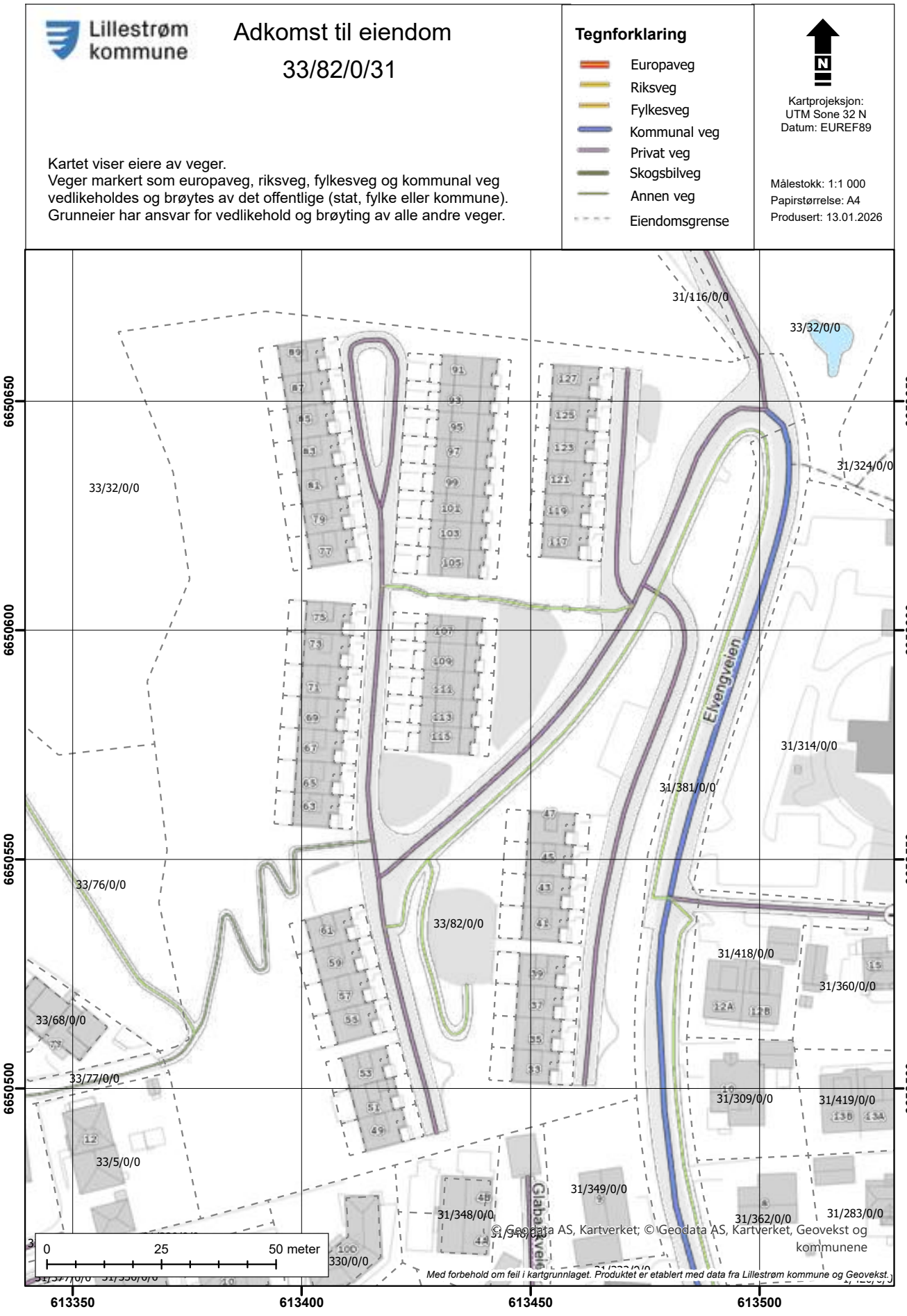
N

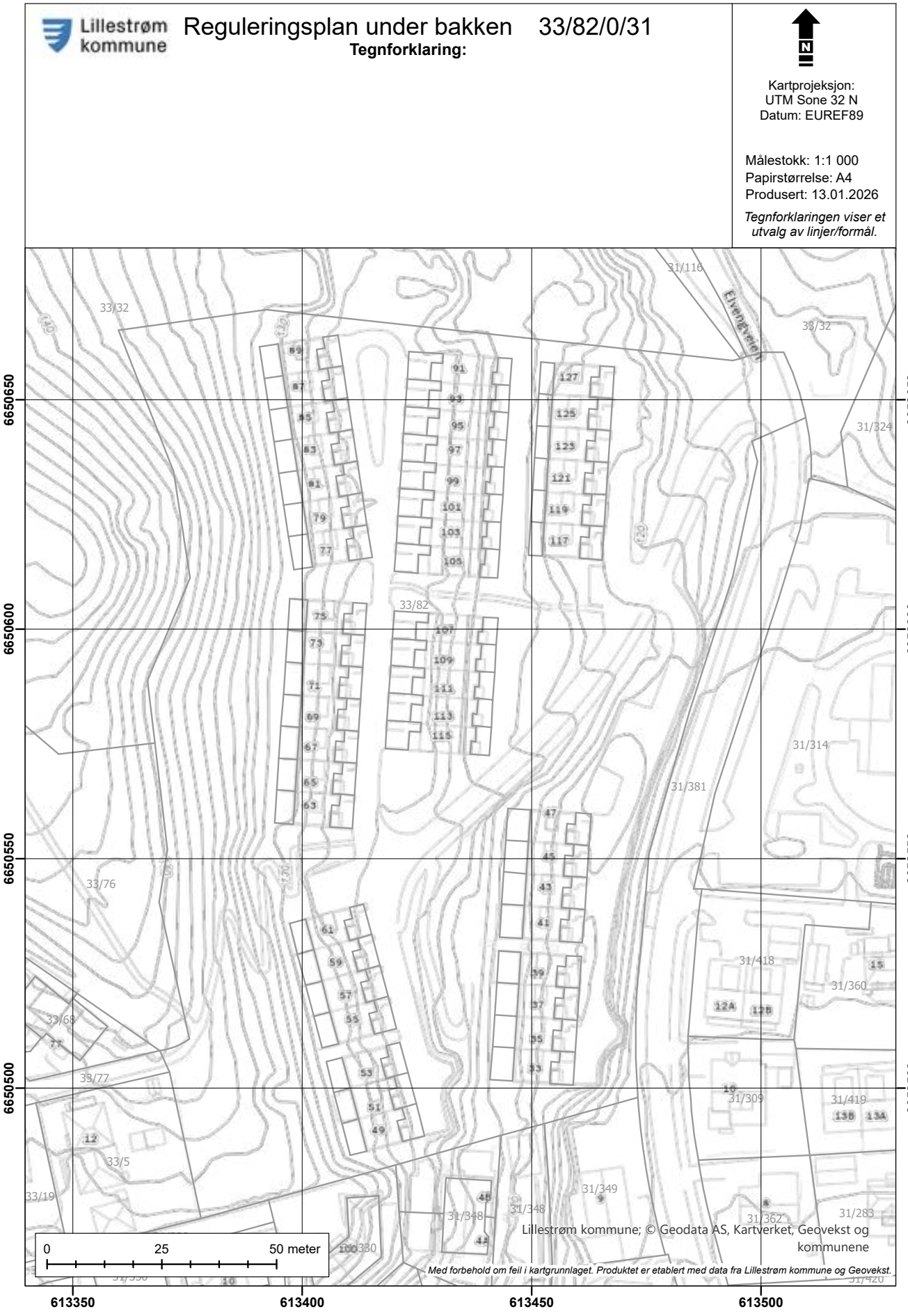
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
33/82/0/31
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026
31/116/0/0
33/32/0/0
31/324/0/0
33/32/0/0
Elvengveien
31/314/0/0
31/381/0/0
33/76/0/0
33/82/0/0
31/418/0/0
31/360/0/0
33/68/0/0
33/77/0/0
31/309/0/0
31/419/0/0
33/5/0/0
31/349/0/0
31/348/0/0
31/362/0/0
31/283/0/0
Clahaugveien
330/0/0
0
25
50 meter
6650650
6650600
6650550
6650500
613350
613400
613450
613500
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 33/82/0/31
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
33/32
31/116
Elvangveien
31/324
33/82
31/314
31/381
33/76
31/418
31/360
33/68
33/77
31/309
31/419
33/5
33/19
31/349
31/348
31/362
31/283
31/420
6650650
6650600
6650550
6650500
613350
613400
613450
613500
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 33/82/0/31

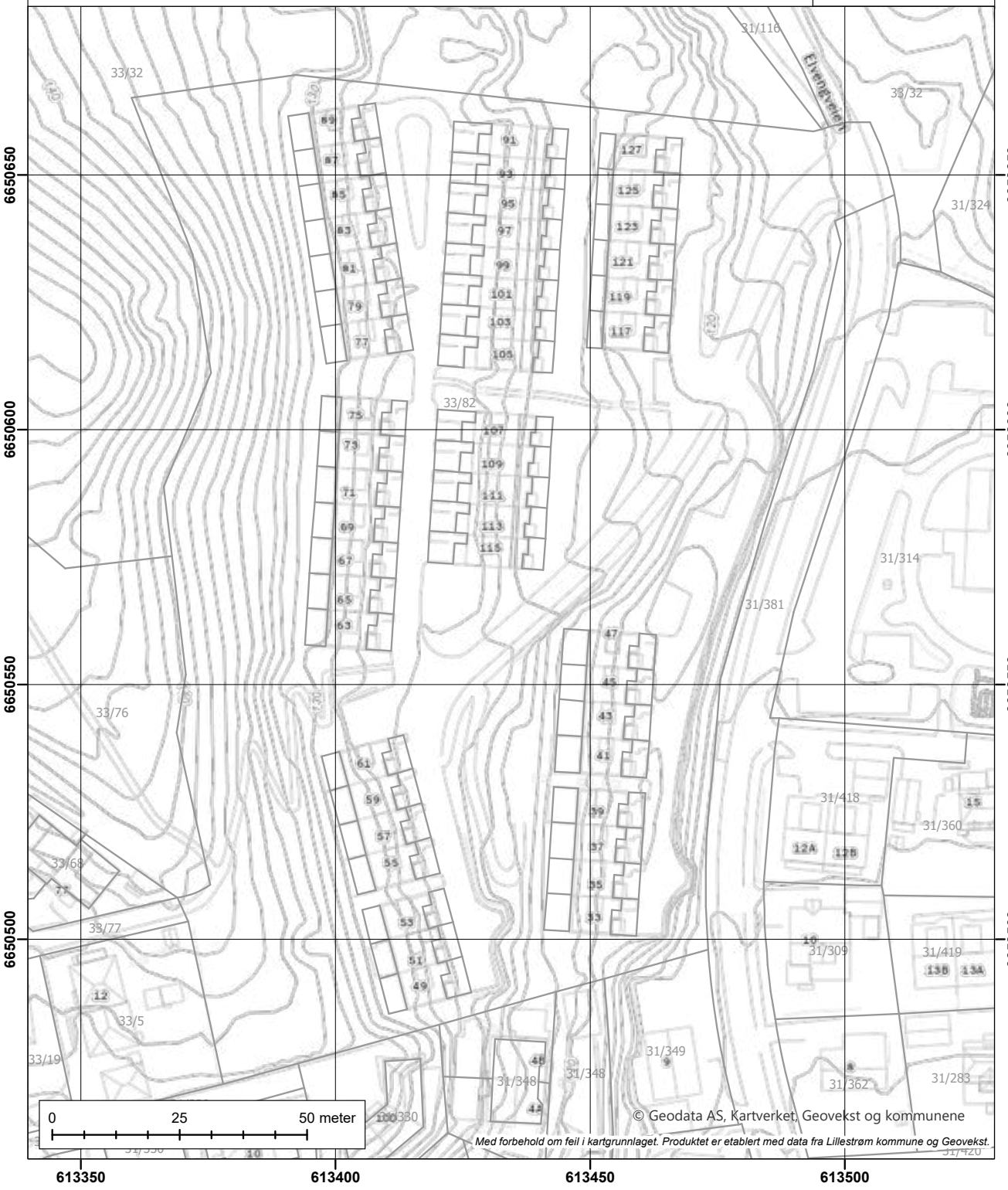
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 33/82/0/31

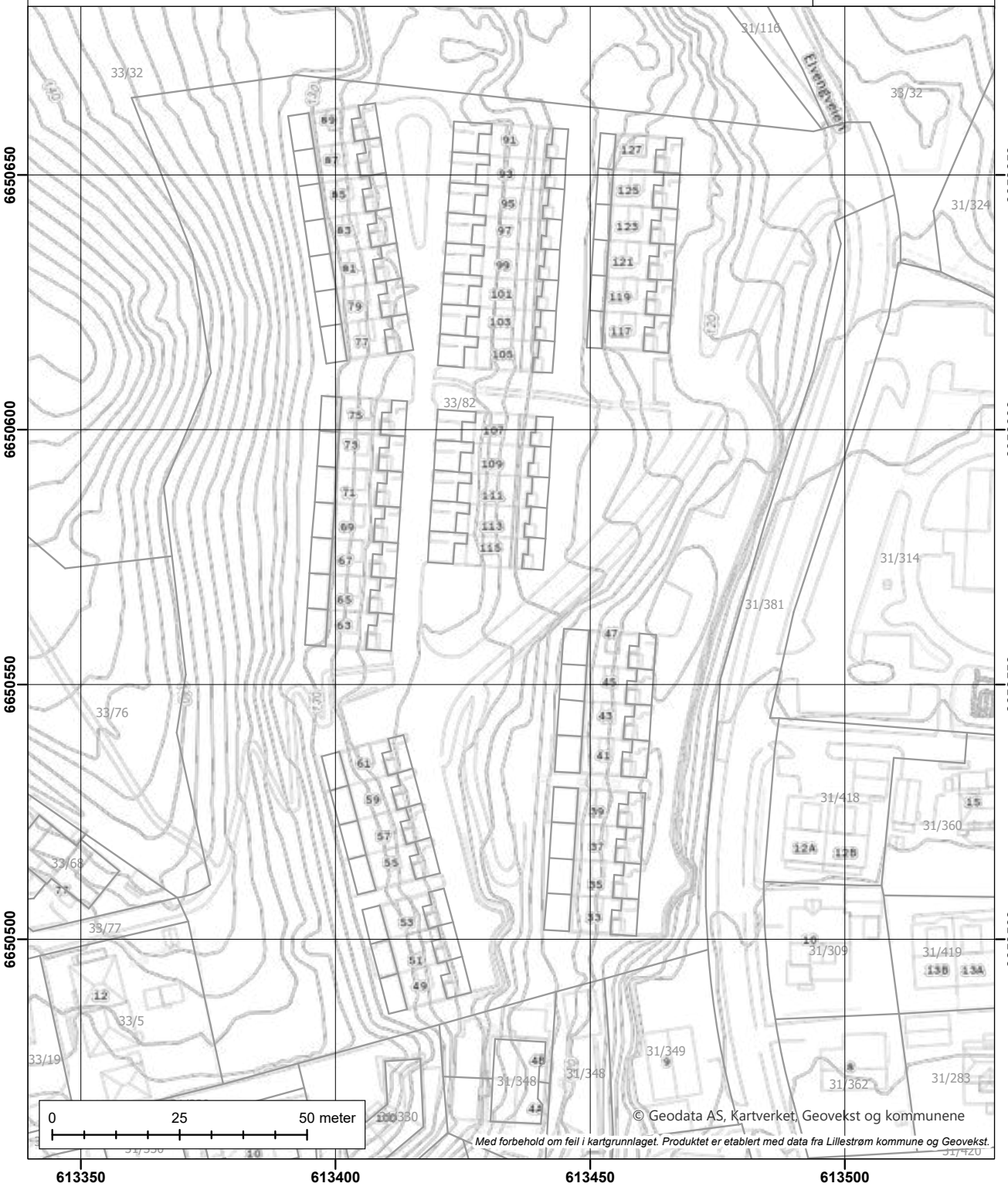
Tegnforklaring:

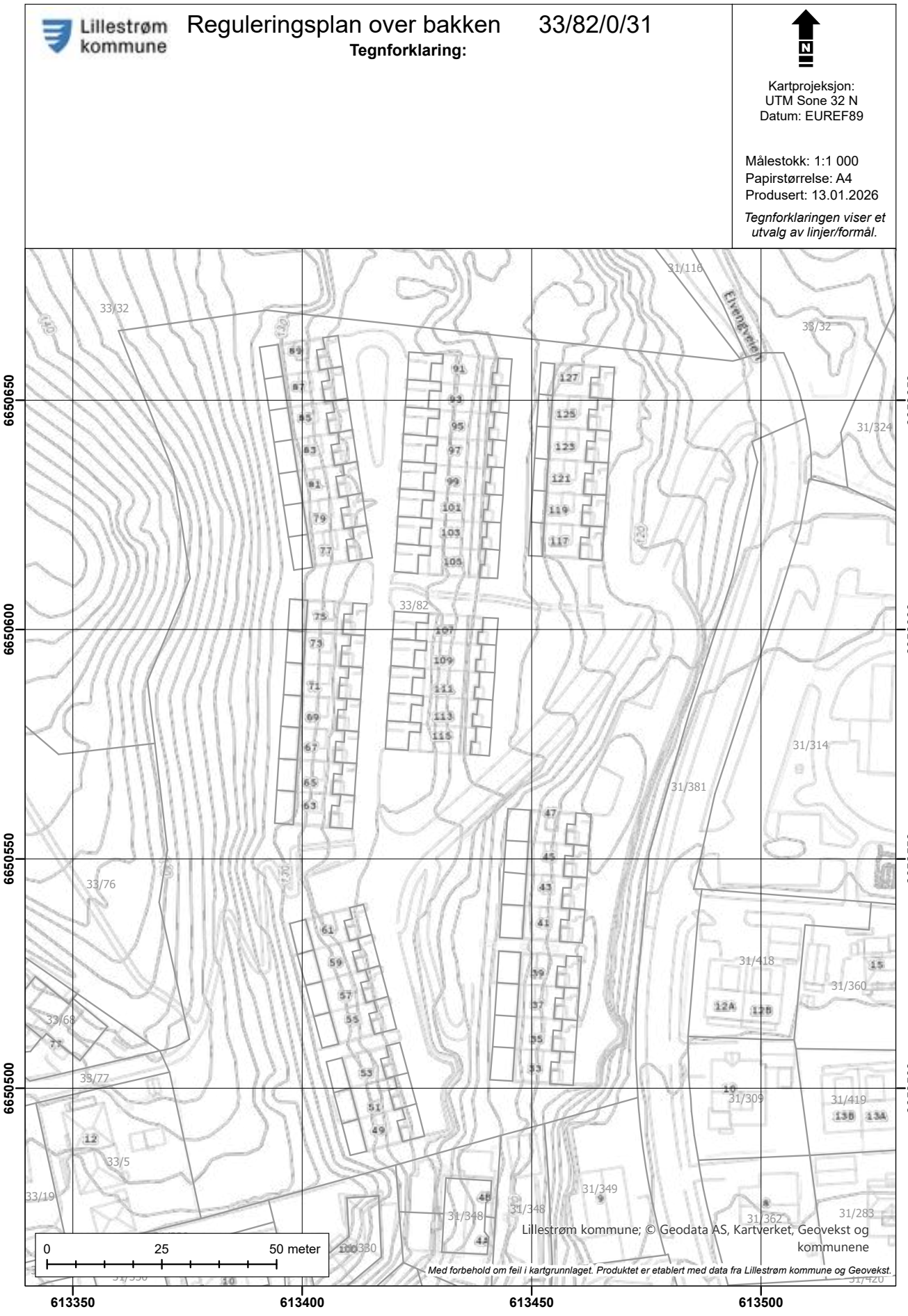
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 33/82/0/31
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
33/32
31/116
Elvangveien
31/324
33/82
31/314
31/381
33/76
31/418
31/360
33/68
33/77
31/309
31/419
33/5
33/19
31/349
31/348
31/362
31/283
31/420
6650650
6650600
6650550
6650500
613350
613400
613450
613500
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

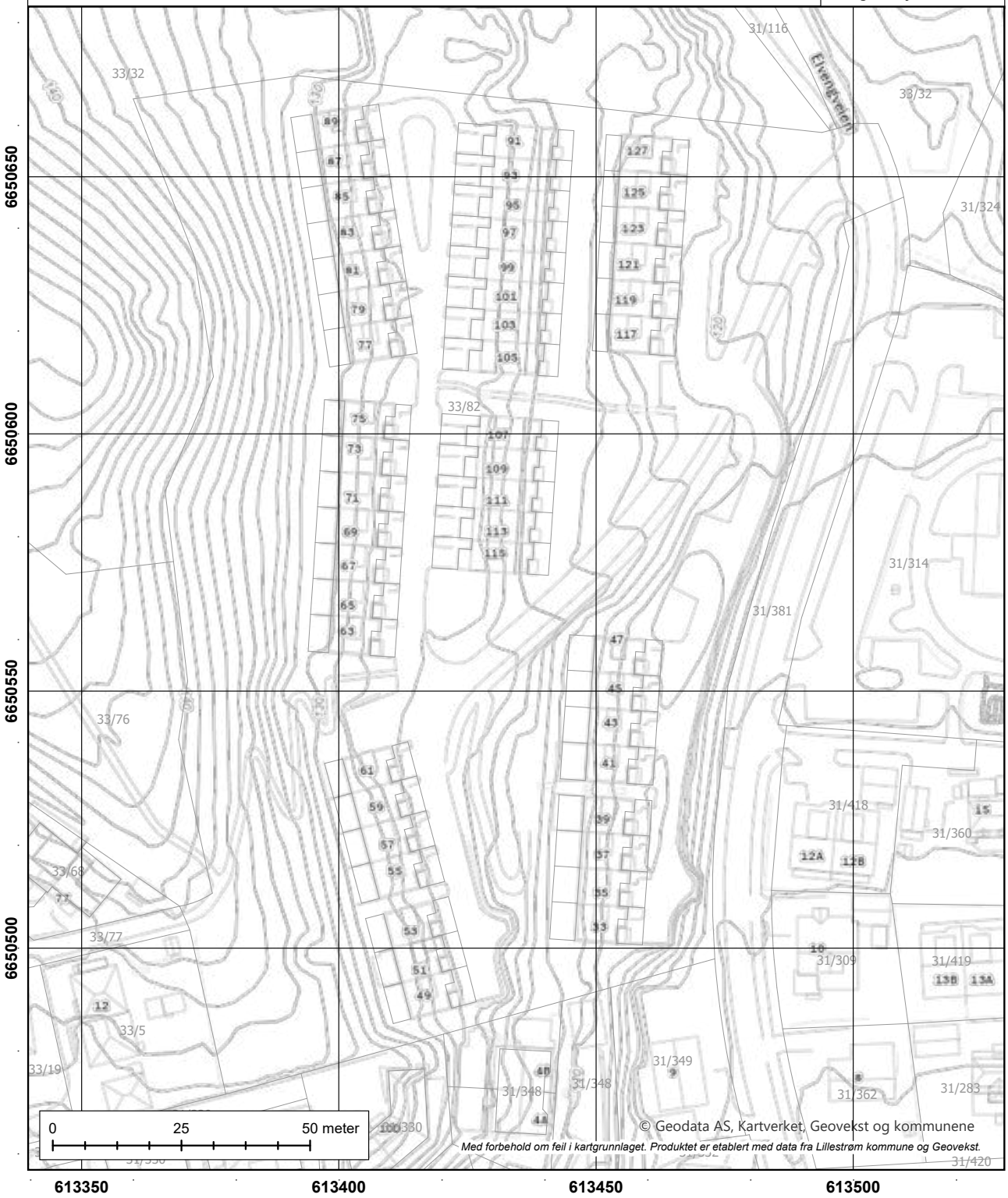
33/82/0/31

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 33/82/0/31

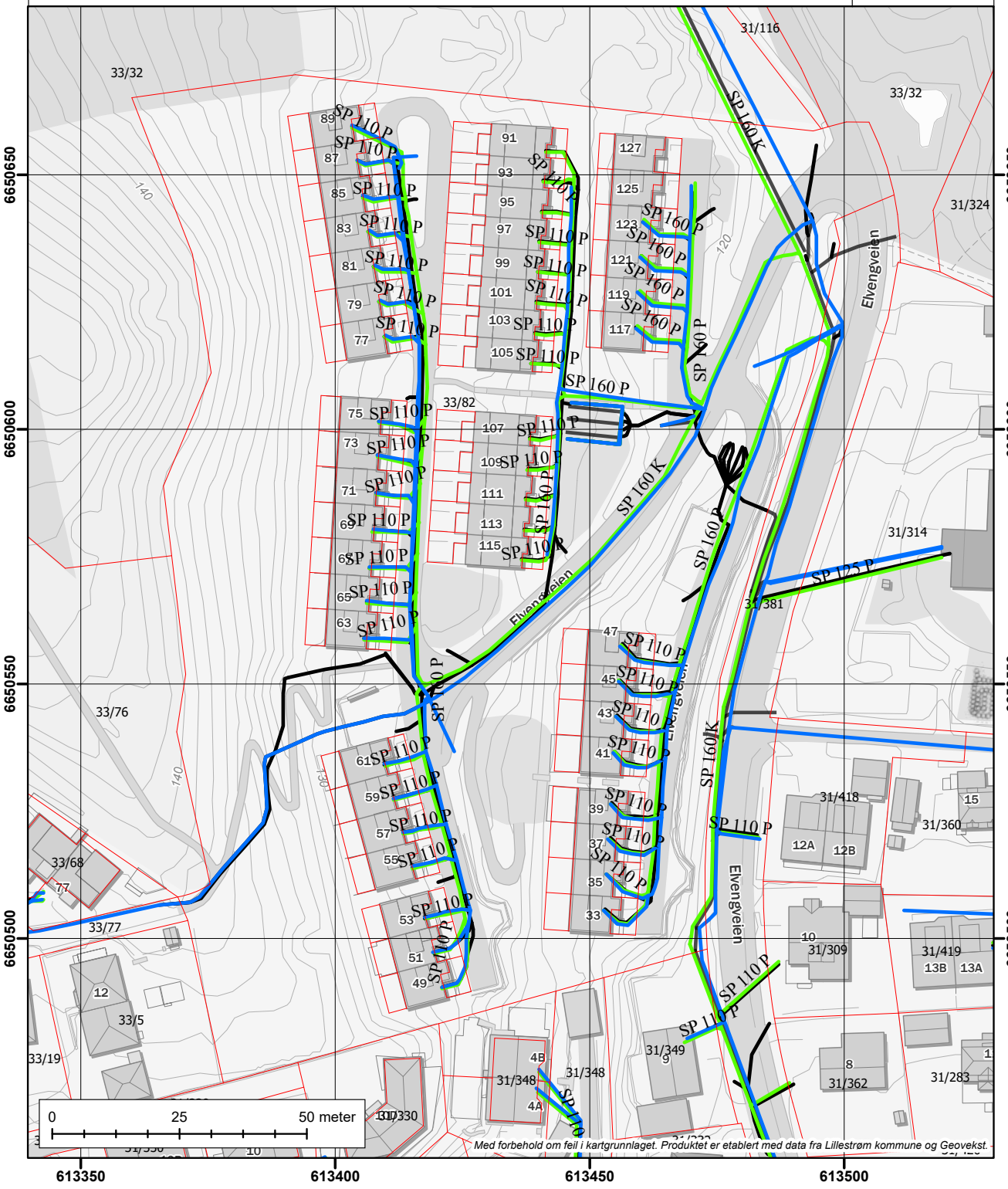
Tegnforklaring

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

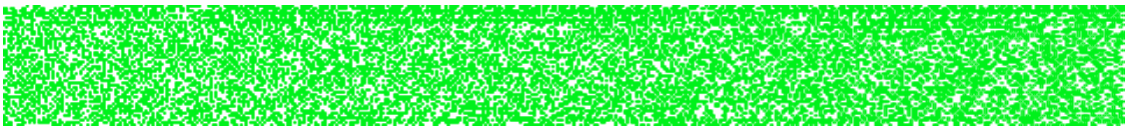
N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2026

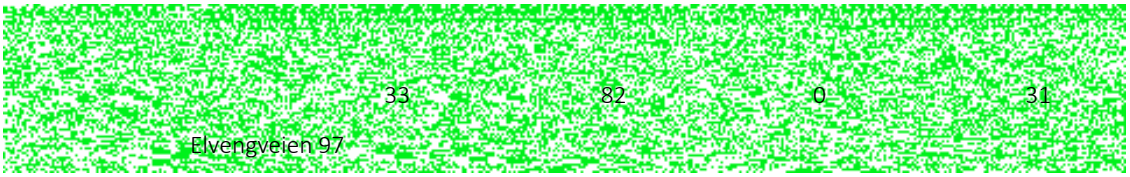


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 13.01.2026

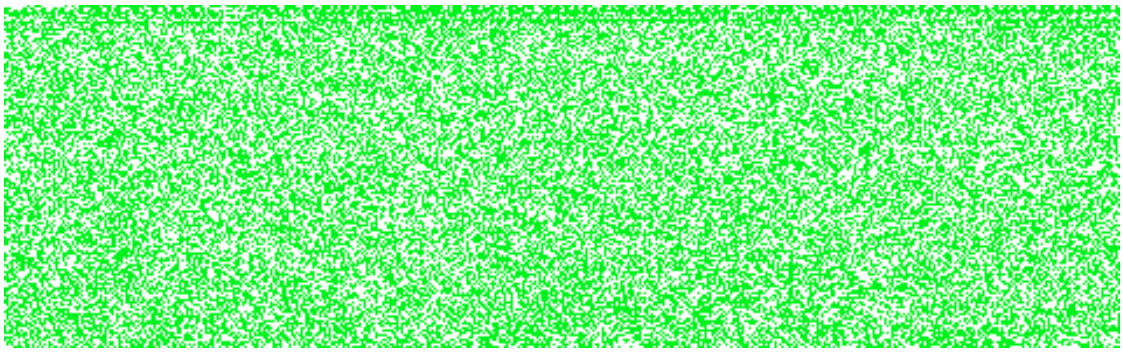


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-33/82

Dato for analyse	13.01.2026 kl.15:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	43
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	12.01.2026	13.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	12.01.2026	13.01.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	12.01.2026	12.01.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		05.01.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	13.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		09.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	12.01.2026	12.01.2026
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		05.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		08.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		09.01.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.01.2026	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	13.01.2026	05.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.01.2026	05.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		05.01.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		09.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		05.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	12.01.2026	05.01.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		05.01.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	08.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	08.01.2026	05.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		09.01.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		05.01.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		08.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		09.01.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		05.01.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	08.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	08.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2026	05.01.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	48	Nedlastet	13.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
6410232058	Elvengveien 127
6410232057	Elvengveien 125
6410232056	Elvengveien 123
6410232055	Elvengveien 121

Punkter

6410232054	Elvengveien 119
6410232053	Elvengveien 117
6410232047	Elvengveien 37
6410232048	Elvengveien 39
6410232049	Elvengveien 41
6410232051	Elvengveien 45
6410232052	Elvengveien 47
6410232045	Elvengveien 33
6410232046	Elvengveien 35
6410232050	Elvengveien 43
6410231991	Elvengveien 49
6410231993	Elvengveien 53
6410231992	Elvengveien 51
6410231994	Elvengveien 55
6410231995	Elvengveien 57
6410231996	Elvengveien 59
6410231997	Elvengveien 61
6410232024	Elvengveien 75
6410232023	Elvengveien 73
6410232022	Elvengveien 71
6410232021	Elvengveien 69
6410232020	Elvengveien 67
6410231999	Elvengveien 65
6410231998	Elvengveien 63
6410232032	Elvengveien 115
6410232033	Elvengveien 113
6410232034	Elvengveien 111
6410232035	Elvengveien 109
6410232036	Elvengveien 107
6410232037	Elvengveien 105
6410232038	Elvengveien 103
6410232039	Elvengveien 101
6410232040	Elvengveien 99
6410232041	Elvengveien 97
6410232042	Elvengveien 95
6410232043	Elvengveien 93
6410232044	Elvengveien 91

Punkter

6410232031	Elvengveien 89
6410232030	Elvengveien 87
6410232029	Elvengveien 85
6410232028	Elvengveien 83
6410232027	Elvengveien 81
6410232026	Elvengveien 79
6410232025	Elvengveien 77

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	48	Nedlastet	13.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Rekkehus	300832176
Rekkehus	300832194
Rekkehus	300832195

Punkter

Rekkehus	300832196
Rekkehus	300832197
Rekkehus	300832198
Rekkehus	300832201
Rekkehus	300832207
Rekkehus	300832208
Rekkehus	300832209
Rekkehus	300832210
Rekkehus	300832215
Rekkehus	300832216
Rekkehus	300832219
Rekkehus	300832230
Rekkehus	300832234
Rekkehus	300832235
Rekkehus	300832237
Rekkehus	300832245
Rekkehus	300832246
Rekkehus	300832248
Rekkehus	300832268
Rekkehus	300832275
Rekkehus	300832276
Rekkehus	300832278
Rekkehus	300832279
Rekkehus	300832290
Rekkehus	300832291
Rekkehus	300832292
Rekkehus	300832293
Rekkehus	300832294
Rekkehus	300832296
Rekkehus	300832297
Rekkehus	300832300
Rekkehus	300832429
Rekkehus	300832430
Rekkehus	300832431
Rekkehus	300832432
Rekkehus	300832433
Rekkehus	300832434

Punkter

Rekkehus	300832435
Rekkehus	300832436
Rekkehus	300832437
Rekkehus	300832438
Rekkehus	300832439
Rekkehus	300832440
Rekkehus	300832441
Rekkehus	300832442

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	5	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.01.2026



Beskrivelse

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

...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	5

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
andreFriluftslivsområder	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	13.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

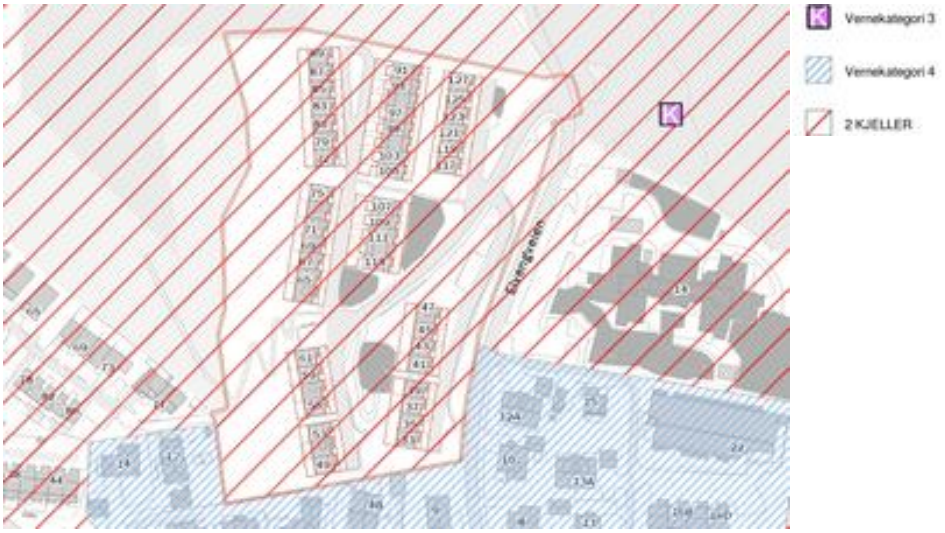
OBJTYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	LINK_ASKELADDEN	LINK_KULTURMINNESOK

Flater

Enkeltminne	Kulturminne som ikke er vernet. Brukes ift. vernet fartøy.	Bombekrater Nitteberglia	197	-	04/25/2022	Lenke	Lenke
Lokalitet	Kulturminne som ikke er vernet. Brukes ift. vernet fartøy.	Bombekrater Nitteberglia	-	-	04/25/2022	Lenke	Lenke

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

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

...

(1 / 2)

BETEGNELSE	VERNEVERDI
Boligområde	Ikke evaluert verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	07.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
20	24	98	98	98
20	25	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.01.2026
Antall treff	7	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.01.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	1
Innmarksbeite	Ikke registrert	Ikke relevant	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	2

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

JORDKVALITET	Antall
1	2
3	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.01.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	05.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.01.2026



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FREDETART	FREMMEDART	TRUETART	FORVALTNINGSKATEGORI
hagelupin	1	10/29/2022	10/29/2022	nei	ja	-	3

Flater

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FREDETART	FREMMEDART	TRUETART	FORVALTNINGSKATEGORI
ilder	1	10/10/2025	10/10/2025	nei	nei	ja	1

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.01.2026



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Vestengveien	Store gamle trær	Noe verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.01.2026



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

...

Flater

VERDI	NATURTYPE
C	D12

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	12/06/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.01.2026



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
100 000 - 500 000	10 000

25.

331/01

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DOMPA PÅ KJELLER

§ 1 - Planens avgrensning

Planens avgrensning er vist med på plankartet.

§ 2 - Reguleringsformål

Området reguleres i samsvar med plan- og bygningsloven § 25 til følgende formål:

- Byggeområde for offentlig bebyggelse (forsvaret)
- Landbruksområde
- Fareområde (sikkerhetssone)
- Spesialområde (privat vei)

§ 3 - Byggeområde for offentlig bebyggelse (forsvaret)

3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-TU = 15 %.

3.2 Maksimal høyde på bebyggelsen i forhold til gjennomsnittlig terreng skal ikke overstige 14 meter for noen del av bebyggelsen. Unntak fra høydebegrensningen vil kunne tillates dersom dette er påkrevet for etablering av heiser, trappehus, kjøle- eller lufteanlegg eller andre nødvendige tekniske innretninger som er knyttet til bygningene.

3.3 For byggetiltak innenfor planområdet er det aktuelt å avvike fra gjeldende bestemmelser om byggemelding med hjemmel i § 86 b i plan- og bygningsloven. Reguleringsplanens bestemmelser om grad av utnytting og høyde skal da allikevel følges.

§ 4 - Landbruksområde / Fareområde (sikkerhetssone)

I områder regulert til fareområde (sikkerhetssone) tillates ikke oppført bygninger eller anlegg for varig opphold. Bygninger som har direkte tilknytning til landbruksdriften, og som ikke medfører varig opphold kan eventuelt tillates etter at Forsvaret har avgitt positiv uttalelse. De regulerte landbruksarealene tillates utnyttet til alle typer landbruksdrift som ikke innebærer varig opphold for mennesker.

§ 5 - Spesialområde (privat vei)

Arealet som er regulert til spesialområde (privat vei) skal nyttes til trafikk og parkering.

Vedtatt den 21 / 06 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 85
Birgit Lauren
Plansjef

Skedsmo kommune, 24. oktober 2000

359/03

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Glabakkveien, Vestengveien og del av Elvengveien, Kjeller

(Revidert, se siste side)

§ 1 Generelt

Det regulerte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder disponert til følgende formål:

Byggeområder, pbl. §25.1

- Frittliggende småhusbebyggelse B5, B6, B12, B14, B15, B16
- Konsentrert småhusbebyggelse B1-B4, B7-B11, B13, B17, B18

Offentlige trafikkområder pbl. §25.3

- Kjøreveg
- Fortau

Spesialområder, pbl. §25.6

- Frisiktsoner
- Bevaring av bygninger og anlegg

Fellesområder pbl. §25.7

- Felles kjøreveg/- boligatkomst FV
- Felles miljøskapende oppholds/- lekeareal FA
- Felles parkering FP
- Felles renovering
- Felles gangareal FGa

§ 2 Byggeområder

2.1 Byggeområdene B5, B6, B12, B14, B15, B16 – Frittliggende småhusbebyggelse:

a. I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med saltak inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det oppføres sokkeletasje. Utnyttelsesgrad er BYA = 25% for boliger. Inkludert garasje/ uthus/ boder er BYA = 35%.

b. Minste uteoppholdsareal, UA, skal være minst 300 m^2.

c. Frittliggende garasjer og boder skal plasseres i henhold til Skedsmo kommunes vei- og gatenorm, dvs. at frittliggende garasjer eller carport plassert parallelt med vei skal ha minsteavstand på to meter til formålsgrense (mot vei). Plassert vinkelrett på vei skal de samme ha en minsteavstand på 6,0 meter fra formålsgrense (mot vei).

d. Det skal på egen grunn anlegges minst 2 biloppstillingsplasser (inklusive garasje) per bolig. Eventuell tilleggsleilighet betinger én biloppstillingsplass i tillegg.

2.2 Byggeområdene B1-B4, B7-B11, B13, B17, B18 – Konsentrert småhusbebyggelse:

a. Områdene kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. U-grad som angitt på plankartet.
Utnyttelsesgrad:
B1 – B4: BYA = 55% (inklusive parkering/garasje)
B7 – B8: BYA = 30% (bolig) BYA = 40% (inklusive garasje/ boder/ uthus)

B9 – B11: BYA = 40% (bolig/ garasje/ boder/ uthus)
B13: BYA = 40% (bolig/ garasje/ boder/ uthus)
B17: BYA = 30% (bolig) BYA = 40% (inklusive garasje/ boder/ uthus)
B18: BYA = 25% (bolig/ garasje/ boder/ uthus)

b. Det skal før utbygging av områdene utarbeides utvidet situasjonsplan M 1: 500 med beskrivelse. Situasjonsplanen skal inneholde:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer og interne kjøre- og gangveger
- småbarnslekeplasser, minimum 25 m^2 pr. boenhet, småbarnslekeplassen skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. I dette arealet inngår FA3, FA5, FA8, A10
- det skal vises plass for felles søppelavlukke
- for område B13 skal det på situasjonsplanen nøyaktig innmerkes den eksisterende eika vest for B13 m.h.t. bevaring. Det skal også innmerkes den eksisterende trerekke langs FV2. Trerekka skal søkes bevart i den utstrekning det er hensiktsmessig. For dette området skal kommunen godkjenne felling av trær.

For B2 skal bebyggelsesplanen i tillegg omfatte FA8.
Alternativt til utvidet situasjonsplan kan kommunen kreve bebyggelsesplan M 1: 500 med samme innhold og beskrivelse som for utvidet situasjonsplan.

”Eksisterend bebyggelse på B4 skal foreløpig opprettholdes slik den er i dag.
Ved full utbygging av B4 skal manglende parkeringsplasser fra FP3 erstattes på egen grunn(under terreng). Full utbygging krever riving av eksisterende bebyggelse.
Dagens innkjøring for B4 kan beholdes som midlertidig atkomst inntil den tid B4 skulle bli fullt utbygd. Fra da av skal regulert atkomst være eneste atkomst til området.”

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg med fortau merket VEG1, VEG2.

3.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Dype grøfter skal unngås. Skjæringer og fyllinger skal gjenplantes med egnet overflatebindende vegetasjon.

§ 4 Spesialområder

4.1 Området regulert til frisiktsoner i vegkryss/ avkjørsler er skravert på kartet. Sonen kan kreves ryddet for sikthinder med høyde mer enn 0,5 meter over nivået på de tilstøtende vegene.

4.2 Glabakkveien 7 og 19 i områdene B12 og B14 (samt terrengtrapp som forbinder B12 med gang- og sykkelveg langs Fetveien) er omfattet av eksteriørmessig vern i hht. Landsverneplan for Forsvaret. Ved eventuell rehabilitering, tilbygg, påbygg eller oppføring av sidebygninger, er disse underlagt vernemyndighetenes bestemmelser for slike tiltak: ***Verneklausul for bygg og anlegg:*** *”Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endringer av overflater og konstruksjoner, utskiftning av bygningsdeler som paneler, taktekking etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner samt utomhusplaner*

godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren."

§ 5 Fellesområder

I områdene skal det anlegges felles atkomstvei (FV), felles parkering (FP), felles lekearealer (FA) og felles renovasjonsarealer (R) som vist på reguleringskartet.

5.1 Felles atkomstvei (FV):

FV1: Fellesatkomst som skal være felles for B9, B10

FV2: Fellesatkomst som skal være felles for B13-14, del av B16. Ved anlegging av vendehammer for FV2 skal det sørges for at eiketreet (markert på planen) bevares og skånes for skader som kan påføres ved graving/ fylling i rotsonen. Lindetrærne langs FV2 (på sørsiden) er i Landsverneplan for Forsvaret spesielt nevnt som et viktig historiefortellende element. Denne trerekken skal bevares og skånes for skader som kan påføres ved graving/ fylling i rotsonen. Ingen trær tillates felt uten kommunens spesielle samtykke. Dersom trerekken tilfaller regulert veggrunn, skal ikke breddeutvidelsen gå på bekostning av trærne. Trærne skal fortsatt vokse i naturlig grøft, og gi, bl.a. plass for snøopplag.

FV3: Fellesatkomst som skal være felles for B16, " tomt 2 og 3". " Tomt 4" har atkomst fra Elvengveien.
" Tomt 1" samt Glabakkveien 4 (gnr 31/bnr 332) har atkomst fra Glabakkveien.

FV4: Fellesatkomst som skal være felles for B15, del av B16

FV5: Fellesatkomst som skal være felles for B11

FV6: Fellesatkomst som skal være felles for B8

FV7: Fellesatkomst som skal være felles for B6, B7

FV8: Fellesatkomst som skal være felles for B1, B2

FV9: Fellesatkomst som skal være felles for B3, B4

FV10: Fellesatkomst som skal være felles for B2, B5, B17

FV11: Fellesatkomst som skal være felles for del av B5

FV12: Privat atkomstvei for B18, gnr 31/bnr 328.
B12, gnr 31/bnr 318, har direkte atkomst fra FV2.

5.2 Felles parkering (FP):

FP1: Fellesparkering som skal være felles for B1

FP2: Fellesparkering som skal være felles for B2

FP3: Fellesparkering som skal være felles for B3, B4

FP4: Fellesparkering som skal være felles for B2

FP5: Fellesparkering som skal være felles for B7

FP6: Fellesparkering som skal være felles for B7

FP7: Fellesparkering som skal være felles for B8, B9

FP8: Fellesparkering som skal være felles for B10

FP9: Fellesparkering som skal være felles for B11

5.3 Felles grøntareal, lek/ rekreasjon (FA):

FA1: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for hele området. Området skal Anvendes som frilufts- og lekeområde. De bratteste områdene skal fjellsikres med gjerde før området tas i bruk. Eksisterende vegetasjon i dette området skal i størst mulig grad bevares. Her kan tillates rydding av underskog samt alminnelig skjøtsel av trær og busker slik at området gjøres tilgjengelig for lek og annen friluftsaktivitet. Ved vendehammer for FV2 er i dag et eksisterende stammetre (Eik – avmerket på Plankartet) som skal bevares. Området skal inngjerdes i utbyggingsperioden, og tillates ikke brukt som lagerplass/ mellomlagring under byggeperioden.

FA2: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for B12, B13, B15, B16. Eksisterende vegetasjon i dette området skal i størst mulig grad bevares. Her kan tillates rydding av underskog samt alminnelig skjøtsel av trær og busker.

FA3: Felles nærlekeplass som skal være felles for B9 – B16. Nærlekeplassen skal Være ferdig opparbeidet, tilsådd, samtidig som ferdigstillelsen av B9 – B11. Eksisterende vegetasjon i dette området skal bevares.
FA4: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for B6, B8 – B11. Eksisterende vegetasjon i dette området skal bevares som ledd i skjermingstiltak mot Fetveien.

FA5: Felles nærlekeplass som skal være felles for B6 – B8. Nærlekeplassen skal være ferdig opparbeidet, tilsådd, samtidig med ferdigstillelsen av B8.

FA6: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for B2, B6, B7. Eksisterende vegetasjon i dette området skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt de eksisterende allétrærne som her står på begge sider av Glabakkveien.

FA7: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for B1.

FA8: Felles lekeplass som skal være felles for hele området. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet, tilsådd og utrustet med lekeplassutstyr, samtidig med ferdigstillelsen av B2.

FA9: Miljøskapende fellesareal som skal være felles for B2, B3.

FA10: Felles nærlekeplass som skal være felles for B3 – B5. Nærlekeplassen skal være ferdig opparbeidet, tilsådd, samtidig med ferdigstillelsen av B4. Eksisterende vegetasjon i dette området skal i størst mulig grad søkes bevart.

FA11: Felles snøopplag. Dette området er felles for B10.

5.4 Felles område for renovasjon (R):
R1: Fellesområde for boligområdene B12 og B18.
R2: Fellesområde for boligområdene B15.
R3: Fellesområde for boligområdene B16.

5.5 Felles gangareal (FGa):
Gangveien FGa1 skal være felles for B1 og B2. FGa1 kan brukes til servicekjøring,vedlikehold og kjøring til eiendommene inntil FG.

Gangveien FGa2 skal være felles for B1, B2, B3 og B4.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 For områdene med frittliggende småhusbebyggelse: B5, B6, B12, B14, B15, B16 skal det ved framtidig utbygging utarbeides situasjonsplan som viser plassering av bygninger, garasjer samt biloppstillingsplass.
For områdene med konsentrert småhusbebyggelse: B1 – B4, B7 – B11, B13, B17 og B18 skal det ved framtidig utbygging utarbeides utvidet situasjonsplan som viser plassering av bygninger, garasjer, biloppstillingsplasser. For B9 – B11 skal det vises inngangslekeplass på minimum 25 m2 pr. boenhet.

6.2 Utbygger skal påse at terrengutforming, opparbeidelse, beplantning m.v. i

byggeområdene foretas med sikte på god kvalitet.

6.3 Det tillates ikke etablert virksomhet, som etter kommunens skjønn, ved støy, forurensning eller trafikk, er forstyrrende for naboer/ omgivelser etter Pbl. § 78.

6.4 Gjerder tillates ikke høyere enn maksimum 1 meter.

6.5 For byggeområdene B1 – B8, B12 – B17 skal maksimale byggehøyder over ferdig ferdig planert gjennomsnittshøyde til terreng ikke være høyere enn:
- til gesims 7,0 m.
- til topp møne 9,0 m.

6.6 For byggeområdene B9 – B11 skal maksimale byggehøyder over ferdig planert gjennomsnittshøyde til terreng ikke være høyere enn:
- til gesims 8,0 m.
- til topp møne 11,0 m.

§ 7 Parkering

Parkeringsplasser og planlegging av garasje/ carport skal være i henhold til, de til enhver tid gjeldende, bygningsvedtekter for Skedsmo kommune.

§ 8 Støyskjerming

I området B6, B8 – B11, skal det mot Fetveien før utbygging foretas støymålinger og evt. støyskjermes i området FA4 slik at utendørs og innendørs døgnekvivalent støynivå ikke overstiger Miljøverndepartementets retningsgivende normer for dette. Immisjonsgrense for vegtrafikkstøy etter Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 er 55 – 60 dBA utendørs i bolignære oppholdsarealer, og 30 – 35 dBA innendørs. Laveste grense gjelder ved nyplanlegging eller vesentlig endring av eksisterende forhold. Høyeste grense gjelder ved mindre utbedringer av eksisterende forhold. For å kunne tilfredsstille grenseverdiene for døgnekvivalent vegtrafikkstøynivå på 30 dBA innendørs, er det ved bruk av vanlig bindingsverk og vinduer med spalteventiler normalt ikke nødvendig med tilleggsisolering av fasader når utendørs vegtrafikkstøynivå ikke overstiger 55 dBA.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse

Før igangsettingstillatelse gis, skal VEG1 (Vestengveien/ Elvengveien) være ferdig opparbeidet.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor
den 13.05.03



Revidert den 28.09.04, Jfr. Hovedutvalg for teknisk den 20.10.04 (sak 04/115)
Revidert punkt b i §2.2 Jfr. hovedutvalget 16.11.05, sak 05/129
Revidert, jfr. DTP 06/34, 24.5.2006 - endret utnyttelse for felt 18.
Revidert, jfr. DTP 06/51, 12.09.2006 - §5.1 vedrørende FV3 endres.
Revidert den 10.05.10, jfr. DTP 09/69 og 10/13 - §2.2 a) endret utnyttelse for B1-B4.

425/12

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre 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.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

425\07

Endrede bestemmelser, datert 22.09.2019.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NITTEBERG, KJELLER, 29.05.2019

Kursiv skrift er endring til reguleringsendring for Felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16).

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, pbl. §25.1:

  Konsentrert småhusbebyggelse B1-B14
  Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS3
  Grense for bestemmelsesområde #1
  Allmennyttig formål A1
- Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:

  Kjøreveg
  Kjøreveg – p_SKV
  Annen veggrunn –teknisk anlegg - p_SVT 1-3
  Gang- og sykkelveg, fortau
  Offentlig snuplass/plass T1
  Leskur/plattformtak
  Kollektivterminal
- Spesialområder, pbl. § 25.6:
  Kommunalteknisk anlegg S1
- Fellesområder pbl. §25.7
  Felles atkomst
  FA Felles
  grøntareal F1
  Felles uteoppholdsrom/lekeareal F2 og F3
  Felles grøntanlegg F4
  Kjøreveg – f_SKV1-4
  Fortau – f_ SF 1-2
  Fortau- o_SF1
  Annen veigrunn – teknisk anlegg - f_SVT1-5
  Annen veigrunn – grøntareal – f_SVG1-2
  Renovasjonsanlegg - BRE 1-2

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom i felt B1til B14 skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 09.10.07, være retningsgivende.

For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom på byggefelt BKS 1-3 skal illustrasjonsplan for Nitteberg BKS 1-3, datert 02.09.2019, rev C, være retningsgivende.

2.2 Avfallsløsning skal velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

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

kan gjenbrukes.

Vann, overvann-, og avløpsanlegg skal opparbeides etter overordnet vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

§3 Byggeområder

3.1 Byggeområde B1 - B16, konsentrert småhusbebyggelse:
Feltene B1 – B14 *og BKS 1-3*, kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, kjedehus, patiohus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 1 er %BYA =20%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 2 er %BYA =40%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 3 er %BYA =25%

Byggeområde A1, allmennyttig formål, barnehage:
Innenfor området A1 skal det bygges barnehage. Den arkitektoniske utforming av barnehagen skal formgis i tråd med øvrig ny, bebyggelse på boligfeltene på Nitteberg. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Det skal planlegges varelevering for stor lastebil til egen inngang utenfor barnehagens lekeområde.

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

I felt BKS 1-3 tillates det oppført nødvendige tiltak for terrengsikring, gjesteparkering, snuhammer og andre veitekniske anlegg utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense i arealet helt nordvest i området, tillates det oppført tiltak for terrengsikring og andre terrengsikringstiltak, konstruksjoner for gangsti, samt utemøblering og lekeapparater.

Det tillates oppført nettstasjon utenfor byggegrense. Nettstasjon medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Den må ikke oppføres nærmere annen bebyggelse enn 5m.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/ antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 10m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

I felt BKS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med takterrasse. Takoppbygg for trapp til takterrasse tillates oppført med høyde på inntil 3,0 meter over maks tillatt gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Tilhørende pergola/ åpen

konstruksjon skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Trappehuset skal ikke benyttes til rom for varig opphold. Balkonger og terrasser på mer enn 6 m2 medregnes i MUA.

3.7 Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tilliggende areal. Utomhusplanen skal vise:

- *Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.*
- *Eksisterende terreng og framtidig terreng.*
- *Skråningsutslag og murer.*
- *Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.*
- *Areal for leke- og aktivitetsområder*
- *Parkering på terreng og sykkelparkering*
- *Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).*
- *Ny vegetasjon.*
- *Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.*
- *Avrenning for overflatevann.*
- *Arealer til snølagring.*
- *Gjerder og nødvendig sikring.*
- *Materialbruk i markdekker.*
- *Prinsipp for belysning.*
- *Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.*

3.8 Gjennom byggeområdene B2, B3, B5, B6, B7, B9 og B11 skal det gå en sti/ passasje. Stien skal sikre gangbar tilgjengelighet mellom tunene/ feltene. Der det er terrengmessig mulig, skal passasjens utforming tilstrebes etablert i tråd med universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det anlegges en gangveg som binder veg (f_SKV) i felt BKS 1-3 sammen med felt F2 (felles lekeareal). Endelig trasé skal fremgå av utomhusplanen. Gangforbindelsen skal bestå av eseltrapper og gruset sti. Det skal etableres spor der det er behov, som gir mulighet til å trille sykkel og barnevogn. Trappene skal etableres med varierte lengderetninger og repos, slik at utformingen fremstår mindre massiv i den bratte skråningen. Det skal etableres vegetasjonsfelt inn mot trappekonstruksjoner og repoer. Gangstien skal ikke være brattere enn 1:8 og trapp med rampe ikke brattere enn 1:5.

3.9 *I felt BKS 1-3 skal bebyggelse utformes med arkitektonisk slektskap til hverandre slik at feltene utgjør en helhet. Fargebruken på fasader og detaljer skal sørge for variasjon i husrekkene og stedlig tilpasning. Bebyggelsen skal ha trekledning. Til søknad om rammetillatelse skal det gis en utformingsmessig redegjøres for valg av bl.a. farger og materialbruk. Rekkverk på takterrasser skal være enhetlig i utforming og materialbruk i alle felt.*
Illustrasjon av bebyggelsen, hustype A og B, datert 13.08.2019 og 14.08.2019 er juridisk bindende. Ved fargevalg skal fargepaletten i illustrasjon utarbeidet av Meinich Arkitekter, datert 29.08.2019 benyttes.

3.10 I felt BKS 1-3 skal det etableres minimum 80 m^2 egnet uteareal pr. boenhet, inkludert felles uteareal på terreng samt private balkonger og takterrasser. Minimum 1500 m^2 skal etableres som felles uteareal og ha helning mindre enn 1:3. Det skal opparbeides to store felles uteareal på skal samles i tun mellom bebyggelsen på henholdsvis min 750 m2 og 520 m2. Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for voksne og familier. Det skal

oppføres lekeapparater, f.eks klatre eller huskestativ, terrengsklie og piknik grupper med bord og benker. Utearealene skal opparbeides med hardføre materialer og god utforming. I de mindre grøntlommene nær inngangspartiene, skal det oppføres sittebenk og lek for de aller minste, med f.eks sandkasse og mindre lekeapparat. Lekearealene skal være skjermet mot vind og ha tilgang til lys og sol.

De ulike sonene skal skilles med vegetasjonsbuffere og mindre terrengformer. Forstøtningsmurer skal beplantes med slyngplanter.

Sydvest i planområdet, utenfor grense for bebyggelse, skal det i tillegg opparbeides et uteareal på min. 300 m2. Arealet skal i stor grad være parkmessig og opparbeides med aktivitetsapparater for eldre barn. Det skal etableres plassbygde plattinger tilpasset terrenget for lek og opphold.

Ved valg av beplanting skal det i størst mulig grad brukes stedegen, variert – og ikke allergifremmende vegetasjon.

Illustrasjonsplan A825D000, datert 02.09.2019 revisjon C, skal være retningsgivende.

3.11.1 Ved utbygging av felt BKS 1-3 skal det i byggeperioden tas særlig hensyn til salamanderinnhegningen øst for Elvengveien slik at den ikke påføres skade. Før søknad om IG skal det utarbeides en plan for sikring av salamanderinnhegningen som kommunen skal godkjenne.

3.12 Felt BKS 1-3 skal ha felles renovasjonsløsning. I felt BKS 1-3 tillates det nedgravde avfallsbeholdere. Areal for plassering av avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuareal for avfallsbil er angitt i plankartet og Detaljert løsning for avfallsbeholdere og snuplass skal komme frem av utomhusplanen til rammesøknad.

§ 4 Parkering

4.1 Byggeområde B1-B14: Minimum halvparten av parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg eller under terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

Byggeområde BKS 1-3: Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser. Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

Byggeområde A1: Antall parkeringsplasser skal følge Skedsmo kommunes gjeldende norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

4.3 Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

§ 5 Trafikkområder

5.1 Kjørevei/ fortau

- Krysset Holtveien x Fetveien må opparbeides som vist på reguleringsplanen (rundkjøring). Byggeplan utarbeides og godkjennes av Vegvesenet før ombygging iverksettes (se § 10.2).
- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.

- Avkjørsel og vei avmerket som felt F_SKV skal være felles.
- Del av Elvengveien felt p_SKV skal være privat.
- *I felt BKS 1-3 skal det opparbeides kjørevei, felt f_SKV1. Avkjørsel og vei merket f_ SKV1 skal være felles. Vei merket f_SKV2-4 skal være felles.*
- *Fortau O_SF1 skal være offentlig.*
- *f_SKV1-f_SKV4 og o_SF1 skal opparbeides slik det er detaljert i Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16.*
-

5.2 Offentlig snuplass / plass

- Området T1 skal tjene som snuplass og atkomst til kjørbare flater i F2. Området skal ha definerte overganger til byggeområder og landskap.

5.3 Eksisterende avkjørsler

- Dersom eksisterende eiendommer innenfor planens avgrensing som i dag har avkjørsel fra Fetveien og/eller Holtveien ikke innløses, skal eiendommenes avkjørsel opprettholdes. Dette gjelder også eiendommer på sørsiden av Fetveien som kommer i berøring med planen/ veianlegget.

5.4 Sikkerhet ved flom

- Planområdet berøres delvis av kommuneplanens hensynssone H320_1, faresone ved flom. Vei og annen infrastruktur innenfor denne må etableres flomsikkert. Det skal legges en sikkerhetsmargin på 0,3 meter til nivå for 200-årsflom.

§6 Fellesområder

6.1 Felles atkomst, FA:

- Mellom boligfeltene skal det være definerte og artikulerte overganger mellom veirommet (FA) og bebyggelsesområdene. Veirommet skal være del av byggeområdenes plan for utearealene.
- Innenfor boligfeltene tillates ikke grøfter som sideareal, med mindre grøften er steinlagt eller av betong.

6.2 Felles grøntareal F1:

- For hvert av byggefeltene B1 – B14 skal det tilgrensende fellesområdet, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

6.3 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":

- Dette området skal bestå av felles leke- og rekreasjonsareal for boligfeltene. For hver 20de bolig det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- Inndelingen av arealer i F2 som skal tilegnes teigene, skal framkomme ved den enkelte teigs bebyggelsesplan eller situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad. Arealene nærmest T1 (snuplass i Holtveien) skal opparbeides først.
- F2 skal ha en kjørbar flate på minimum tre meters bredde langs bebyggelsen. Reguleringsbredden (privat, felles veiformål) er seks meter. Den kjørbare flaten skal brøytes om vinteren og være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

6.4 Felles grøntanlegg/ atkomstsone F4:

Ved hovedatkomsten til Nitteberg ved Holtveien skal det etableres en velkomstsone i form av et grøntanlegg som er felles for alle boligfeltene med atkomst fra denne

rundkjøringen, felt B1 - B14. Feltet skal være parkmessig opparbeidet med beplantning og evt. dertil egnet installasjon. Området tillates ikke benyttet til parkering. Situasjonsplan for opparbeidelse av F4 skal godkjennes av kommunen.

7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre 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.

7.2 Bygge- og anleggsstøy:
Ved overskridelse av støygrenseverdier gitt i kapittel 4 i T-1442/2016, skal avbøtende tiltak i henhold til veileder M-128 punkt 4.4.1 utføres.

7.3 Universell utforming:
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen.

Før søknad om rammetillatelse må det gjøres undersøkelser i byggeområdet BKS 1-3 med magnometer. Det skal tas kontakt med Forsvarsbygg i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsen kan fastsettes.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

Før det gis brukstillatelse til første bolig på felt BKS 1-3, skal atkomstvei Vestengveien/ Elvengveien med tilhørende fortau (som regulert i plan 329/01 og 359/03) *være ferdig opparbeidet frem til avkjøring til boligområde BKS 1-3*, Det samme gjelder elles kjøreveier, fortau, areal for avfallshåndtering iht. *Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16*. Plassering av atkomst inn på feltene fra Elvengveien fremgår av retningsgivende illustrasjonsplan. Mindre justeringer kan fastsettes i situasjonsplan tilknyttet rammesøknad for felt BKS 1-3.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støy-

beskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":
For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3.

8.7 Før det gis brukstillatelse for felt BKS1, skal utearealet i BKS1 og lekearealet på 520 m2 i felt BKS 3, samt gangsti og trappeforbindelse til felt F2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 2 skal lekearealet 750m2 i felt BKS 2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 3 skal resterende utearealer være opparbeidet.

8.8 *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

8.9 Barnehage i området skal være ferdig samtidig med ferdigstillelsen av 1/3 av bebyggelsen.

8.10 Arkeologiske funn:
Før iverksetting av tiltak i de boligteigene hvor funnene er gjort skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredede bosetningssporene. Bosetningssporene det gjelder er: id. 104001 (felt B7), id. 102427 (felt F3), id. 102742 (felt B9 og B11-14, samt deler av F2), id. 102747 (felt B4) og hulveien id. 102749 (felt B1 og tilgrensende deler av FA) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.11 Før rammetillatelse for bebyggelse må det utredes bygge- og anleggsstøy mot eksisterende støyfølsom bebyggelse.

8.12 Før rammetillatelse for bebyggelse kan gis, skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.

8.13 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg godkjent av kommunen.

8.14 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på VA- og overvanns anlegg) være gjennomført og godkjent av kommunen

8.15 Før bebyggelse kan tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

8.16 Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på vann og avløpsanlegg være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

8.17 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Reviderte bestemmelser etter mindre endring av rundkjøring, HUT sak 5, 05.02.2014:

- **§ 1.1, annet punkt, Leskur/plattformtak og Kollektivterminal,**
- **§ 5.1, første punkt**
- **§ 5.4**

Endring i bestemmelser til endring av reguleringsplan felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16)

Nytt pkt 4.3 etter vedtak i kommunestyret 27.11.2019



425/12

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre 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.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1610939/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:51

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613337305
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
920898327	NITTEBERG PANORAMA NORD AS		Finstadhagan 7, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	33	82

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	33	82	0	1	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	2	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	3	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	4	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	5	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	6	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	7	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	8	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	9	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	10	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	11	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	12	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	13	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	14	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	15	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	16	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	17	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	18	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	19	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 1610939 Tinglyst: 22.12.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1610939/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 10:51

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	33	82	0	20	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	21	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	22	1267 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	23	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	24	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	25	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	26	1269 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	27	1267 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	28	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	29	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	30	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	31	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	32	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	33	1273 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	34	1262 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	35	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	36	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	37	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	38	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	39	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	40	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	41	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	42	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	43	1776 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	44	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	45	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	46	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	47	1779 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	33	82	0	48	1773 / 78724	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB 313, 2001 Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nitteberg Panorama Nord AS	920898327	Jeg@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Finstadhagen Næringspark 7	1930	AURSKOG	97670127

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm Kommune	33	82	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920898327	Nitteberg Panorama Nord AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1776	G	13	B	1779	G	25	B	1273	G	37	B	1779	G	49			
2	B	1779	G	14	B	1773	G	26	B	1269	G	38	B	1773	G	50			
3	B	1773	G	15	B	1776	G	27	B	1267	G	39	B	1776	G	51			
4	B	1776	G	16	B	1779	G	28	B	1273	G	40	B	1779	G	52			
5	B	1779	G	17	B	1779	G	29	B	1273	G	41	B	1779	G	53			
6	B	1779	G	18	B	1779	G	30	B	1273	G	42	B	1773	G	54			
7	B	1773	G	19	B	1779	G	31	B	1273	G	43	B	1776	G	55			
8	B	1776	G	20	B	1779	G	32	B	1273	G	44	B	1779	G	56			
9	B	1779	G	21	B	1773	G	33	B	1273	G	45	B	1779	G	57			
10	B	1779	G	22	B	1267	G	34	B	1262	G	46	B	1779	G	58			
11	B	1779	G	23	B	1273	G	35	B	1776	G	47	B	1779	G	59			
12	B	1779	G	24	B	1273	G	36	B	1779	G	48	B	1773	G	60			
Sum tellere:		78 724				Nevner =		78 724											

Dato 18/8/21 | Innsenderens underskrift

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18/8/21	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Aurskog 15/8/21		Bjørn Peiter Bjørge
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	33	82	

Dato	Underskrift	Stempel
14.12.2021	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
15/8/21	

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

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

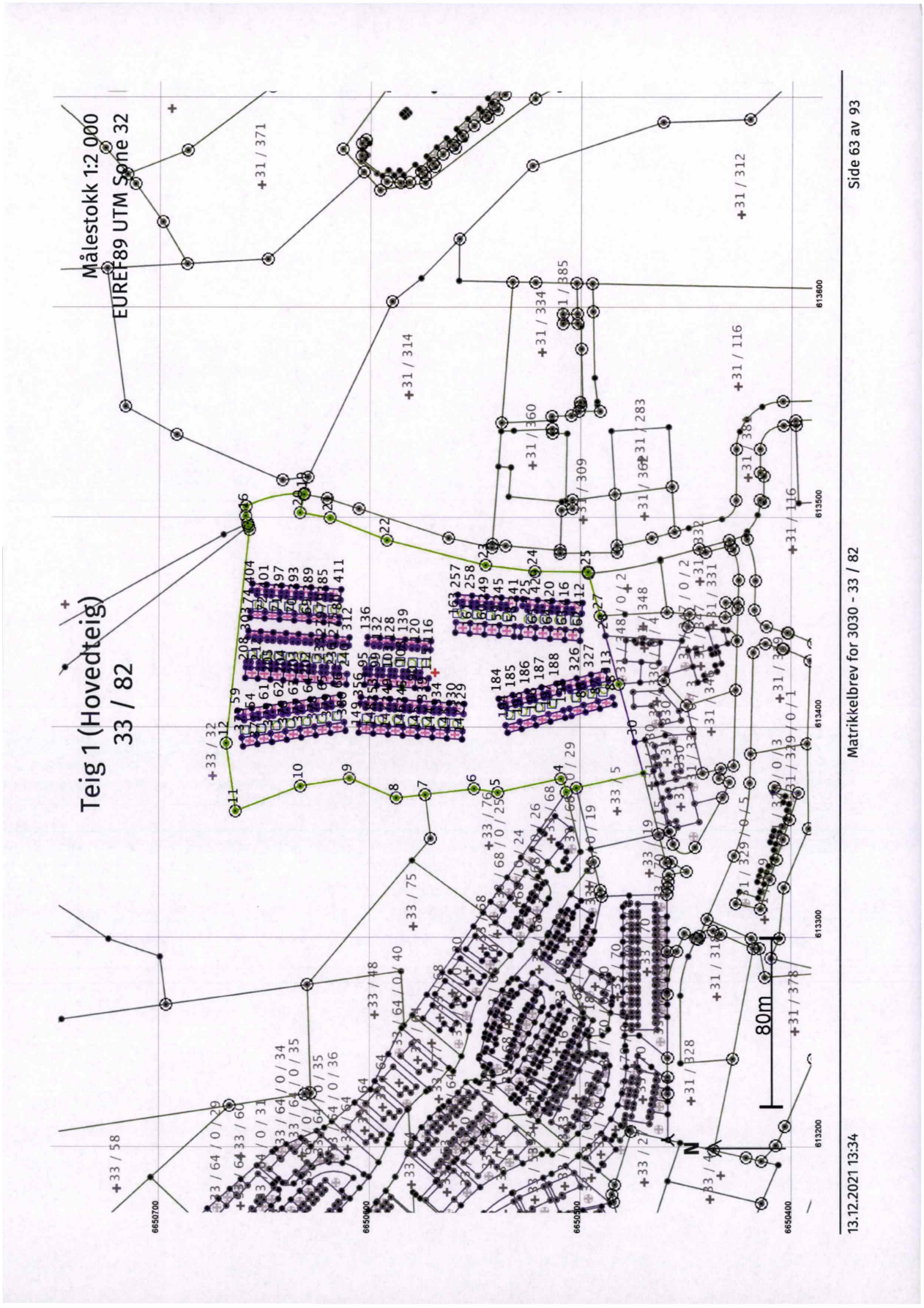
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

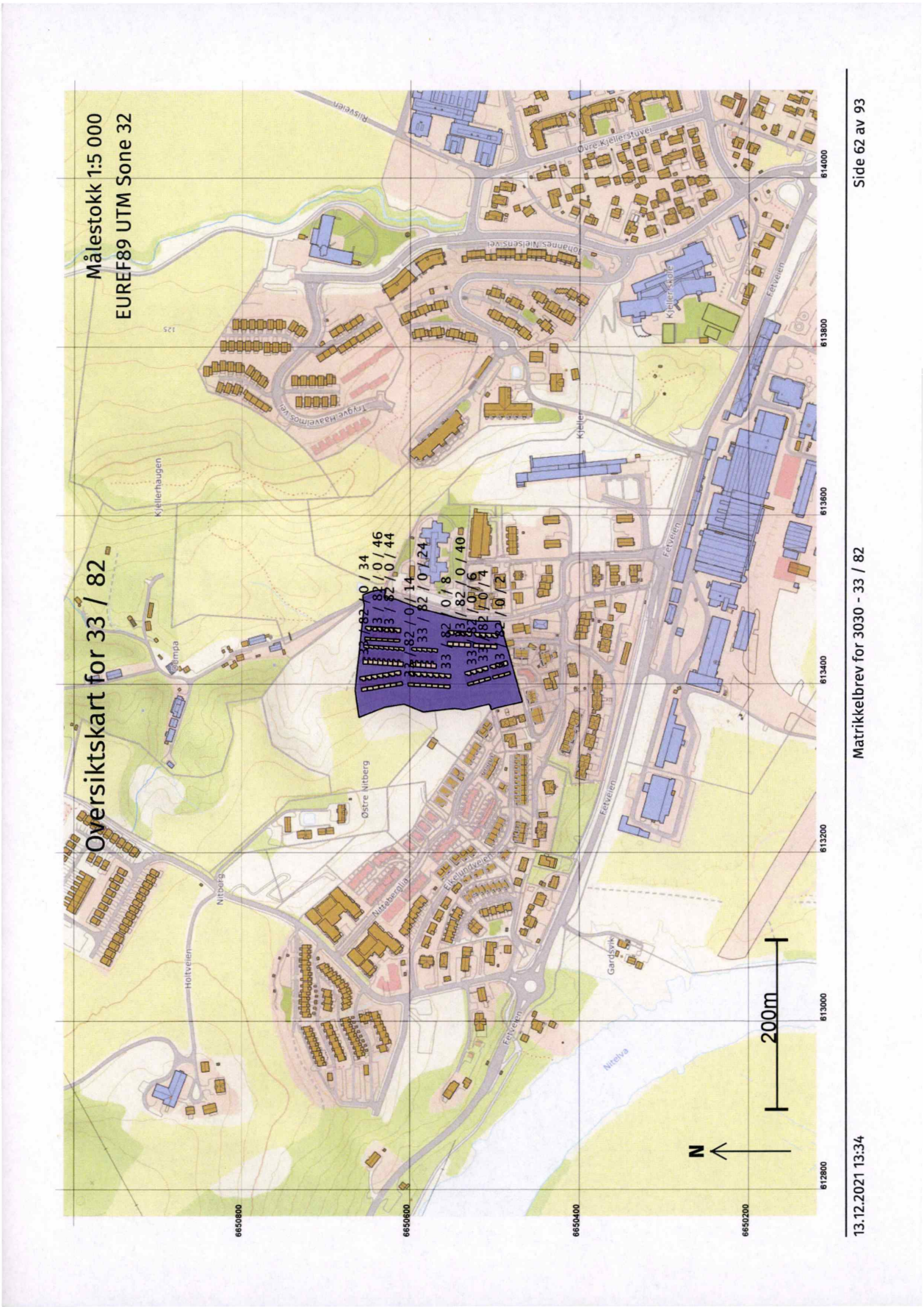
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:			78724			Nevner =		78724											

Dato	Innsenderens underskrift
15/6/21	

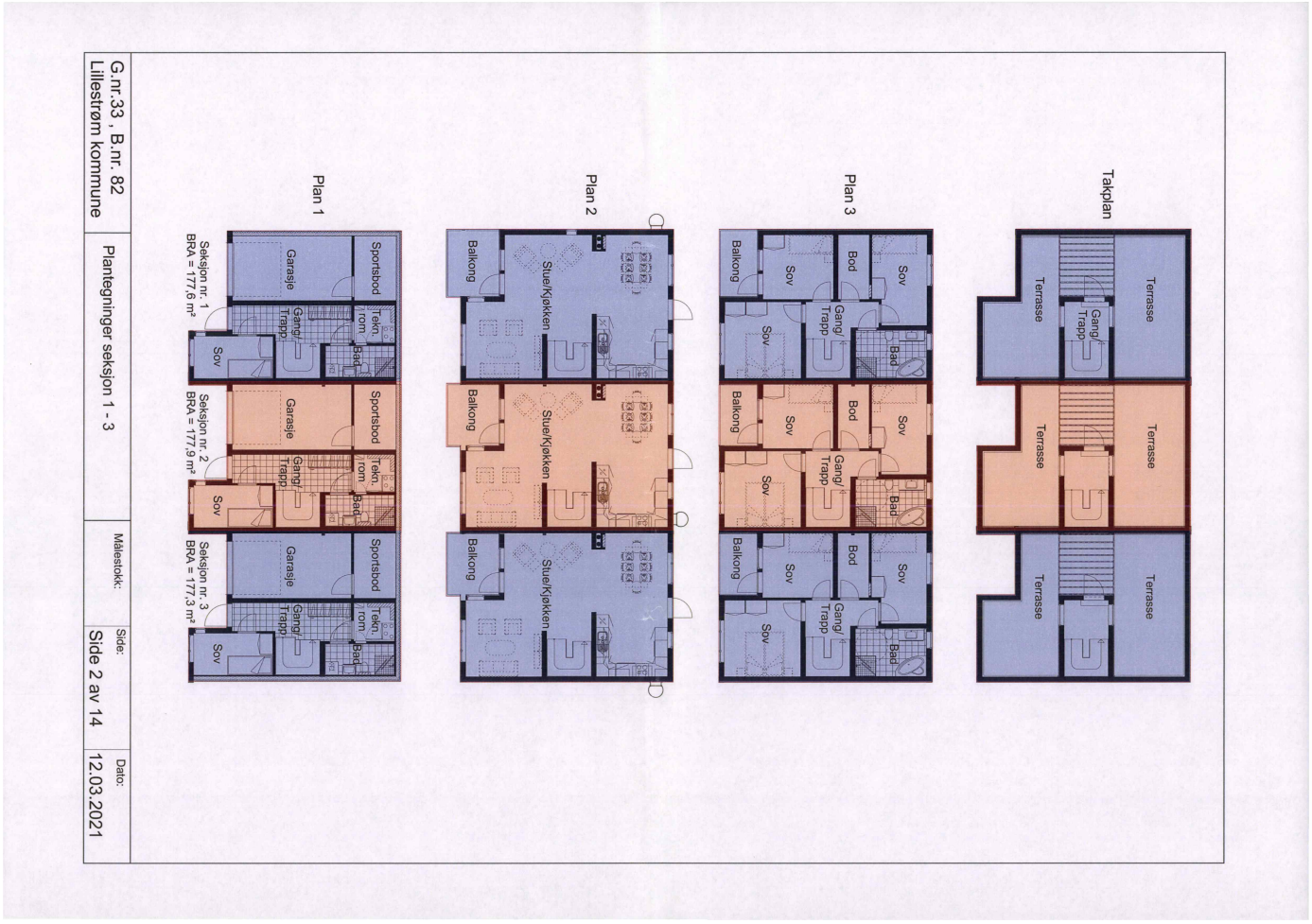
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

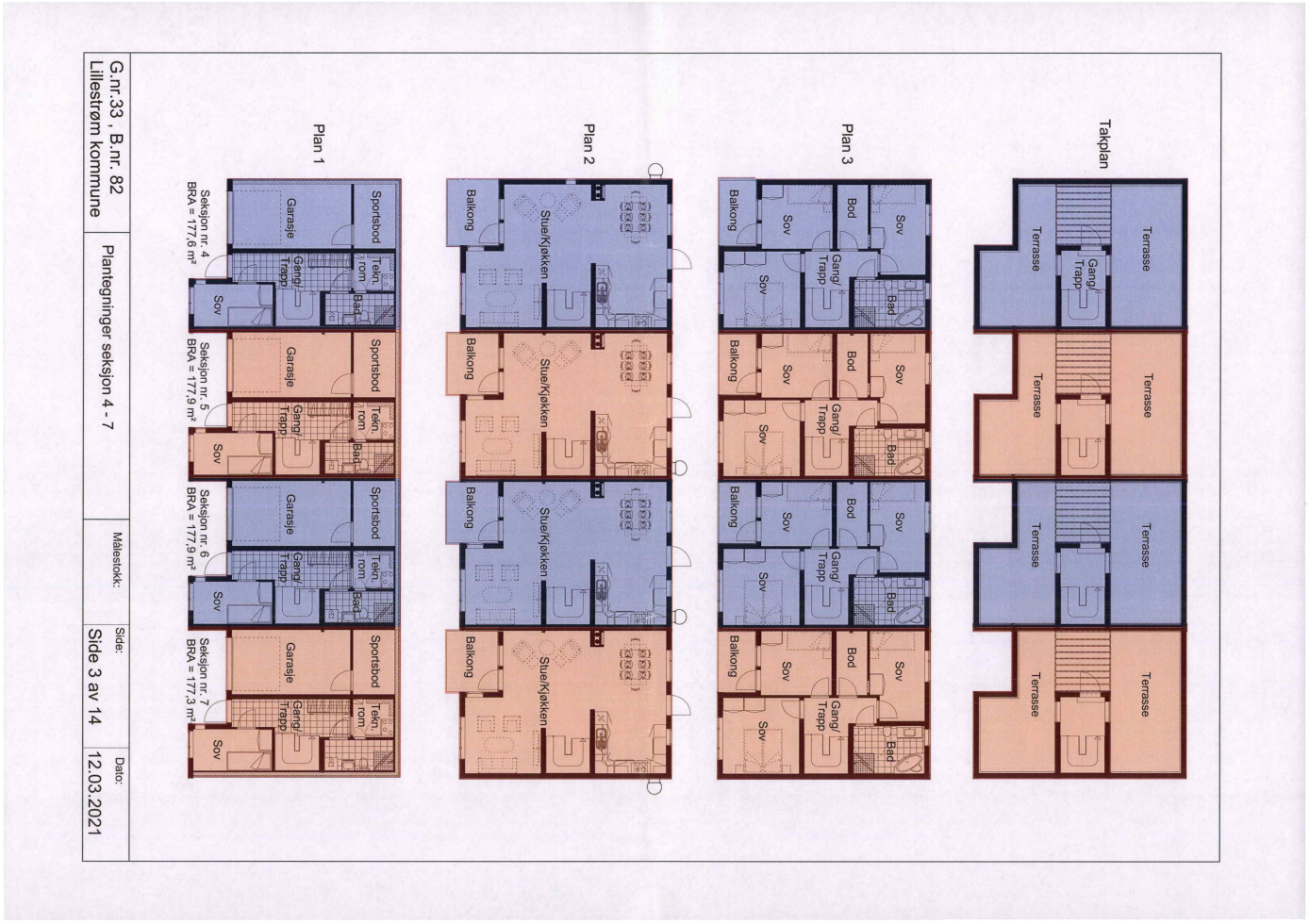

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
33 / 82
Matrikkelbrev for 3030 - 33 / 82
Side 63 av 93
13.12.2021 13:34
80m
N

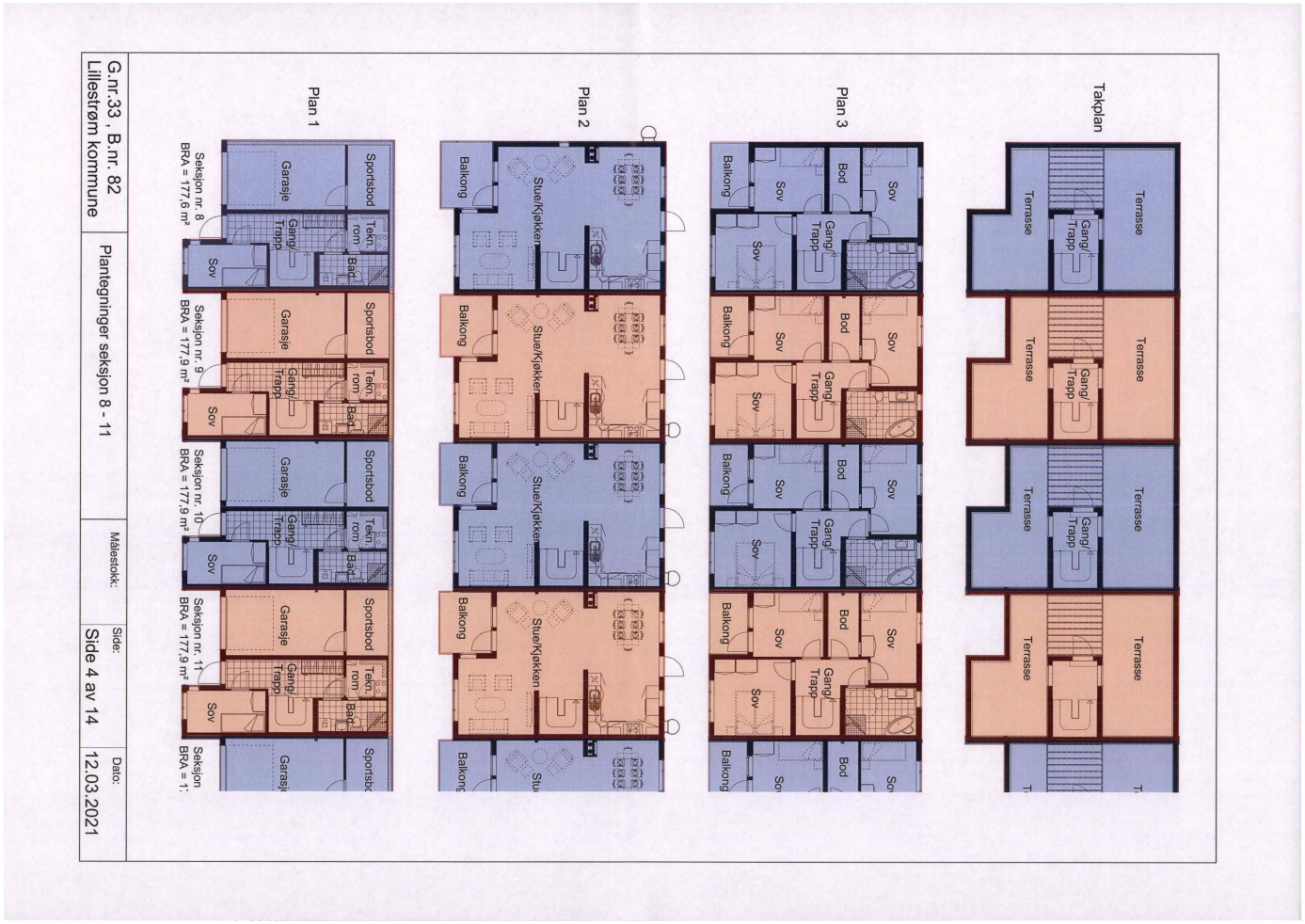

Oversiktskart for 33 / 82
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
Side 62 av 93
Matrikkelbrev for 3030 - 33 / 82
13.12.2021 13:34
200m
N
Kjellerhaugen
Kjellerskolen
Fetveien
Holtveien
Nitelva
Gardsvik
Østre Nitberg
Nitteberglia
Einglundveien
Johannes Nielsens vei
Øvre Kjellerstuveien
Trygve Haavelmos vei
Risveien
6650800
6650600
6650400
6650200
612800
613000
613200
613400
613600
613800
614000


G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Situasjonsplan alle
Målestokk:
Side:
Side 1 av 14
Dato:
12.03.2021
Tegnforklaring:
= Eierseksjoner
= Tilleggsgrunn
= Fellesarealer
= Støttemurer felles
= Gangvei felles
Fellesareal
Gangvei
Kommunal vei
33/5
33/32
31/348
31/349
4A
9

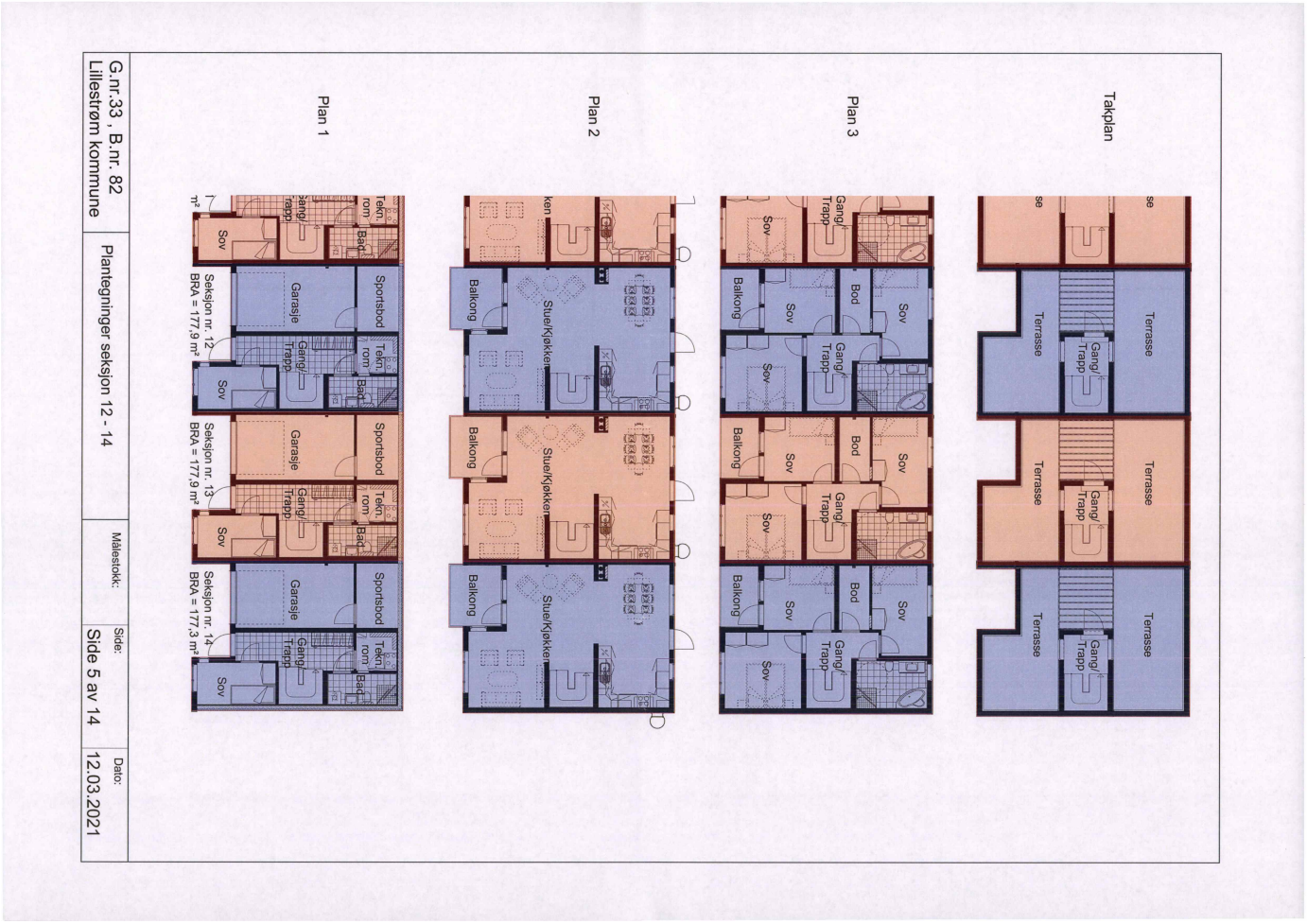


G.nr.33 , B.nr. 82 Lillestrøm kommune	
Plantegninger seksjon 1 - 3	
Målestokk:	
Side:	Side 2 av 14
Dato:	12.03.2021

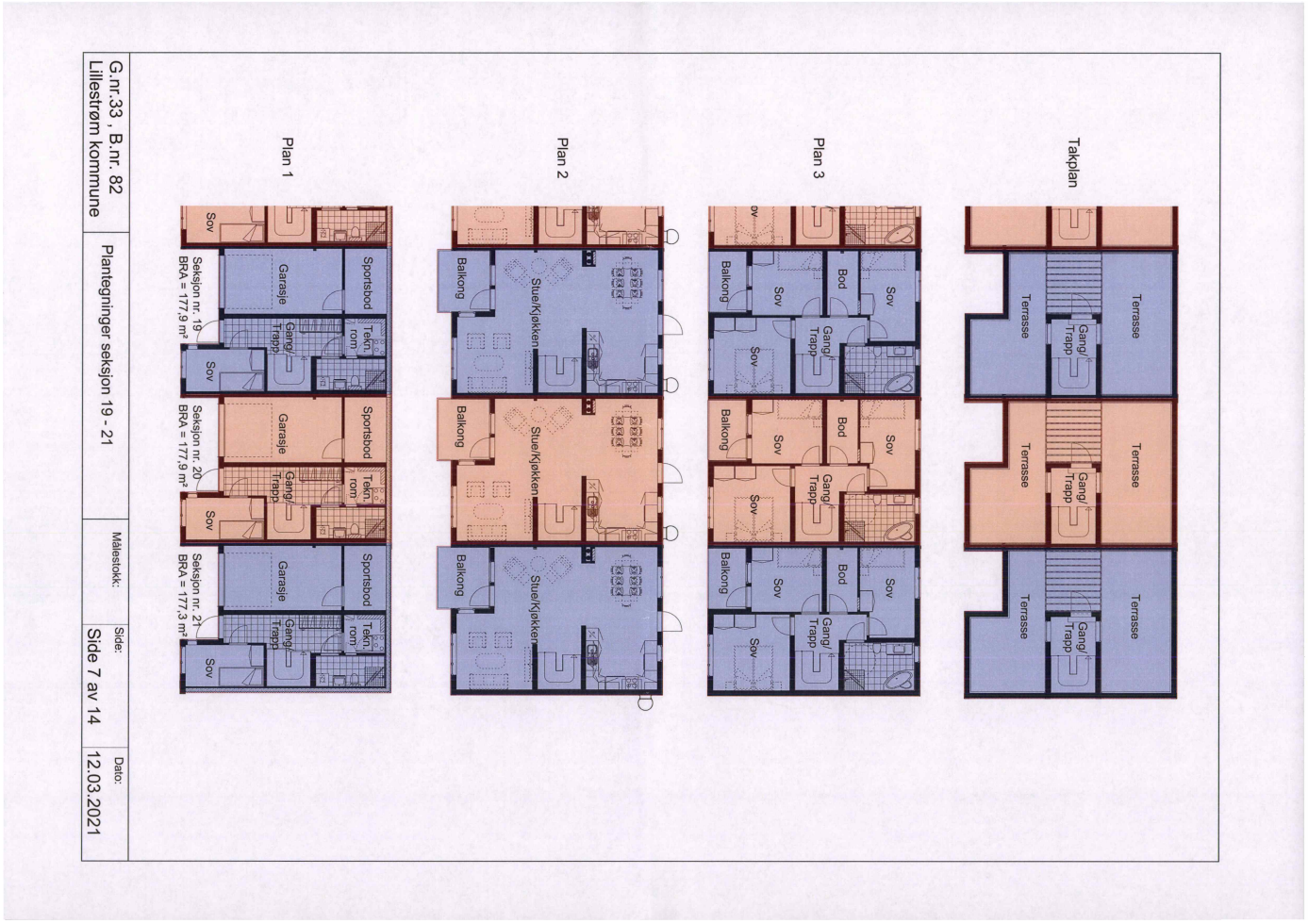

Takplan
Terrasse
Gang/ Trapp
Plan 3
Sov
Bod
Bad
Balkong
Plan 2
Stue/Kjøkken
Plan 1
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Seksjon nr. 4 BRA = 177,6 m²
Seksjon nr. 5 BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 6 BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 7 BRA = 177,3 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 4 - 7
Målestokk:
Side:
Side 3 av 14
Dato:
12.03.2021

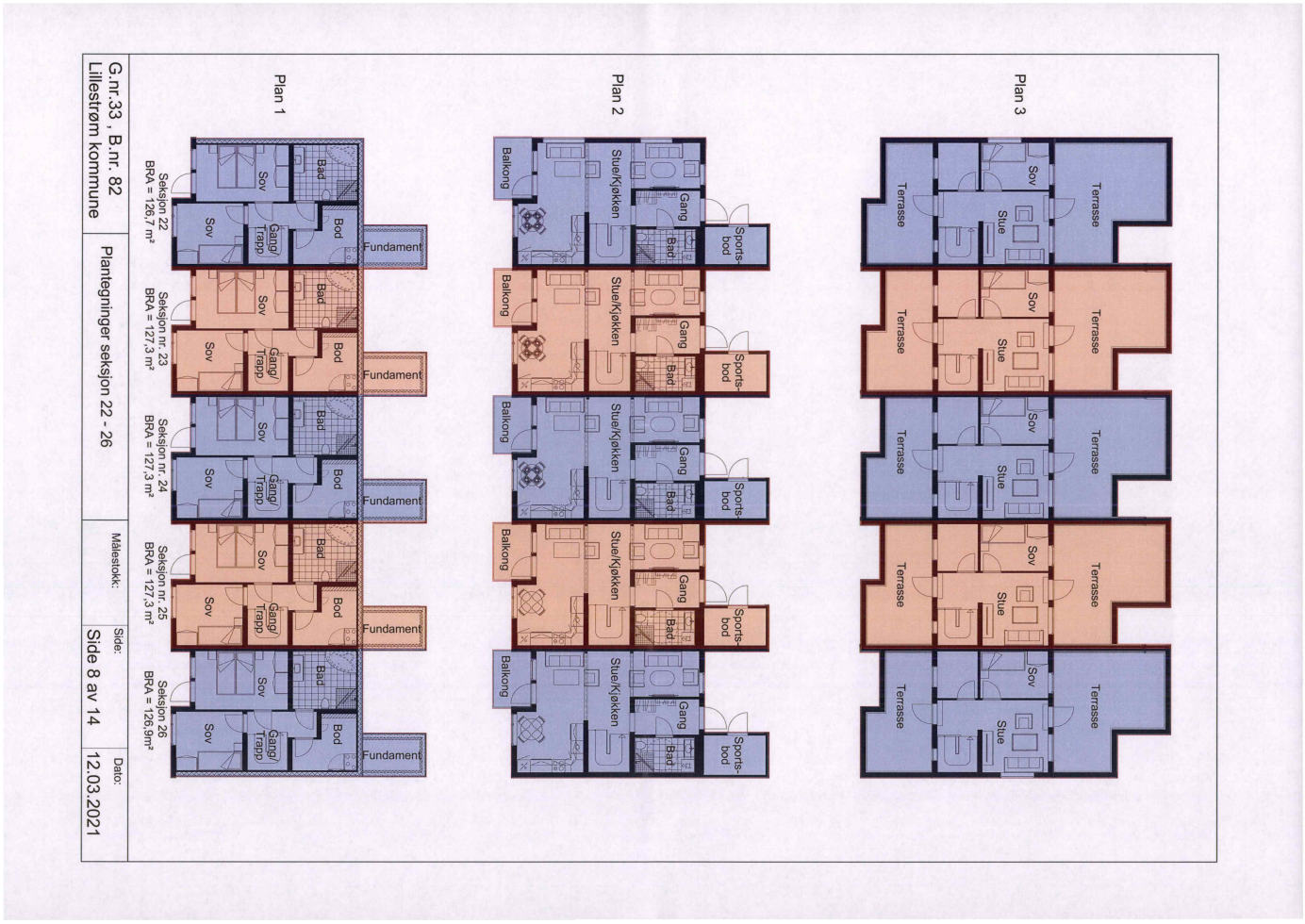


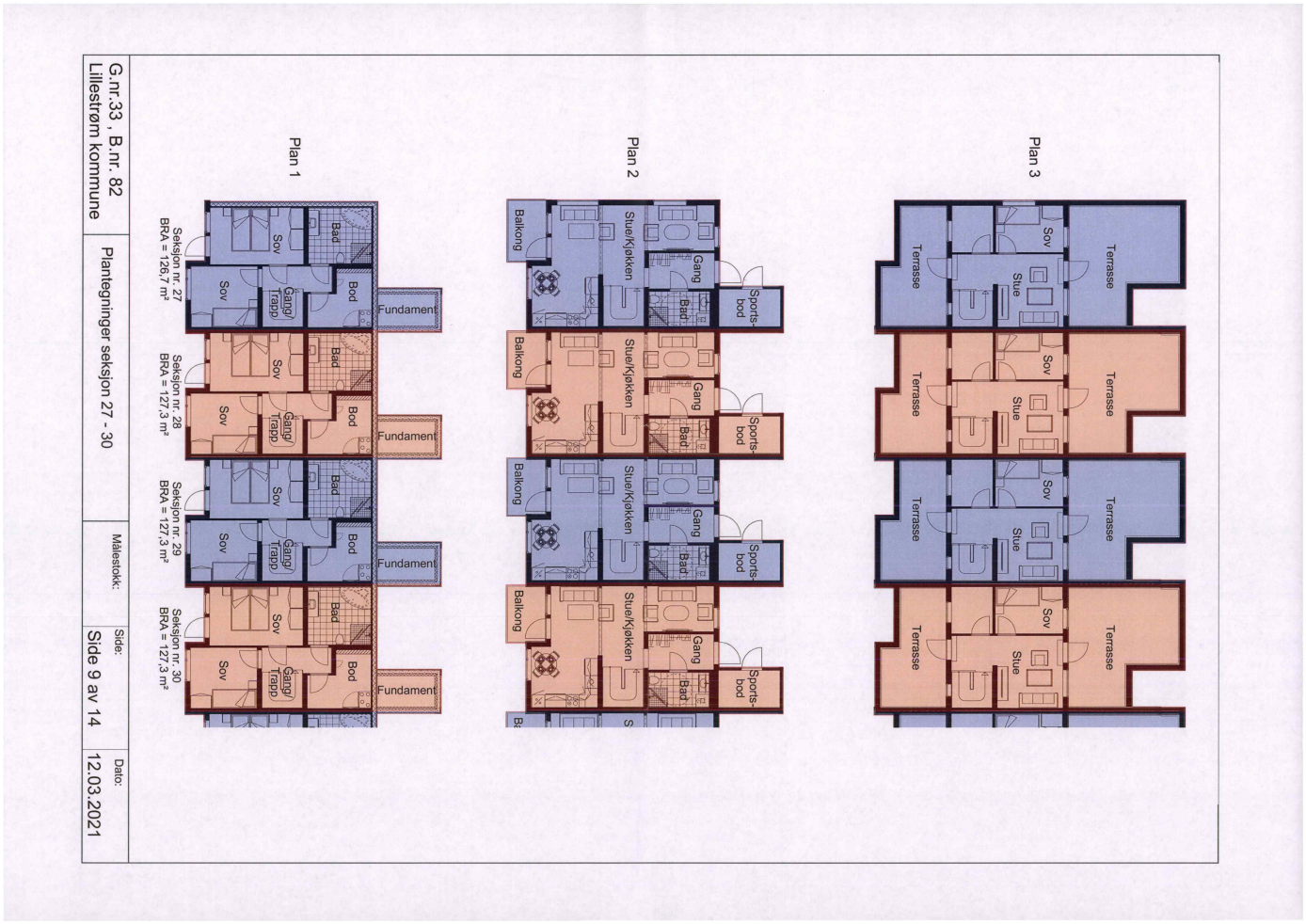
G.nr.33 , B.nr. 82 Lillestrøm kommune	Plantegninger seksjon 8 - 11	Målestokk:	Side: Side 4 av 14	Dato: 12.03.2021

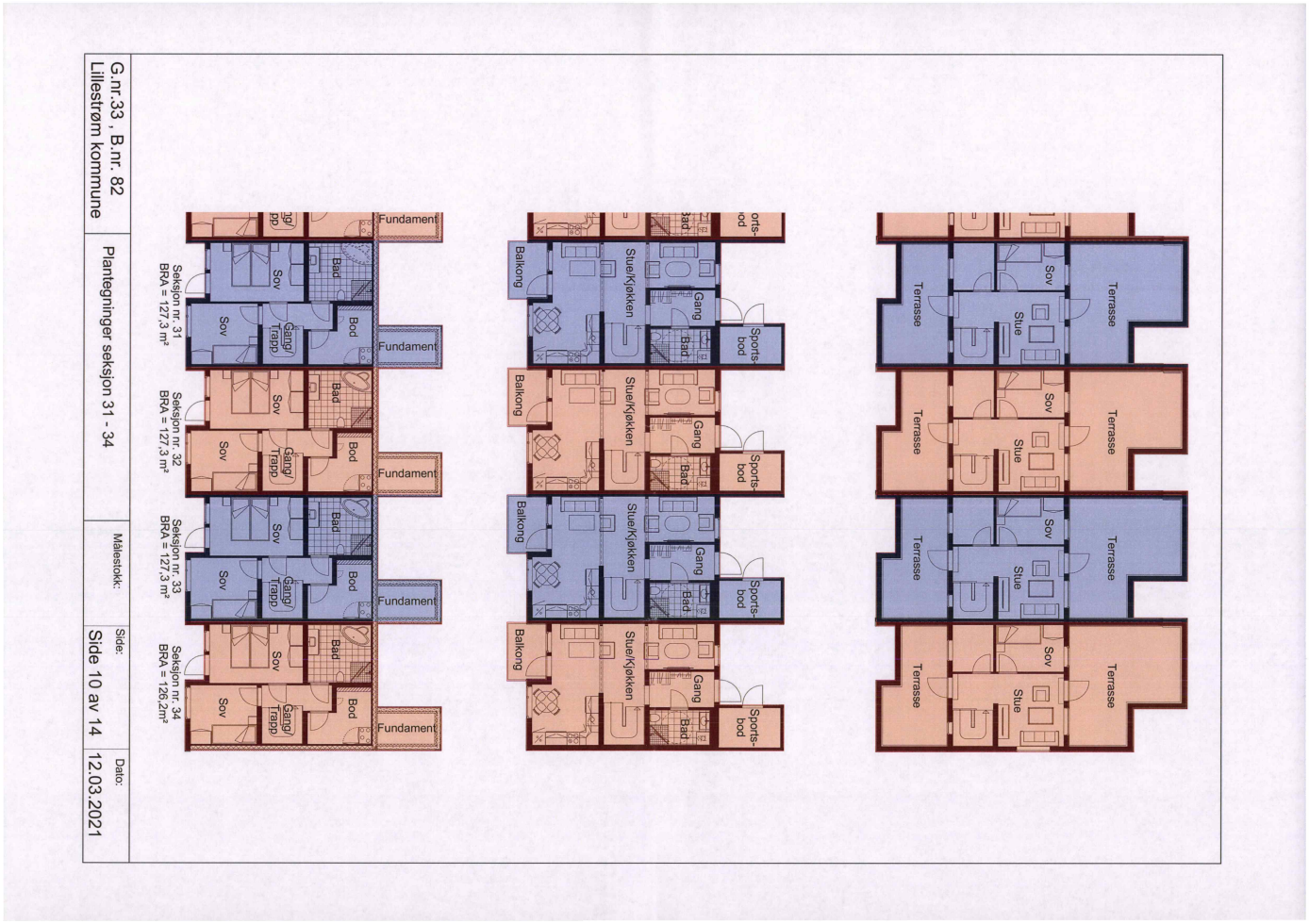

Takplan
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Terrasse
Gang/ Trapp
Sov
Bod
Balkong
Stue/Kjøkken
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Bad
Seksjon nr. 12
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 13
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 14
BRA = 177,3 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 12 - 14
Målestokk:
Side:
Side 5 av 14
Dato:
12.03.2021

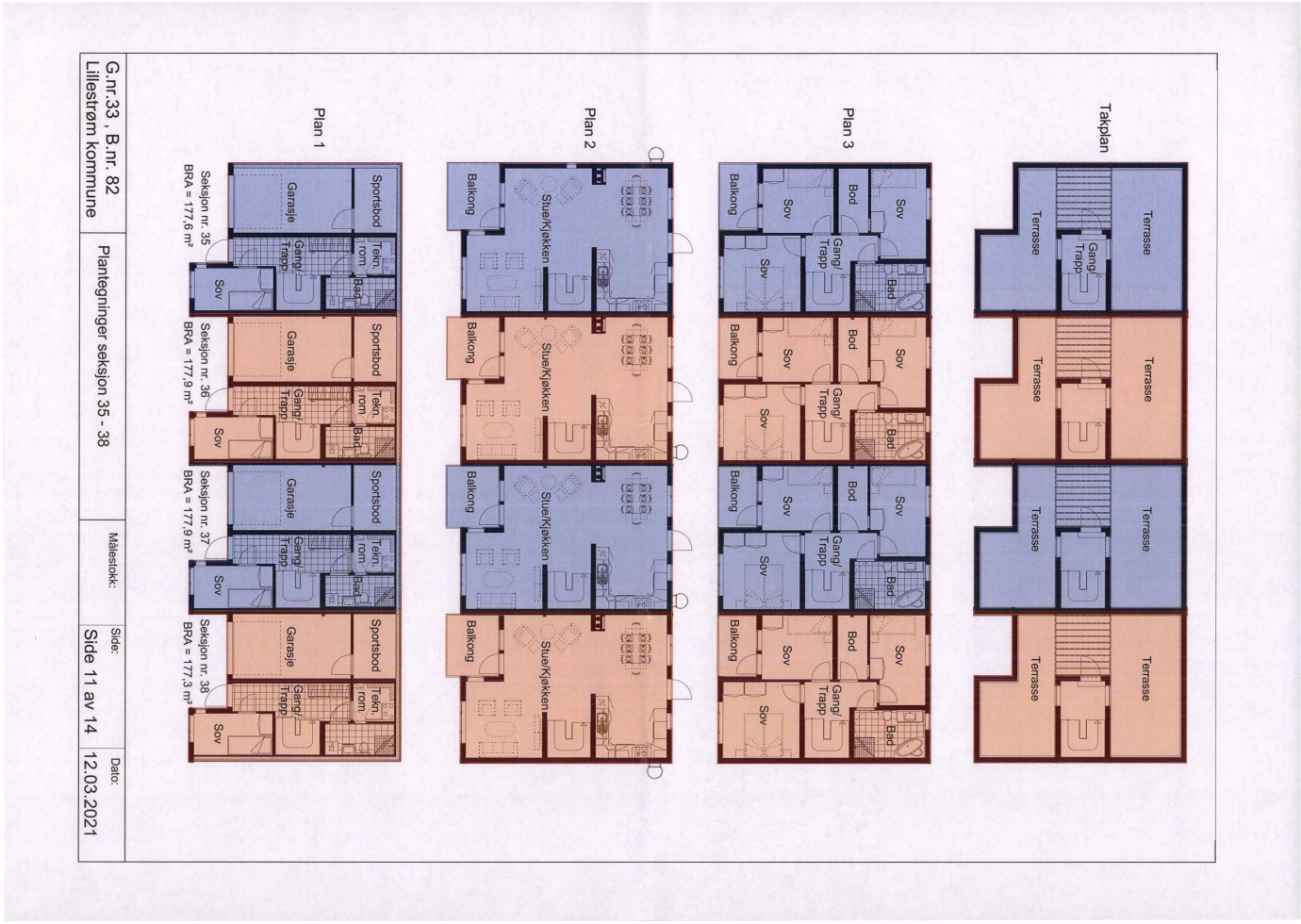

Takplan
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Terrasse
Gang/ Trapp
Sov
Bod
Balkong
Stue/Kjøkken
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Bad
Seksjon nr. 15
BRA = 177,6 m²
Seksjon nr. 16
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 17
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 18
BRA = 177,9 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 15 - 18
Målestokk:
Side:
Side 6 av 14
Dato:
12.03.2021

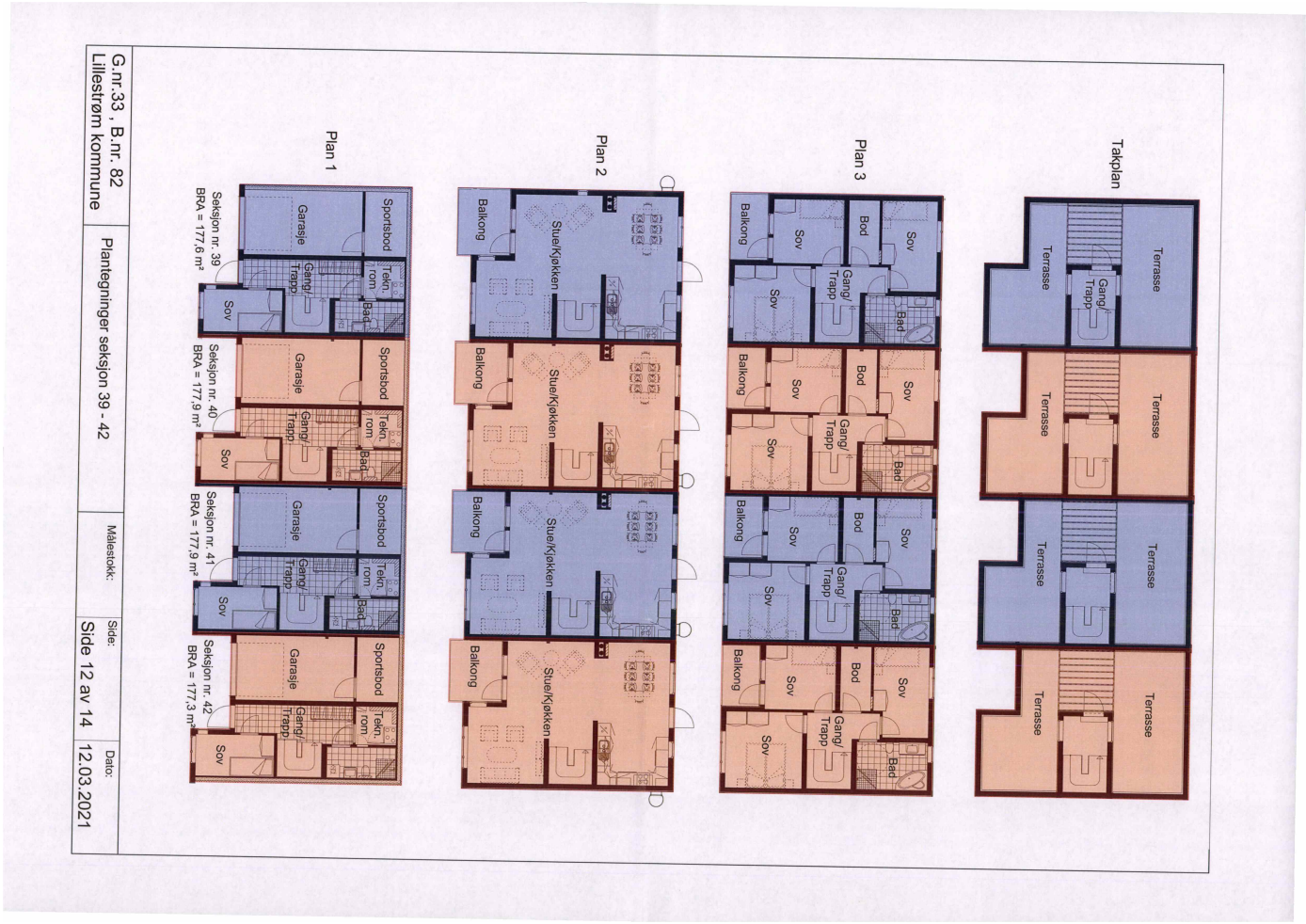

Takplan
Terrasse
Gang/ Trapp
Plan 3
Sov
Bod
Balkong
Plan 2
Stue/kjøkken
Plan 1
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Seksjon nr. 19 BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 20 BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 21 BRA = 177,3 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 19 - 21
Målestokk:
Side:
Side 7 av 14
Dato:
12.03.2021

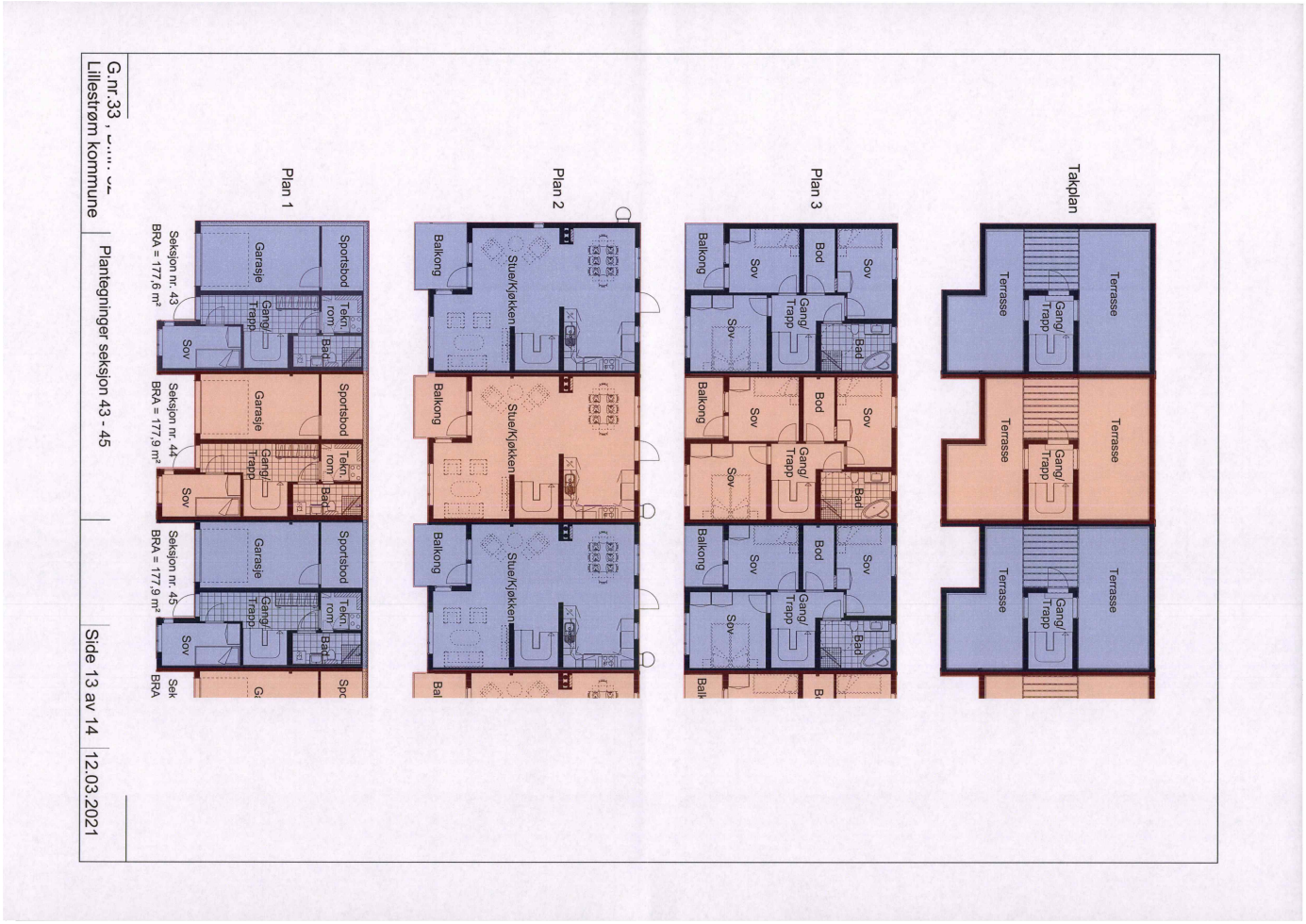

Plan 3
Terrasse
Sov
Stue
Plan 2
Balkong
Stue/Kjøkken
Gang
Bad
Sports-bod
Plan 1
Seksjon 22
BRA = 126,7 m²
Seksjon nr. 23
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 24
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 25
BRA = 127,3 m²
Seksjon 26
BRA = 126,9m²
Sov
Gang/ Trapp
Bad
Bod
Fundament
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 22 - 26
Målestokk:
Side:
Side 8 av 14
Dato:
12.03.2021


G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 27 - 30
Målestokk:
Side:
Side 9 av 14
Dato:
12.03.2021
Plan 1
Plan 2
Plan 3
Seksjon nr. 27
BRA = 126,7 m²
Seksjon nr. 28
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 29
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 30
BRA = 127,3 m²
Sov
Bad
Bod
Gang/ Trapp
Fundament
Balkong
Stue/Kjøkken
Gang
Bad
Sports-bod
Terrasse
Sov
Stue


G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 31 - 34
Målestokk:
Side:
Side 10 av 14
Dato:
12.03.2021
Seksjon nr. 31
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 32
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 33
BRA = 127,3 m²
Seksjon nr. 34
BRA = 126,2m²
Fundament
Sov
Bad
Bod
Gang/ Trapp
Balkong
Stue/Kjøkken
Gang
Bad
Sports-bod
Terrasse
Sov
Stue


Takplan
Terrasse
Gang/ Trapp
Plan 3
Sov
Bod
Bad
Balkong
Plan 2
Stue/Kjøkken
Plan 1
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Seksjon nr. 35
BRA = 177,6 m²
Seksjon nr. 36
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 37
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 38
BRA = 177,3 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 35 - 38
Målestokk:
Side:
Side 11 av 14
Dato:
12.03.2021


Takplan
Terrasse
Gang/ Trapp
Plan 3
Sov
Bod
Bad
Balkong
Plan 2
Stue/Kjøkken
Plan 1
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Seksjon nr. 39
BRA = 177,6 m²
Seksjon nr. 40
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 41
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 42
BRA = 177,3 m²
G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 39 - 42
Målestokk:
Side:
Side 12 av 14
Dato:
12.03.2021


Takplan
Terrasse
Gang/ Trapp
Plan 3
Sov
Bod
Bad
Balkong
Plan 2
Stue/Kjøkken
Plan 1
Garasje
Sportsbod
Tekn. rom
Seksjon nr. 43
BRA = 177,6 m²
Seksjon nr. 44
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 45
BRA = 177,9 m²
G.nr.33
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 43 - 45
Side 13 av 14
12.03.2021


G.nr.33 , B.nr. 82
Lillestrøm kommune
Plantegninger seksjon 46 - 48
Målestokk:
Side:
Side 14 av 14
Dato:
12.03.2021
Terrasse
Gang/ Trapp
Sov
Bod
Bad
Balkong
Stue/Kjøkken
Sportsbod
Tekn. rom
Garasje
Seksjon nr. 46
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 47
BRA = 177,9 m²
Seksjon nr. 48
BRA = 177,3 m²

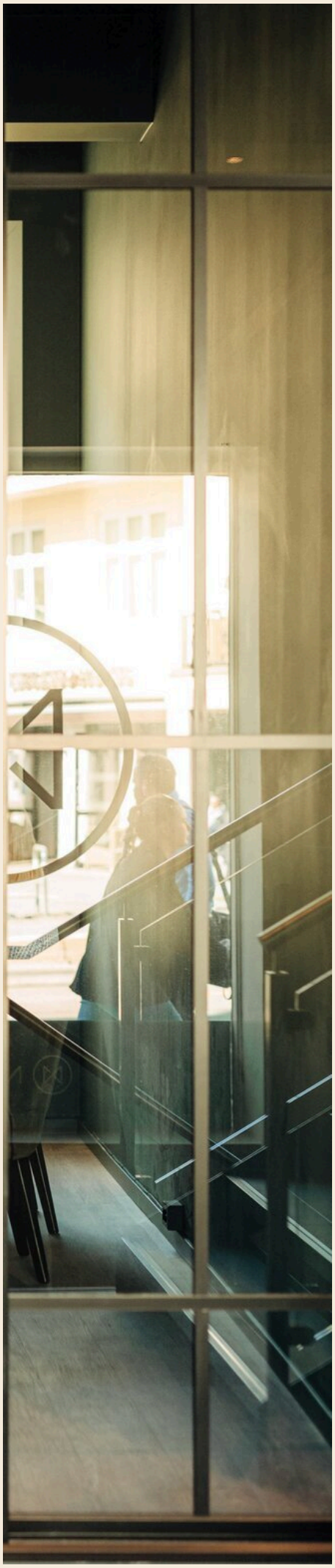
Velkommen til

Nordvik 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 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.

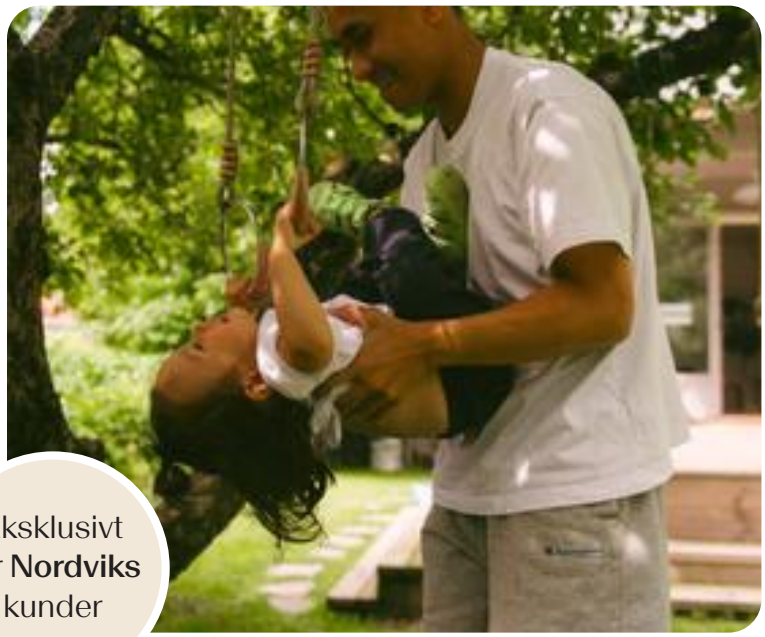


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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 tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0440/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvengveien 97 2007 KJELLER
Matrikkel: Gnr 33, bnr 82, snr 31 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: