



Nittedalsgata 21

— Velkommen til

Nittedalsgata 21



Lillestrøm

Lekker 4-roms sentralt i Lillestrøm | To balkonger, lekkert bad og kjøkken | Lave felleskostnader | Parkeringsleie*

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 997 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 429,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Nittedalsgata 21. Dette er en lekker selveierleilighet i et lite sameie sentralt i Lillestrøm, herfra er det kort vei til alt du trenger i hverdagen! Leiligheten er vesentlig oppgradert de seneste årene med nytt kjøkken, oppgradert bad, behandlet gulv, malt alle vegger og himling m.m. Her kan du med andre ord flytte rett inn!

Fra leiligheten er det kort vei til flere dagligvarebutikker, spisesteder, buss, tog og ellers det du trenger av tjenestetilbud i hverdagen. Det er mulig å leie garasje plass på Lillestrøm Torv, kun få minutters gange fra leiligheten.

Kort fortalt:

- Lekker 4-roms selveier
- To balkonger
- Lave felleskostnader
- Vesentlig oppgradert seneste år
- Sentral beliggenhet
- Nytt kjøkken & oppgradert bad

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Nittedalsgata 21

4. Etasje



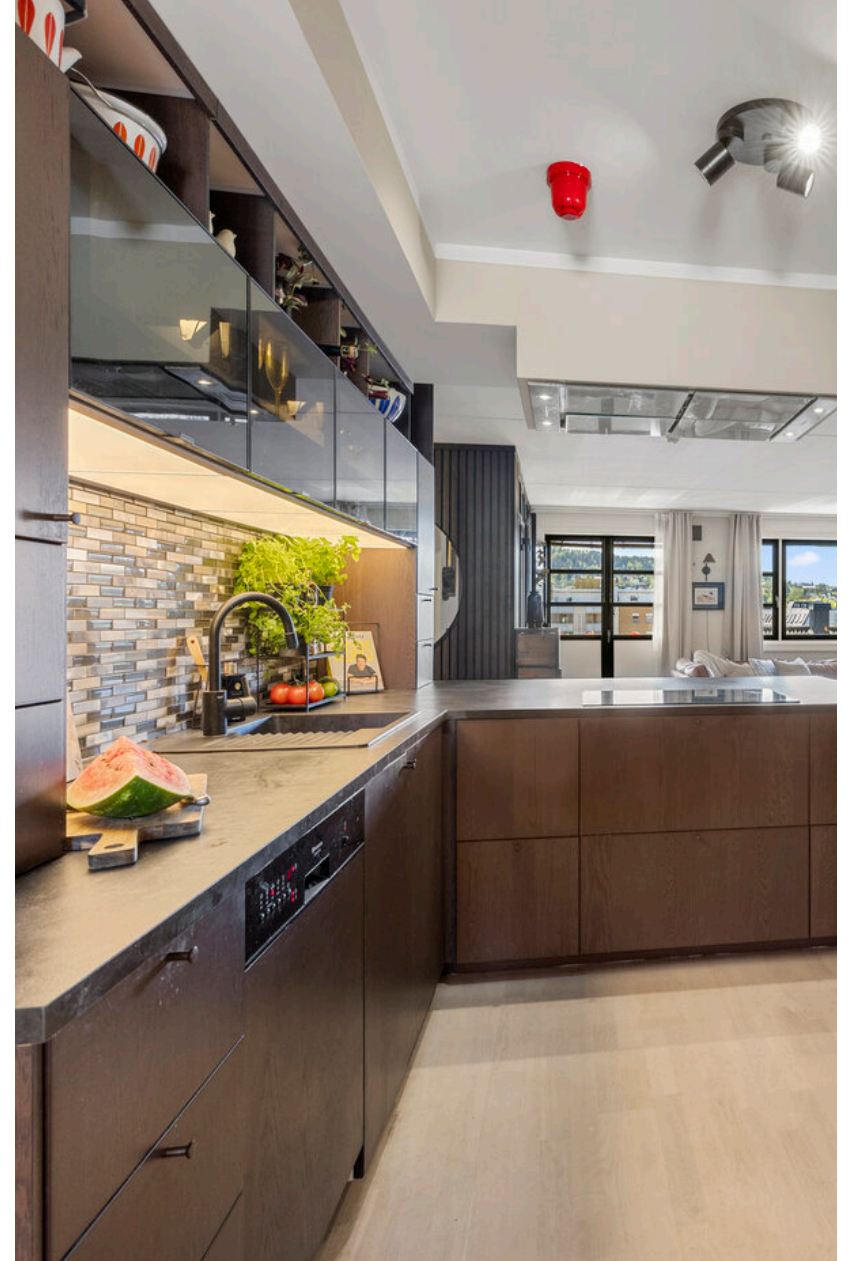
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

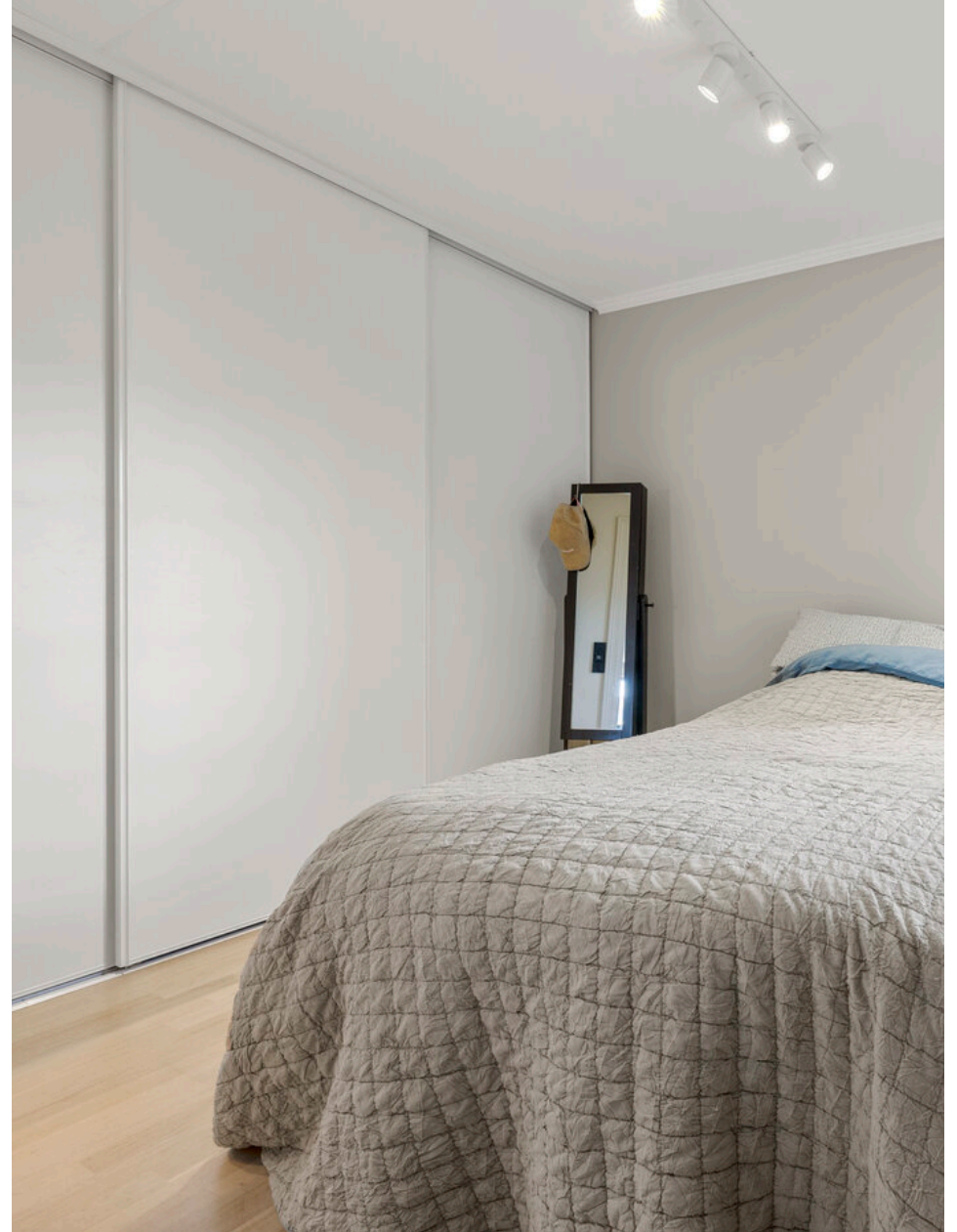
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

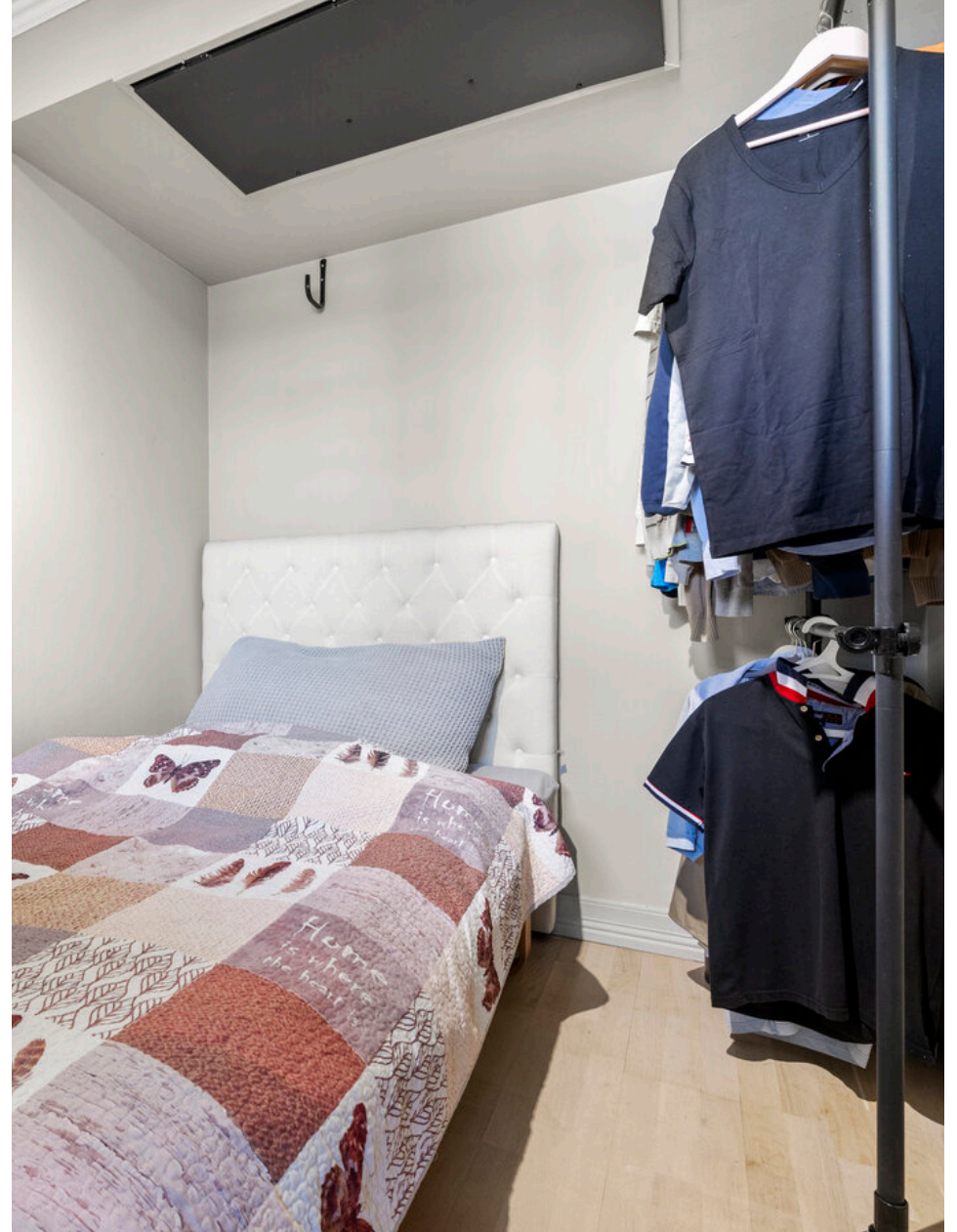










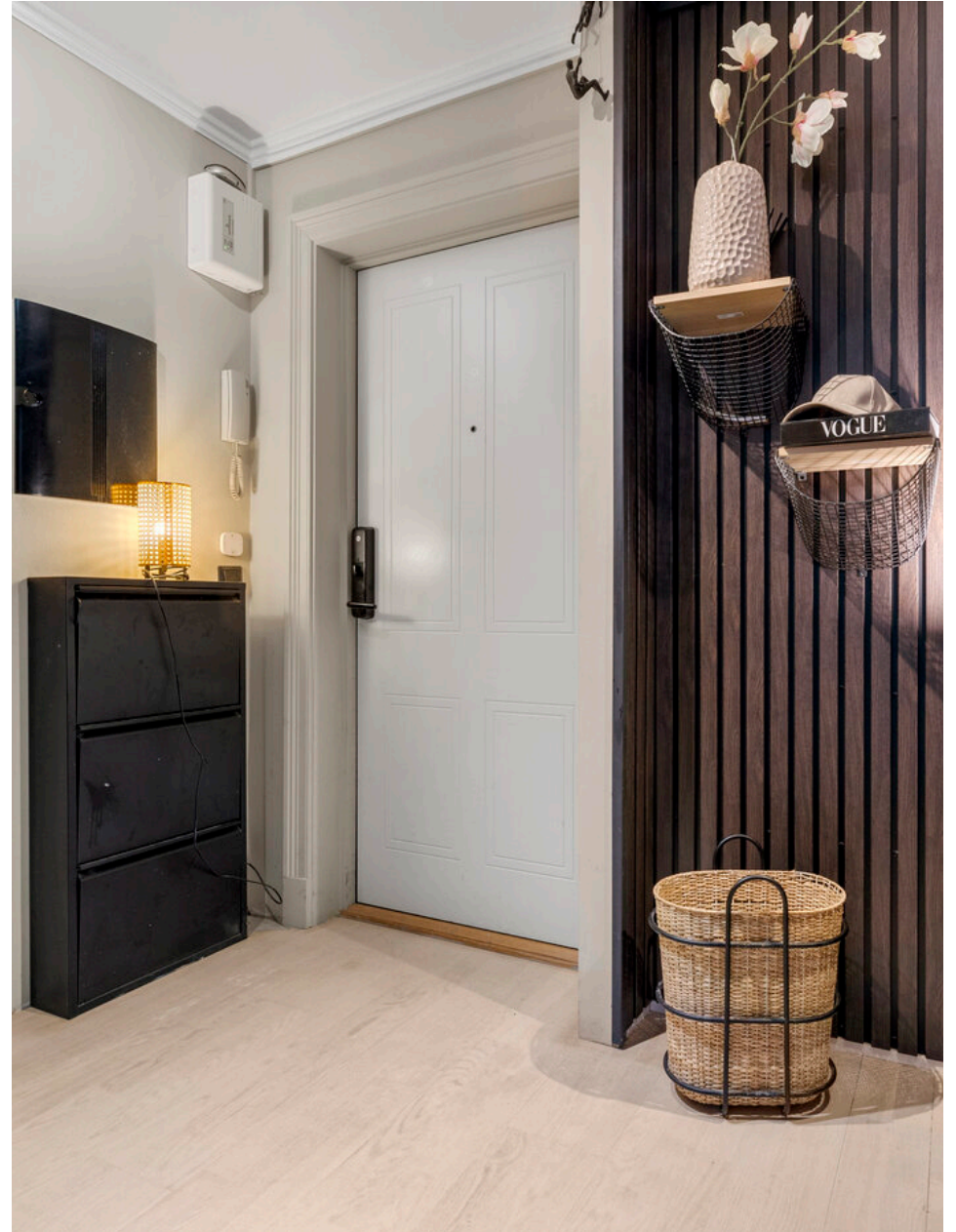














Informasjon

Nittedalsgata 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0165/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Nittedalsgata 21, 2000 LILLESTRØM

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

Selgere

Ronny Lindesteg

Peggy Beate Finnøy

Kjøpesum og omkostninger

5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

146 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 010 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

2004

Etasje

4

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 92 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 98 kvm

TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 92 kvm.

Total BRA: 92 kvm.

TBA: 8 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm.

Total BRA: 6 kvm.

Solforhold

Sol fra ca.kl.0900/1000 til kl.2000/2100 på fremsiden av leiligheten.

Innhold

4. etasje: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, WC.

Kjeller: Bod.

Standard

Entré

Entréen ønsker deg velkommen med et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og gjennomgående parkett og malte flater gir et helhetlig preg sammen med resten av leiligheten.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og planløsningen gir en fin flyt mellom oppholdsrommene. Gulvene er pent, og vegger og himling er nymalte i tidsriktige farger. Fra stuen er det utgang til en av leilighetens to balkonger – perfekt for morgenkaffen eller avslapning etter jobb.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med slette fronter og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig uttrykk. Her finner du nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri, samt integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, mikro, platetopp og kaffemaskin. Kjøkkeninnredningen fremstår som velholdt og funksjonell – en inspirerende arbeidsplass for både hverdag og helg.

Soverom

Leiligheten har tre soverom i ulike størrelser, noe som gir fleksibilitet til både familier, par eller deg som ønsker hjemmekontor eller gjesterom. Alle rom har malte, slette flater og parkettgulv som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. For ekstra oppbevaringsplass disponerer du en romslig kjellerbod med strøm.

Bad/WC

Badet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne og delikat. Her er det lagt flis på flis på veggene, malt slett himling og nytt sanitærutstyr. Rommet er innredet med servantskap med toppmontert servantskål, dusjnische med glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også fliser på gulvet og ellers gjennomført med materialvalg som gir en god og helhetlig spa-følelse. Leiligheten har også separat WC-rom ved entréen, praktisk som gjestettoalett. Her er det fliser på gulvet, toalett, baderomsinnredning med servant og servantbatteri, samt speil med integrert belysning.

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er mulig å leie parkering i garasjekjeller i tilknytning til Lillestrøm Torv.

Modernisering og påkostninger

Malt alle vegger

Malt alle tak

Malt alle vinduslister

Gulv i alle rom er slipt/pusset/lakkert

Installert doble smijernsdører i soverom mot stue

Nytt kjøkken og nye hvitevarer (unntatt kjøleskap og oppvaskmaskin)

Flislagt bad og gjestettoalett

Ny baderomsinnredning på bad og gjestetoalett
Nye vegghengt toaletter på bad og gjestetoalett
Nye downlights på bad og gjestetoalett
Nytt dusjhjørne på bad
Ny garderobeløsning på soverom mot stue
Tatt bort vegg mellom stue og kjøkken
Tatt bort dør mellom gang og stue
Endret passasje mellom gang og stue
SONOS musikkanlegg i kjøkken/stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? - 15. september 2022.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Bad:Lagt nye fliser på badet, flis på flis med ny membran i mellom. Lektet ned taket med downlights. Nytt dusjhjørne og vegghengt toalett, samt ny baderomsinnredning. Toalett: Nye fliser på gulv, vegg. Vegghengt toalett og ny baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ny membran mellom gammel og nye fliser, mulig at sluk også ble fornyet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Har noen bilder fra prosessen høst 2022.

et du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Tatt bort gammel peis og erstattet med ny. Ikke endret på pipeløp.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Tror det var OsloViken Elektro AS, som utførte jobben -Ny kurs til kjøkken -downlights på bad/toalett -Stikkontakter -Trådløse brytere Samsvarserklæring er purret på, regner med at den vil foreligge.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ifølge forrige eier sitt egenerklærings skjema, så er det opplyst at det har vært el-kontroll. Uvisst årstall. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Husker ikke navn på vvs-firma -Installert vegghengt toalett i to rom (bad og toalett) Installert vask og blandebatteri på bad/toalett -Installert blandebatteri dusj/bad -Installert blandebatteri kjøkken -Installert varmtvannsbereder kjøkken -Installert "Water-guard".

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.? - Ja. Tatt bort vegg mellom stue og kjøkken. Endret passasje mellom gang og stue

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? - Tidligere eier opplyste at det ikke var ønskelig at det ble fyr i peisen før etter kl.1800 (uvisst av hvilken grunn).

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? - Ja. Varmepumpe: denne var installert fra før da vi kjøpte leiligheten. Har ikke fått den til å virke skikkelig, og har derfor ikke brukt den. Usikker på tilstanden til den.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Ja. Varmepumpe: denne var installert fra før da vi kjøpte leiligheten. Har ikke fått den til å virke skikkelig, og har derfor ikke brukt den. Usikker på tilstanden til den.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? - Ja. Tilstandsrapport ifb med salg, vår/sommer 2022.

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

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

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Blokk med bolig og næring samt kjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader i pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt teknet med takpapp/membran samt delvis skrå tak teknet med takstein. Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjonen etter dagens standard.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av sprukket og avskallet platetopp.
- Andre rom: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig størrelse på gulvplate ved peisovn.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende avrenning fra teknisk skap, manglende dreusspalte under toaletter samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

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 og fryser i bod følger ikke med.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

Oppvarming

Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue (Varmepumpe har ikke vært i bruk av selger, ukjent tilstand) Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 16 500 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 429,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring. Fellesutgiftene vil øke med ca. 20% om kort tid.

Kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 295,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 453 214,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 812 856,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke tilknyttet kabel-tv/bredbånd. Det er privat trådløst bredbånd fra Telenor - kan sannsynligvis overføres til ny eier.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nittedalsgaten 21, orgnr. 988967270

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 313 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune, i en nytt bolig- og næringsbygg fra 2021.

Eiendommen har få meter til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter, samt kort vei til skoler i alle trinn, inkludert flere videregående skoler. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

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

Åråsen fotballstadion ligger i fin gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for joggeturer.

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

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Nittedalsgata som ligger ca. 130 m fra boligen. Videre er der ca. 3 minutters gange til Lillestrøm stasjon. Herfra tar toget deg til Oslo S på 10 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 21 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gang-/sykkelavstand til Vigernes barneskole, Kjellervolla ungdomsskole, samt både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole. OsloMet - Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller. Det er også et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.05.11.

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.

Byggemeldte tegninger viser at soverom innenfor stua tilhører en annen leilighet, men fra seksjoneringa i 15.04.05 vises det riktig planløsning som samsvarer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til sentrumsformål i kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål. I reguleringsplan er eiendommen regulert til bolig/forretning/kontor, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, bolig, forretning, kontor, kombinert bebyggelse og formål og annet kombinert formål.

Det er p.t. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen, men det er et planforslag i nærområdet. Dette har plannavn Kvartal 11, planid L048.

Reguleringsplanen omfatter både eksisterende bebyggelse, langs Storgata, i tillegg ny bebyggelse langs Adolph Tidemanns gate. Ny bebyggelse vil bestå av studentboliger med tilhørende servicefunksjon, med mulighet for noe forretning og servering på gateplan.

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:

3205/81/81/1:

22.10.1924 - Dokumentnr: 900213 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2025 - Dokumentnr: 462691 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

15.04.2005 - Dokumentnr: 5631 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 92/1298

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 6

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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. 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.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 725,-

Grunnpakke kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 315,- 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 14. mai 2025

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



Vedlegg

Nittedalsgata 21

Nittedalsgata 21

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	7 min 🚗 2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	7 min 🚗 3.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 🚶 1.4 km

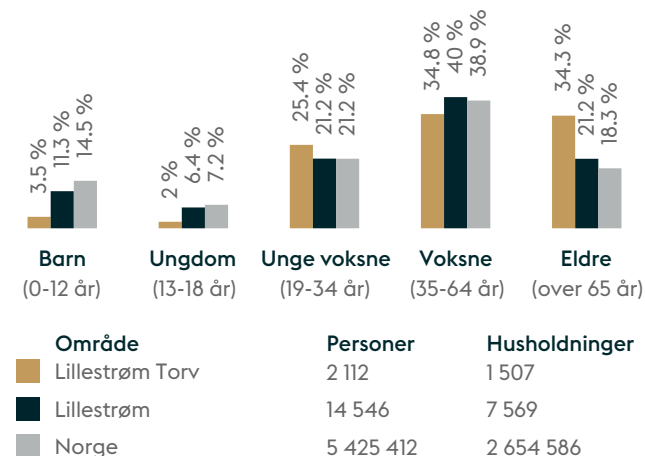
Offentlig transport

🚏 Lillestrøm kirke Linje 100, 340	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 21.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	4 min 🚶 0.3 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 🚶 0.8 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

🚶 Lillestrøm videregående	6 min	↗
🚶 Volla skole	7 min	↗
🚶 EVO Lillestrøm	4 min	↗
🚶 Sterkere Trening	4 min	↗

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

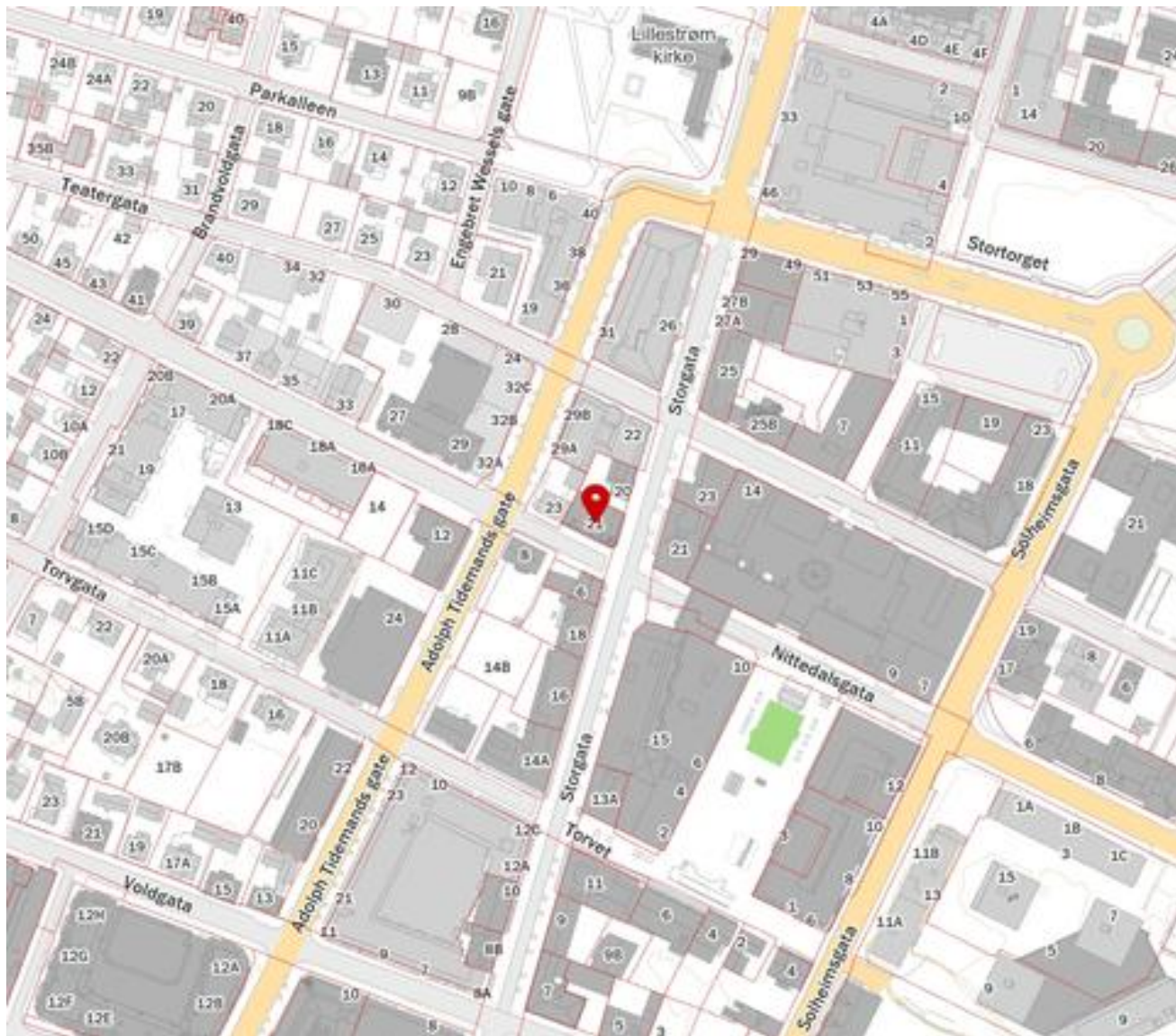
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



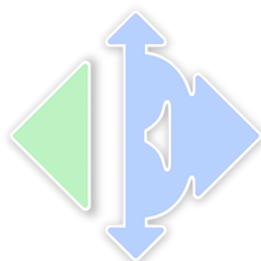
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Nittedalsgata 21
2000 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sivert Dalen

Dato: 13/05/2025

Waldemar Thranes gate 55A

Oslo 0173

47841288

post@dalbeck.no



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 eiendom.

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 hullboring 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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensvarende 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

Egenerklæringskjema 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 ferdiggjett, 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 BRANNFØREBYGGENDE 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/brukslitasje. * 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Peggy Beate Finnøy og Ronny Lindesteg
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2004
Tomt:	313 m ²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	07.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Blokk med bolig og næring samt kjeller. Fundamentert med støpt søle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader i pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran samt delvis skrå tak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og deler av toalettrom. Malte slette flater og spileplater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om at det er flyttet og revet enkelte interne vegger, nytt kjøkken, flis på flis og nytt inventar på bad samt renovering av overflater. Arbeidet er utført i 2022.

Selve bygningen ble oppført med 3 etasjer i 1934. Det er ved mottatte byggetegninger fra 2000 med igangsettingstillatelse fra 2004 vist til at det ble bygget på to etasjer med nye boliger. Selve oppbyggingen av leiligheten fremstår derfor som fra ca 2004 og byggeår er derfor satt til 2004 i rapporten.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.Etasje	92			8	92	
Kjellerbod		6				
SUM BYGNING	92	6		8	92	
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Peisovn og luft til luft varmepumpe i stue (Varmepumpe har ikke vært i bruk av selger, ukjent tilstand) Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.
Takhøyde: Ca 242cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befæringsdagen. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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.

13/05/2025



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 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, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble overnovert med flis på flis på vegger, malt slett himling samt utskiftning av inventar utført i 2022. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnise med glassdør, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flis på flis utført i 2022. Gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall på gulvet tilfredsstillende krav fra badet ble etablert i 2004.

Det er med tanke på dagens standard tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Fall på øvrige gulvflater er ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjevann og anses som et avvik sett opp mot teknisk forskrift etter at flis på flis er lagt.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen etter dagens standard.

TG 2 1.1.3 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 uttetheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra garderobe på soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, mikro, kaffemaskin og platetopp.

Det registreres avskalling og sprekk i platetopp. Selger informerer om normal funksjon.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukket og avskallet platetopp.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

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

Deler av parketten er behandlet slik at det forekommer noe fargeforskjeller. Enkelte skjøter og overganger i parkett fremstår med ufagmessig finish grunnet flytting/revet vegg.

Peisovn fremstår i normal stand. Det er dog ikke etablert stor nok gulvplate i ubrennbar materiale. Utbedring bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig størrelse på gulvplate ved peisovn.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 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.

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2004. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på ca 1m2 med tilkomst fra stue og nordøstvendt balkong på ca 7m2 med tilkomst fra kjøkken. Begge balkonger fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget siste.

Det er ikke spalte på innebygget siste for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Rør i rør system med teknisk skap på bad. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert.

Det registreres at teknisk skap ikke har avrenning for lekkasjevann inn til bad. Ved en eventuell lekkasje vil det være fare for fuktskade i veggkonstruksjonen. Utbedring bør forventes.

Det registreres manglende dreusspalte under begge toaletter for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Det er ikke etablert lekkasjestopper på toalettrom, dette anbefales montert.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende avrenning fra teknisk skap, manglende dreusspalte under toaletter samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter plassert i kjøkkenhjørne.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ikke funnet avvik på befaringdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 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, branntiløp 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Det foreligger ikke samsvarserklæring. Historikken på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringdagen, 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:

Egenerklæringskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Selve bygningen ble oppført med 3 etasjer i 1934. Det er ved mottatte byggetegninger fra 2000 med igangsettingstillatelse fra 2004 vist til at det ble bygget på to etasjer med nye boliger. Selve oppbyggingen av leiligheten fremstår som fra ca 2004 og byggeår er derfor satt til 2004 i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen etter dagens standard.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av sprukket og avskallet platetopp.

3.1 Andre rom

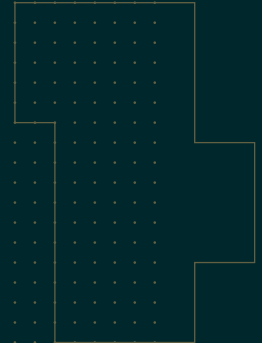
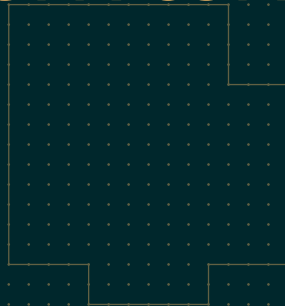
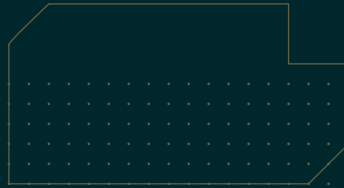
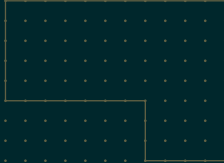
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig størrelse på gulvplate ved peisovn.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende avrenning fra teknisk skap, manglende drensspalte under toaletter samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Lindesteg, Peggy Beate Finnøy	9578-5999-4-3594928	2025-04-30 09:09:57
Lindesteg, Ronny	9578-5995-4-105577	2025-04-28 21:02:57

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
28. apr. 2025
Oppdragsnummer
60-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Nittedalsgata 21, 2000 LILLESTRØM	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Ronny Lindesteg, Peggy Beate Finnøy	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. september 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 0 Forsikret i: 0	

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad: Lagt nye fliser på badet, flis på flis med ny membran i mellom. Lektet ned taket med downlights. Nytt dusjhjørne og vegghengt toalett, samt ny baderomsinnredning. Tolalett: Nye fliser på gulv, vegg. Vegghengt toalett og ny baderomsinnredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ny membran mellom gammel og nye fliser, mulig at sluk også ble fornyet



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har noen bilder fra prosessen høst 2022

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tatt bort gammel peis og erstattet med ny. Ikke endret på pipeløp.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tror det var OsloViken Elektro AS, som utførte jobben - Ny kurs til kjøkken -downlights på bad/toalett -Stikkontakter - Trådløse brytere Samsvarserklæring er purret på, regner med at den vil foreligge.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge forrige eier sitt egenerklæringskjema, så er det opplyst at det har vært el-kontroll. Uvisst årstall

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på vvs-firma -Installert vegghengt toalett i to rom (bad og toalett) - Installert vask og blandebatteri på bad/toalett -Installert blandebatteri dusj/bad -Installert blandebatteri kjøkken -Installert varmtvannsbereeder kjøkken -Installert "Water-guard"

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tatt bort vegg mellom stue og kjøkken. Endret passasje mellom gang og stue

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at det ikke var ønskelig at det ble fyr i peisen før etter kl.1800 (uvisst av hvilken grunn)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe: denne var installert fra før da vi kjøpte leiligheten. Har ikke fått den til å virke skikkelig, og har derfor ikke brukt den. Usikker på tilstanden til den.

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe: denne var installert fra før da vi kjøpte leiligheten. Har ikke fått den til å virke skikkelig, og har derfor ikke brukt den. Usikker på tilstanden til den.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifb med salg, vår/sommer 2022

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2022

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sentrumsplanene

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

Eventuell kommentar: Det er en sentrumsleilighet med normalt byliv for et sentrumsområde

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lindesteg, Ronny	2025-04-28	Lindesteg, Peggy Beate Finnøy	2025-04-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Lindesteg, Ronny		 Lindesteg, Peggy Beate Finnøy	





Vedtekter

VEDTEKTER for Nittedalsgaten 21

Navn §1

Sameiets navn er Nittedalsgt.21. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.04.2005.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 81 bnr. 81 i Skedsmo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den.

De enkelte bruksenheter består av en del. Den består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen og sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. Øvrig del av sameiet er næringsseksjon.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Oppsetting av markiser, parabolantennar o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

3

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved bortleie har seksjonseier en særskilt plikt til å sørge for at leietager følger sameiets ordensforskrifter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i såmeiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

4

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordnært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§8 Sameiermøtets vedtak

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjoner,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav 1 medlem skal være fra Bjørnstadgården A/S

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

7

§ 10 Styrets adgang til å
forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12
Vedlikehold av
bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

§ 13
Vedlikehold av
fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

8

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 1
- b) offentlige avgifter og gebyrer
- c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, bl.a. heis
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene fordeles mellom disse iht. sameiebrøken. Resterende felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§15 Betaling av
felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



Ferdigattest og byggemeldte tegninger

SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor Byggesaksavdelingen	POSTADRESSE Postboks 313 2001 Lillestrøm	SENTRALBORD 66 93 80 00	
	BESØKSADRESSE Jonas Lies gate 18 Lillestrøm	TELEFAX 66 93 85 90	
			SKEDSMO KOMMUNE

Bjørnstadgården AS
 Nittedalsgata 21
 2000 LILLESTRØM

DERES REF: VAR REF: SAKSBEHANDLER: DATO:
 2011/3577 2011/3577 Renate Sørgeard, 66938404 24.05.2011

Saksnr.:2011/3577
 Vedtaksnr.(DS):11/422

Ferdigattest - gnr 81 bnr 81 - Nittedalsgata 21

VEDTAK			
Ferdigattest			
Etter plan- og bygningsloven § 99			
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse			
Nybygg, påbygg, Nittedalsgata 21, 2000 LILLESTRØM			
Gnr: 81	Bnr: 81	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 473 m ²			
Vedtaksnr. 02/636 04/13	Vedtaksdato 01.11.2002 11.05.2004	Vedtak Rammetillatelse Igangsettingstillatelse	
Merknader:			
<ul style="list-style-type: none"> Tidligere saksnr. 2000/5294 og 2004/2312. Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Trondrud Entreprenør AS v/ Arild Finstad, mottatt 11.05.2011. 			

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Renate Sørgeard
 overingenør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi; Trondrud Entreprenør AS v/ Arild Finstad, Verkstedveien 14, 3504 HØNEFOSS

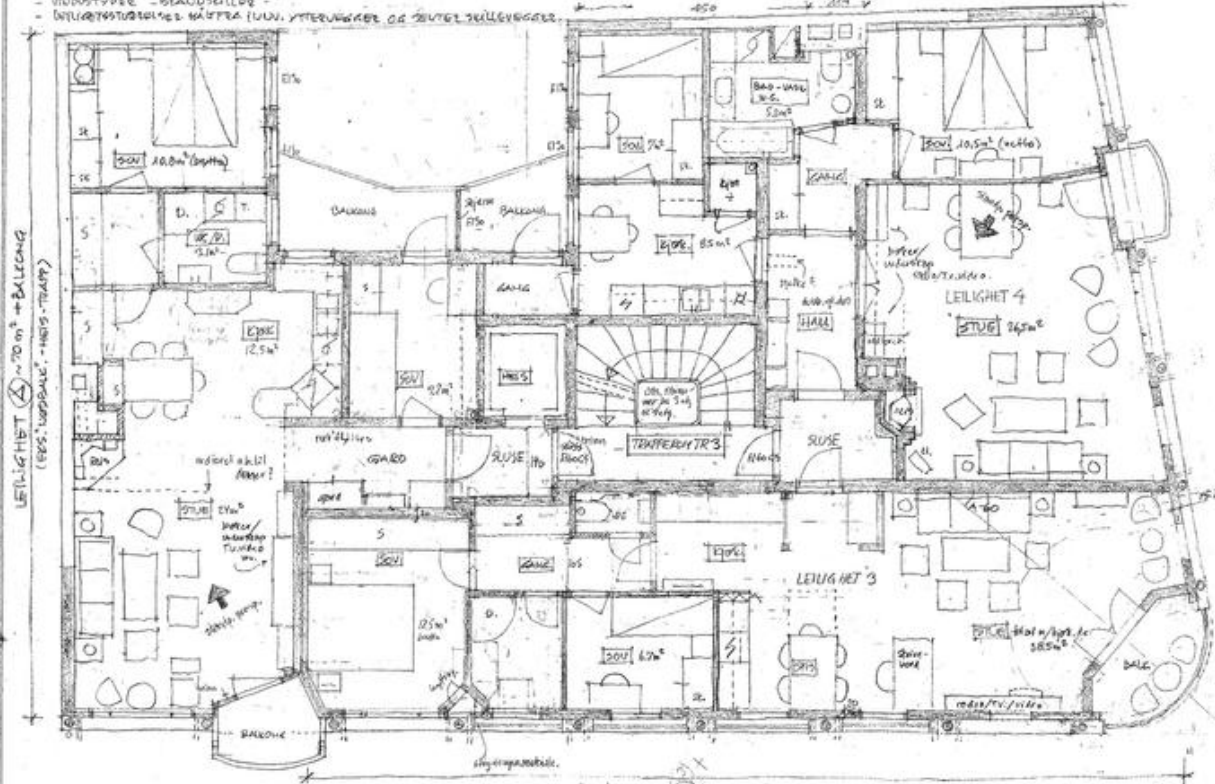
EPOSTADRESSE
 postmottak@skedsmo.kommune.no
 HJEMMESIDE
 www.skedsmo.kommune.no

ORGANISASJONSNR
 938 275 130
 BANKGIRO
 7101.05.02572

Løpenr.:32086/2011 Side 1 av 1

ESMO BYGNINGSRÅD
 Projektnr. DS 02/636

- + (DS) OPPBEGET AKU (vibrasjon) for reduksjon av støy i v. over et/1.1. Dette bli gjort utv. (dvs. opplegg).
- HULLRUMME LØSNER STØYEN FOR ZONTEREGERING UNDER OVERLIMENDE DEKKE - 2. OG 3. PLAN S. F. F. FOR VÅTROMMENSDEKKE.
- VINDSTØYER - STÅNDEKLEDDER
- INNLØSTESTØYERNE KÅPTEK (LUU) VITTEVUNNER OG DEKKE TULLVUNNER.



LEILIGHET 1
 ~85 m² + balkong
 (eks. utstyr/møbl.)

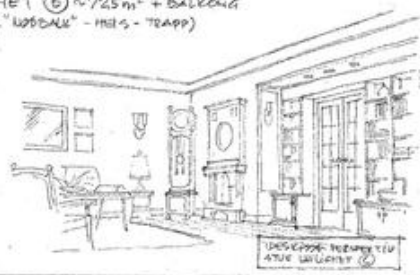
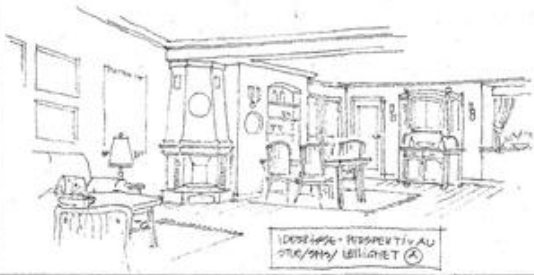
□ EKS. VEGGER
 ■ NYE VEGGER

4 EIG

06 NOV. 2000

LEILIGHET 2 ~70 m² + BALKONG
 (EKS. UPPBEGET - HUIS - TRAPP)

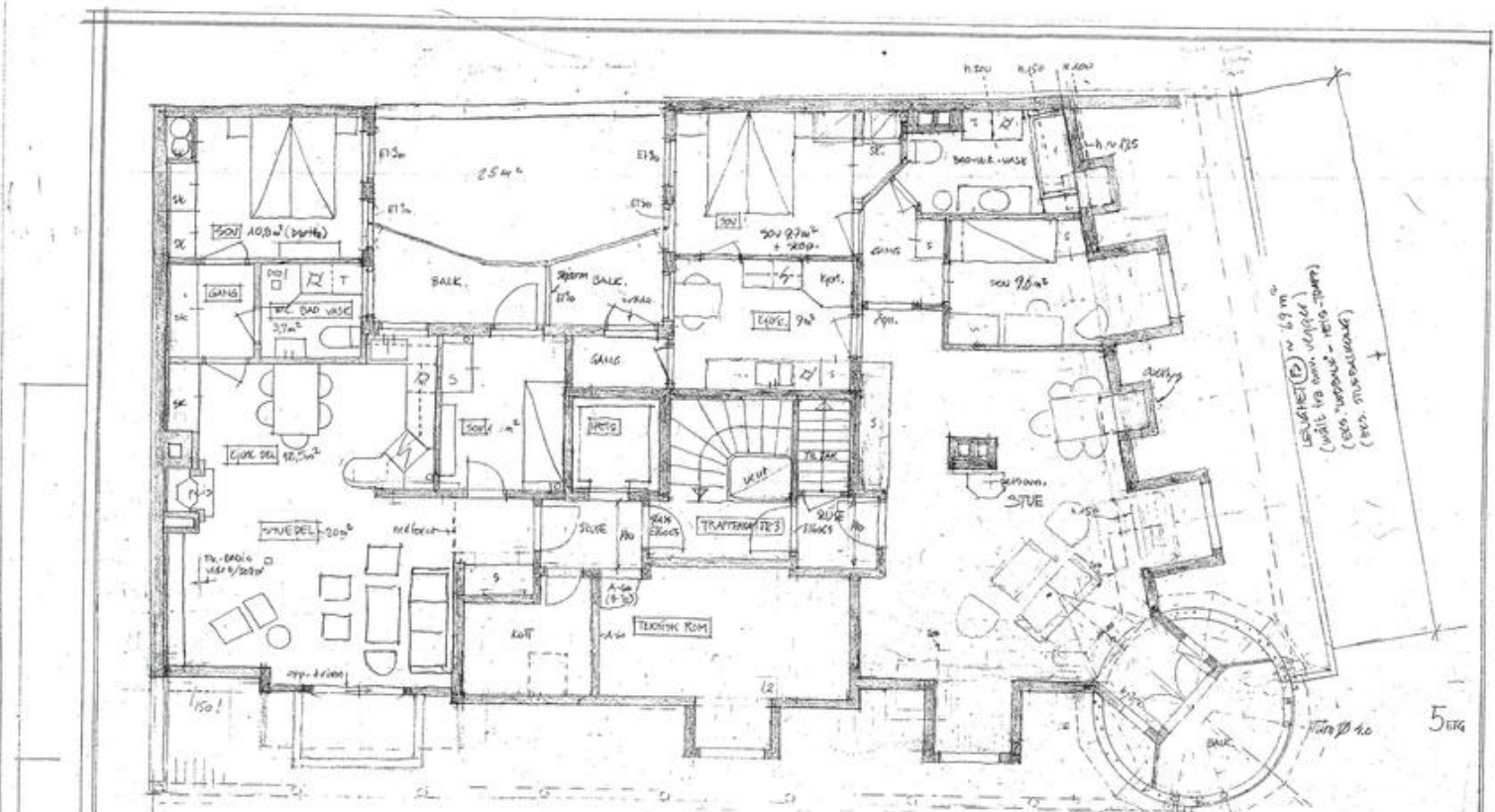
LEILIGHET 3 ~725 m² + BALKONG
 (EKS. UPPBEGET - HUIS - TRAPP)



1. Prosjekt	1997
2. Prosjekt	1997
3. Prosjekt	1997
4. Prosjekt	1997
5. Prosjekt	1997
6. Prosjekt	1997
7. Prosjekt	1997
8. Prosjekt	1997
9. Prosjekt	1997
10. Prosjekt	1997
11. Prosjekt	1997
12. Prosjekt	1997
13. Prosjekt	1997
14. Prosjekt	1997
15. Prosjekt	1997
16. Prosjekt	1997
17. Prosjekt	1997
18. Prosjekt	1997
19. Prosjekt	1997
20. Prosjekt	1997

SKEDSMO BYGNINGSK...

Bilag nr. DS 02/636
Sak nr. DS 02/636



LEILIGHET (2) nr 69 m²
 (vilt fra innv. vegger)
 (eks. uteplass - 10 m² - opplyst)
 (eks. stuebalcony)

LEILIGHET (2) ~66 m²
 (vilt fra innv. vegger)
 (eks. uteplass - 10 m² - opplyst)
 (eks. stuebalcony)

Del av leilighet nr 100 med skillevegg
 rommet er utlevert til H. og S. og er
 forfremmet av eks. uteplass - 10 m²
 (vilt fra innv. vegger) og 10 m² - opplyst
 (eks. uteplass - 10 m² - opplyst)
 (eks. stuebalcony)

06 NOV. 2000

B. 3.

1. Byggherrens navn	2000	1000
2. Byggherrens adresse	2000	1000
3. Byggherrens telefon	2000	1000
4. Byggherrens e-post	2000	1000
5. Byggherrens fax	2000	1000
6. Byggherrens e-post	2000	1000
7. Byggherrens e-post	2000	1000
8. Byggherrens e-post	2000	1000
9. Byggherrens e-post	2000	1000
10. Byggherrens e-post	2000	1000
11. Byggherrens e-post	2000	1000
12. Byggherrens e-post	2000	1000
13. Byggherrens e-post	2000	1000
14. Byggherrens e-post	2000	1000
15. Byggherrens e-post	2000	1000
16. Byggherrens e-post	2000	1000
17. Byggherrens e-post	2000	1000
18. Byggherrens e-post	2000	1000
19. Byggherrens e-post	2000	1000
20. Byggherrens e-post	2000	1000

Arkitektens navn: BENTON & BOWLES
 Arkitektens adresse: ...
 Arkitektens telefon: ...
 Arkitektens e-post: ...

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
 Etage nr. _____
 Sak nr. DS 02/636



06 NOV. 2000

Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon	Byggherrens fax
Byggherrens e-mail	Byggherrens postboks	Byggherrens postnr.	Byggherrens postboks nr.
Omr. 01. Byg. 01. Adr. NOTTEGÅLLOTTA 01 D. SANDSTADHÅRDET AS PÅLØV 4. OG 5. ETRING FASJIDE, HOF BRUNNATA ARKITEKTEN ROLF PINE REYRIM & CO AS PÅLØV 4. OG 5. ETRING HOF BRUNNATA 20772 200			

BJÖRNSTADGÅRDEN

2017/12-00

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Blag nr. _____
Sak nr. DS 021636

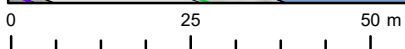
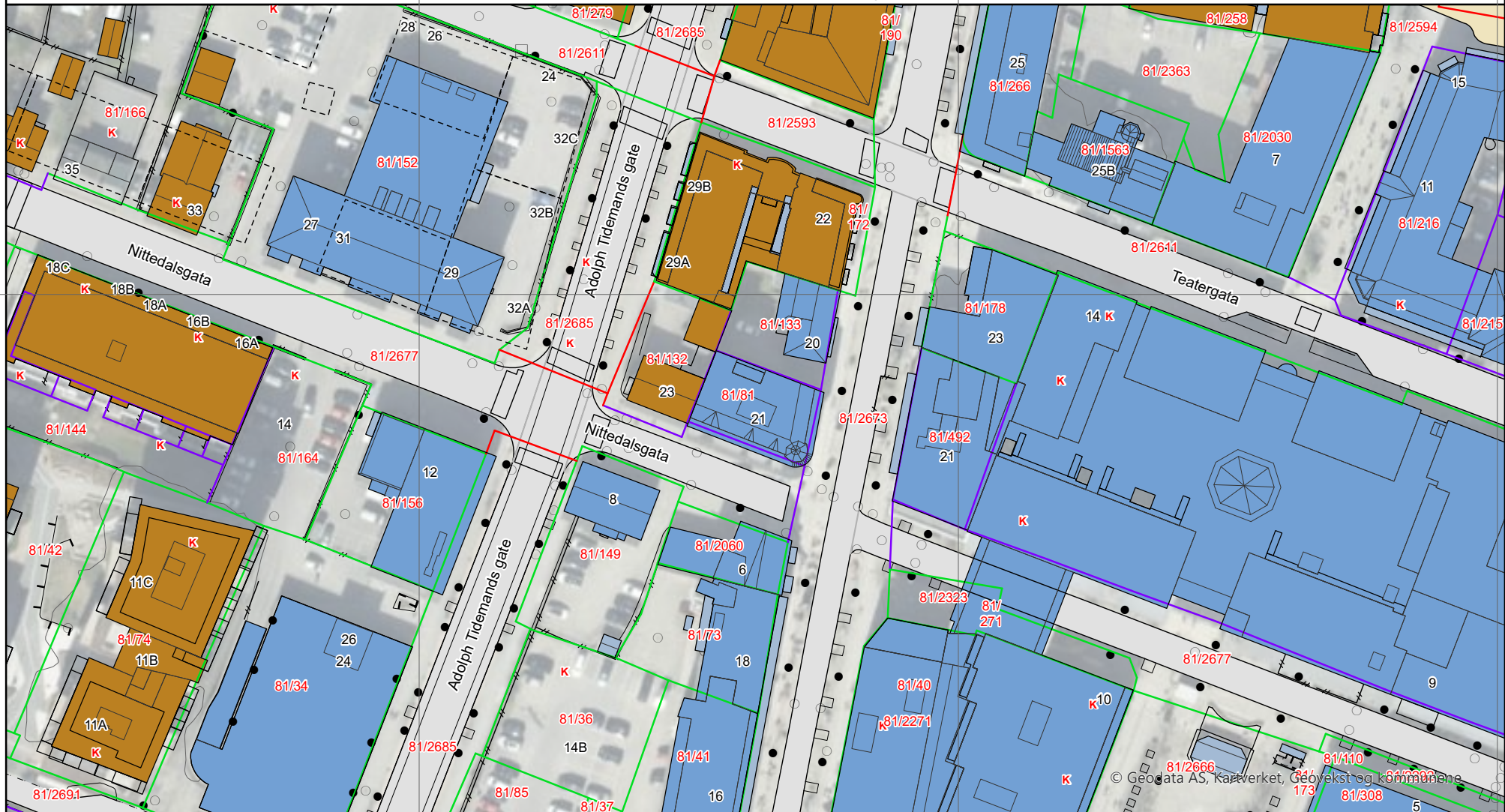




Kart og regulering

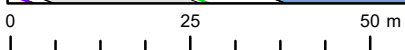
Eiendomsgrenser

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









Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

-  Adresspunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer

KpArealformalOmrade

Sentrumsformål, nåv.

Veg, nåv.

Park, framt.

KpHensynssoneOmrade

Kp angitt hensynssone

Kp Gjennomføringssone

KpSamferdselLinje

1122 - Hovedvei N

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

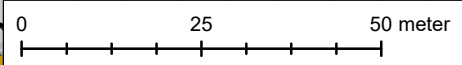
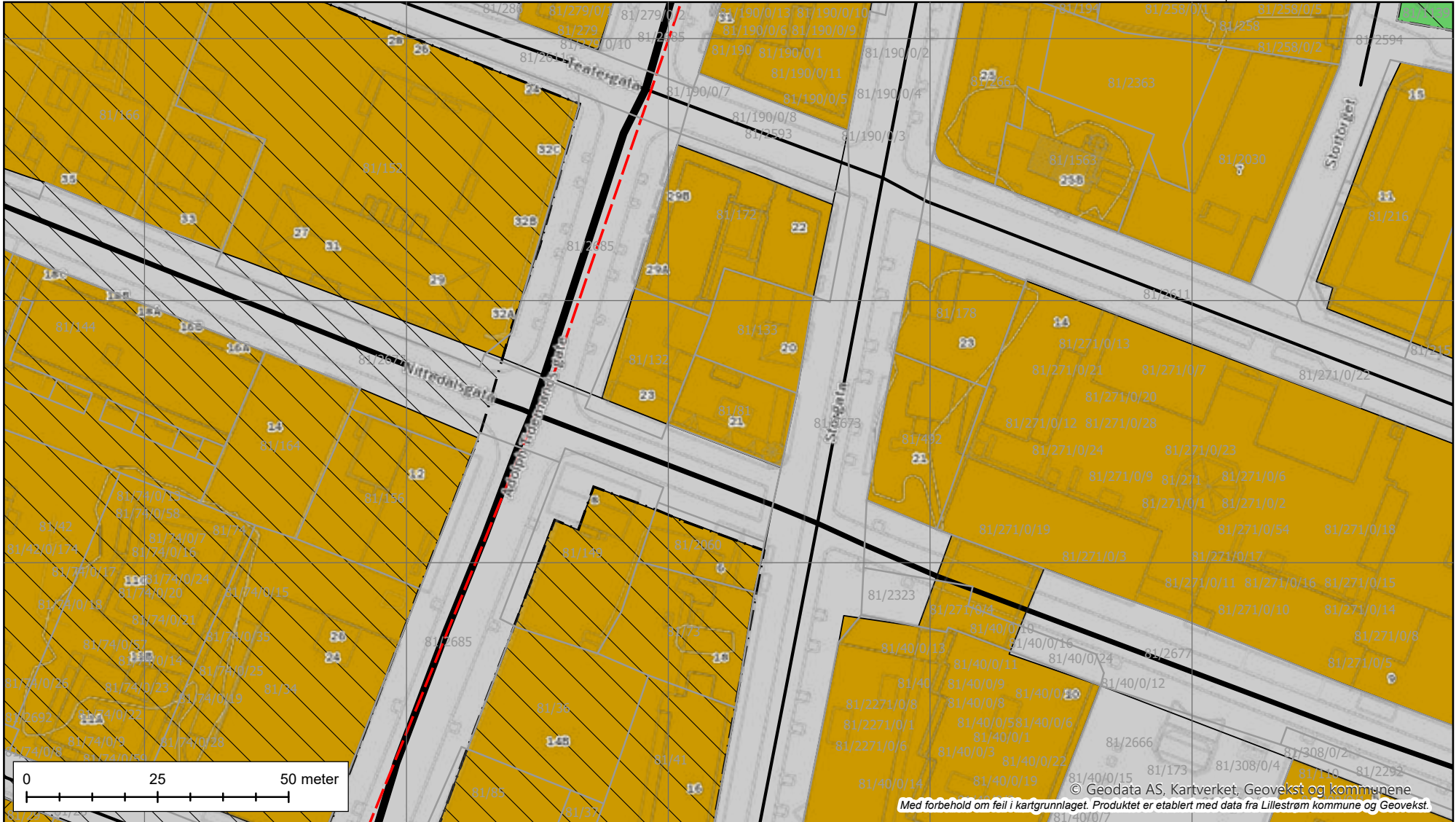
1156 - Kollektivtrase F





Arealformålsgranse





Kommuneplanområde






Målestokk: 1:1 000
 Papirstørrelse: A4
 Produsert: 24.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.











-  Kjørevei
-  Gate med fortau
-  Gangveg
-  Bolig / Forretning / Kontor

-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1802 - Bolig, forretning, kontor
-  2010 - Veg
-  2012 - Gate med fortau

-  2014 - Gatetun
-  1242 - Avkjørsel
-  Regulert høydenivå
-  1211 - Byggegrense
-  1212 - Byggelinje

Tegnforklaring:

-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan



Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.










Adkomst til eiendom

81/81/0/1

Kartet viser eiere av veier.

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 veier.

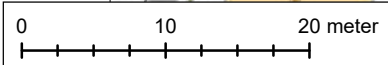
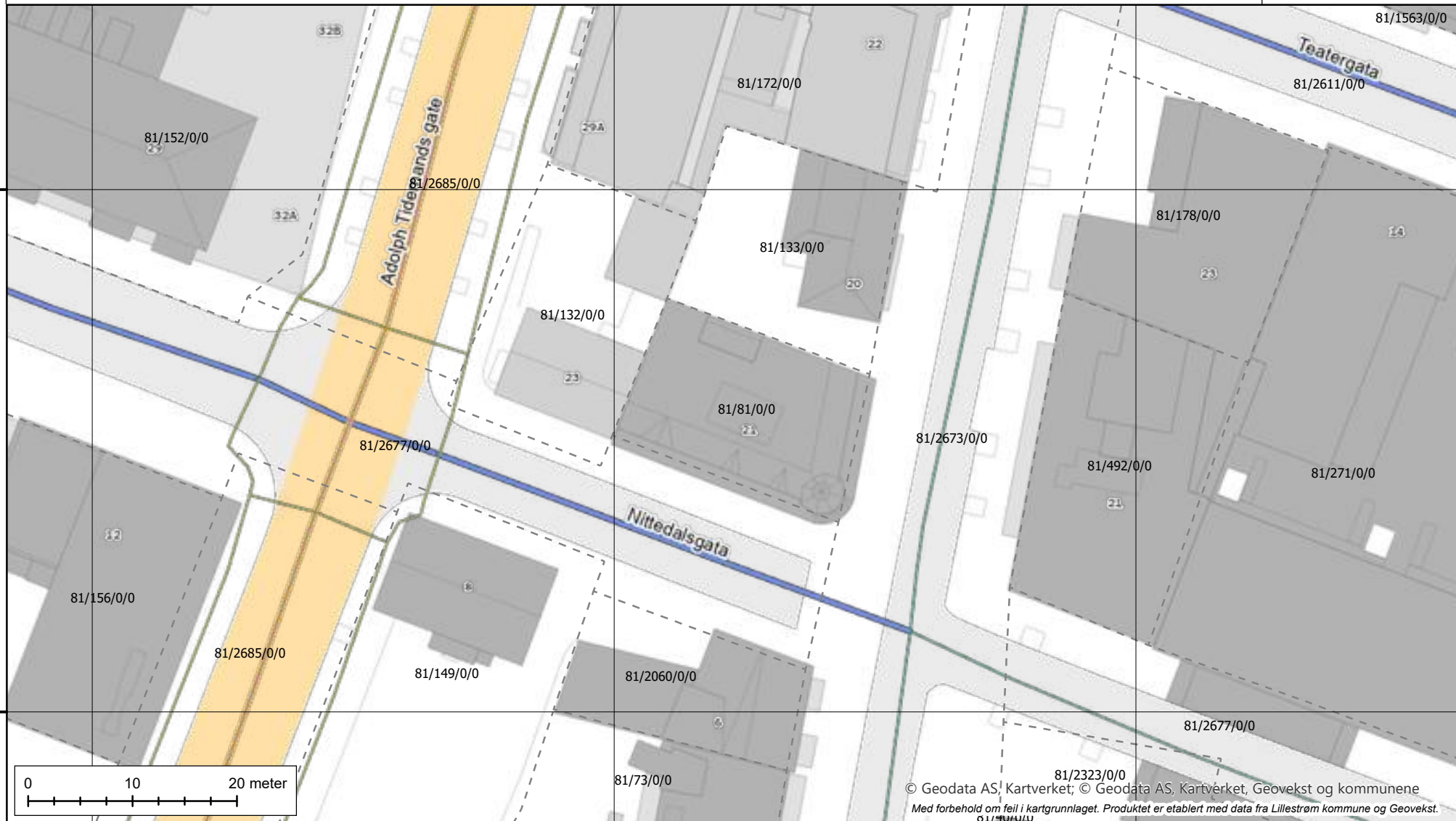
Tegnforklaring

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



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.04.2025



- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpFareSone
- Formålsgrænse
- Gjeldende plan



Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





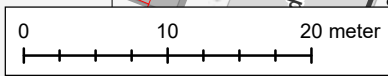
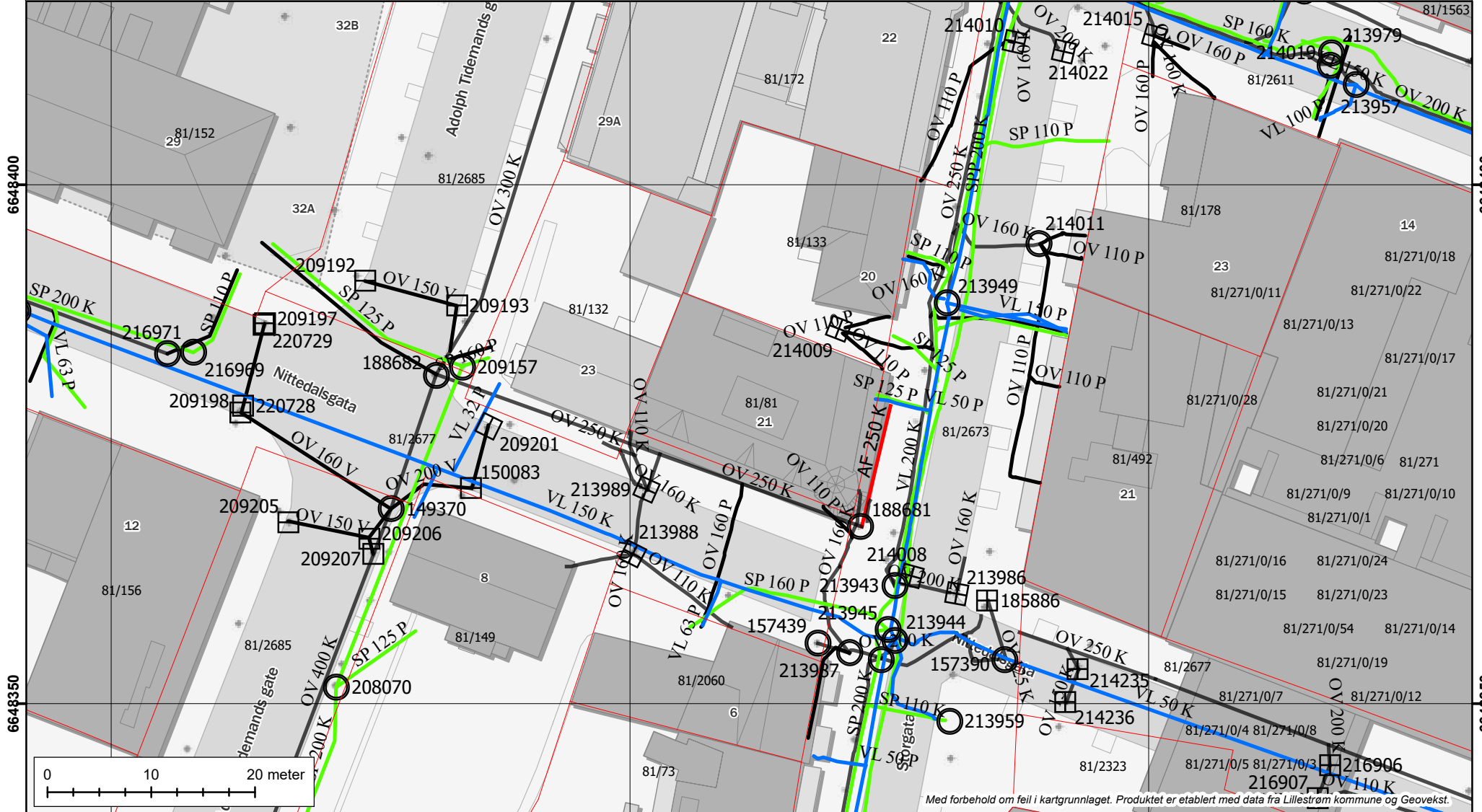
- Eiendomsgrense
- Kum
- Gatesluk
- Sluk med sandfang

- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat

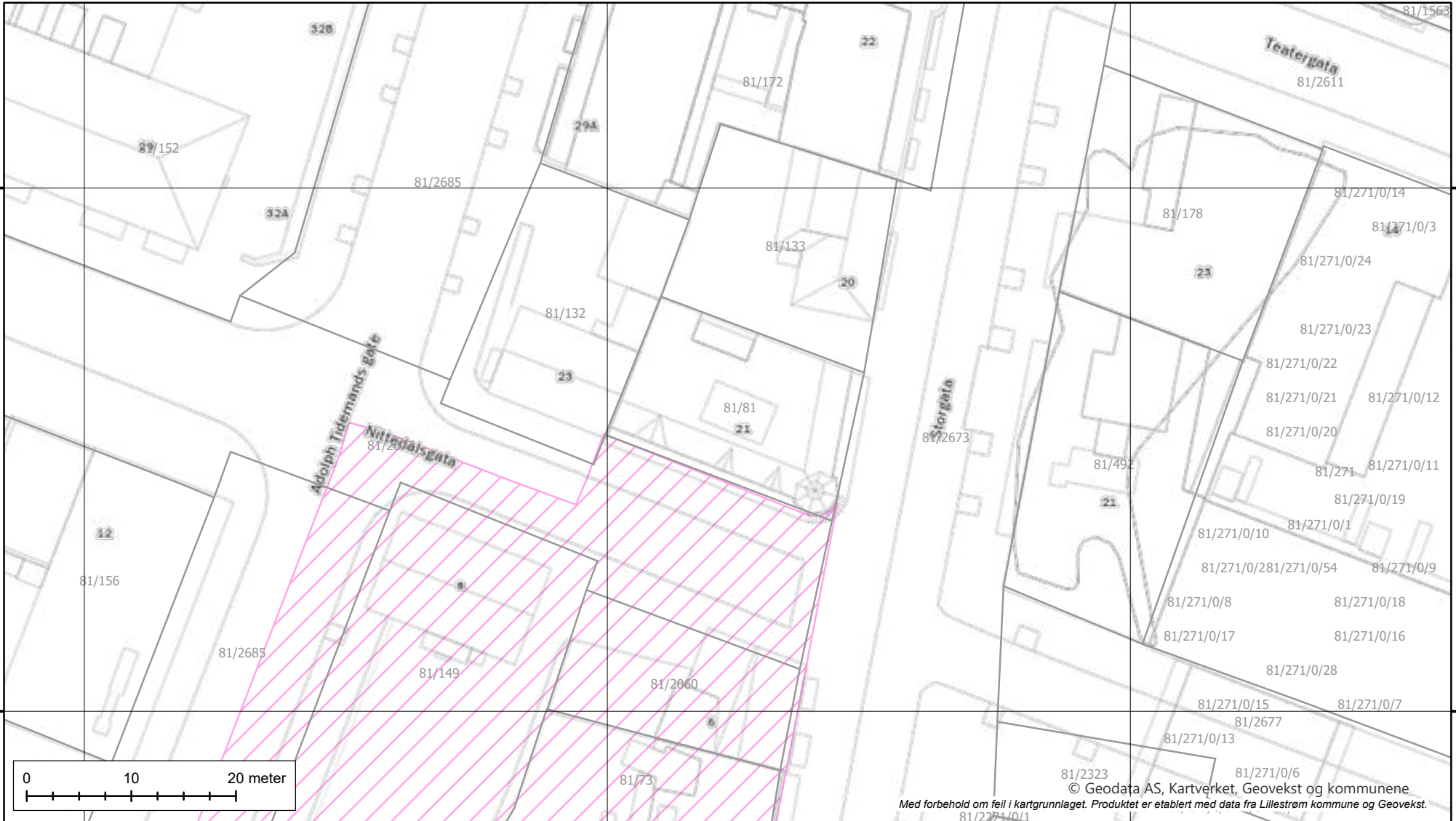
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat

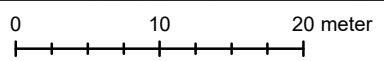
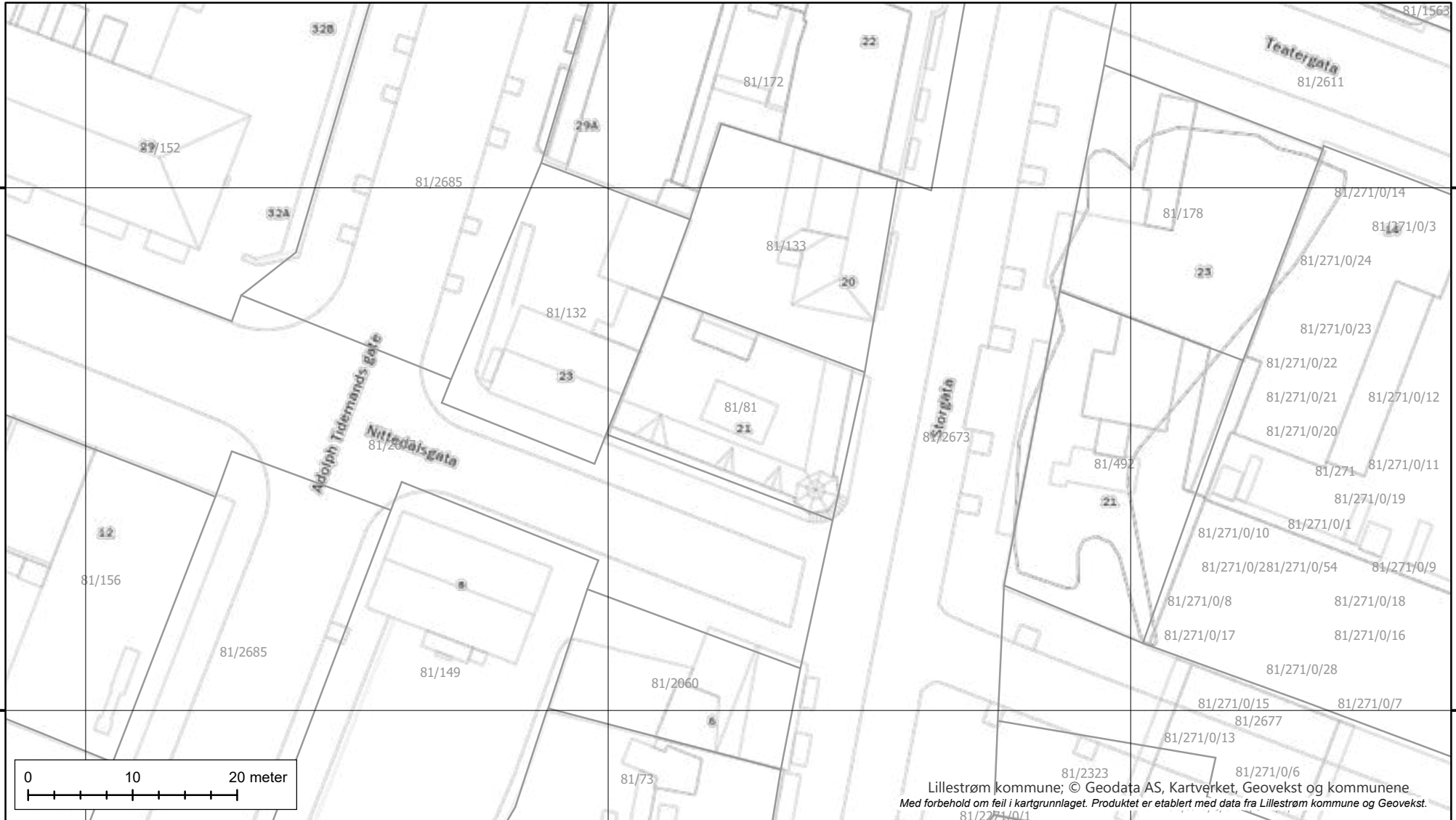
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

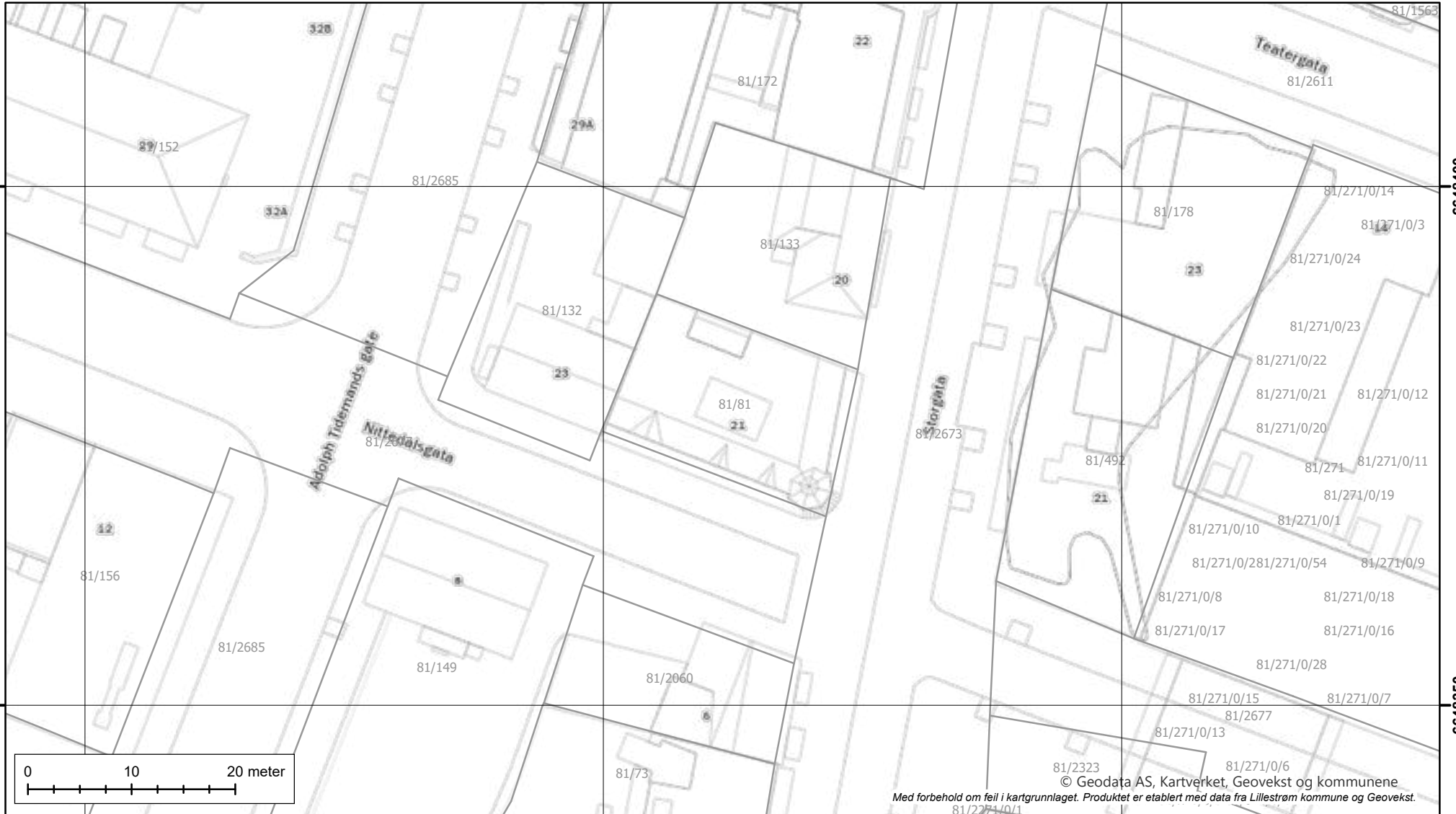
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal



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







Vedlegg 4

505

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

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

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

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

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

Område A:

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

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

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner

Arealplaner

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

* Se referanseliste, side 18

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

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

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

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

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

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

§ 3 Fellesbestemmelser

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

* Se referanseliste, side 18

3.1 Utforming av byrom og bygninger

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

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

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikk sak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1*, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet (*med unntak av vist sykkelhighway*). Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tiliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

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

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

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

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

3.3 Fellesareal og privat uteareal

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

* Se referanseliste, side 18

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

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

3.4 Lekeplasser

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

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

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

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

3.5 Teknisk infrastruktur

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

3.5.1 Lokal overvannsdiskonering (LOD)

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

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

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

3.5.2 Avfall

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

* Se referanseliste, side 18

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

3.5.3 Varelevering

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

3.6 Plassering av bebyggelse

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

3.7 Boligstørrelser

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

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

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

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

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

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

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

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

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

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

3.10 Flom

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

3.11 Midlertidig bruk

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

Ubebygde areal

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

Bygninger

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

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

BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

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

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

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

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

På plankartet vises:

#1: areal som ikke skal bebygges

#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer

#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål

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

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

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

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

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

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

Grad av utnyttning:

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

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

* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)

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

Areal: 1230 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

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

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

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

Areal: 3701 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

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

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

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

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

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

Areal: 4867 m²

Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m²

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

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

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

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

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)

Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m²

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

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

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)

Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m²

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

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

ØVRIGE FELT

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

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

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

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

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

* Se referanseliste, side 18

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

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

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

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

Utnyttelsesgrad BYA 70%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)

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

Utnyttelsesgrad BYA 90%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

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

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

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)

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

Utnyttelsesgrad BYA = 70%

Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)

Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m²

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

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

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)

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

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

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

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

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

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

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

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal

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

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

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

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12

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

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

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote 122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B

13A

Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

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

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B

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

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

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

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17

Tillatt arealformål er forretning og bolig.

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

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

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

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

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A

Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

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

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

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

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

* Se referanseliste, side 18

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

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)

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

4.4.3 Felles gate

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

4.4.4 Torg (Område A)

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

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

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

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

4.4.5 Torg (Stortorget)

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

4.4.6 Andre torg

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

4.4.7 Gågater

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

* Se referanseliste, side 18

4.4.8 Miljøgater

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

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)

Formål: Park
Areal: 2623 m²

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

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

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570 (1-5)

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

Spesialområde H760

Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser.

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

Spesialområde H910

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

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

* Se referanseliste, side 18

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

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER

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

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG

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

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING

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

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

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

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

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER

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

6.6 STØY

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

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK

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

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN

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

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

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

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

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

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

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

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

* Se referanseliste, side 18

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



* Se referanseliste, side 18

Side 17 av 20

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

6.10.1 Utomhusplan

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

6.10.2 Byggeplaner

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

6.10.3 Bygging av VA-anlegg

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

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform

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

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

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

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

6.10.6 Vilkår for første brukstillatelse

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

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

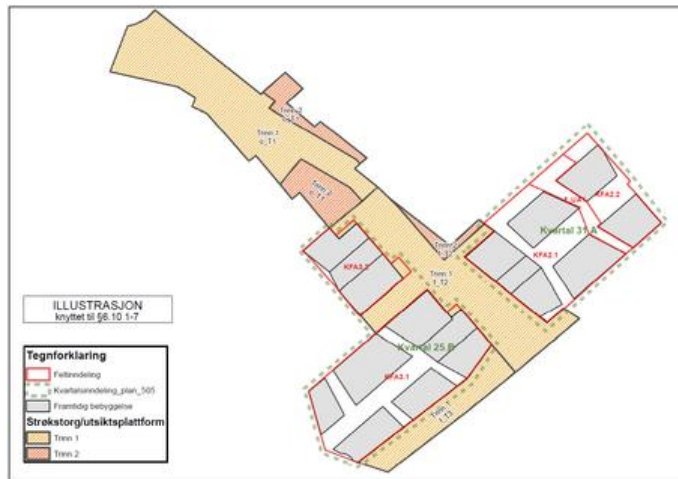
6.10.7 Brukstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

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

* Se referanseliste, side 18

Side 18 av 20

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

Referanseliste

1. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1, datert 23.10.13
2. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 2, datert 23.10.13
3. Mulighetsstudien for STRAKKS-området, datert april 2011
4. Samferdselsstrategi for Skedsmo 2050, datert april 2009
5. Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv, datert mai 2009
6. Byromsprogram for Lillestrøm Øst, datert 06.12.13
7. Mulighetsstudie for overvann i Lillestrøm Øst, datert 19.11.12

Vedtatt i kommunestyret sak15/22 – 25.03.2015 med følgende tillegg til §3, under 3.1 **For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikk sak for HUT.**

Nye reviderte reguleringsbestemmelser etter vedtak i kommunestyret 09.12.2015, sak 15/146. Endringer i kursiv se §2.2 og §3.1

* Se referanseliste, side 18



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

* Se referanseliste, side 18

REG. BEST 318/00

18.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET
TEATERGATA, STORGATA, NITTEDALSGATA OG ADOLPH TIDEMANDS
GATE**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for bolig og forretning/kontor.
- Parkeringskjeller under fortau rundt tre sider av kvartalet; Nittedalsgata, Adolph Tidemands gate og Teatergata.
- Felles nedkjørsel til parkeringskjeller fra Teatergata.
- Felles gårdsrom for boligdelen.

§ 3

Byggeområde for bolig og forretning/kontor

- 3.1 I området skal det oppføres forretning/kontor i første og andre etasje, og boliger i de øvrige etasjene.
- 3.2 Tillatt gesimshøyde er 13,1m over gateplan eller 4 etasjer. Det tillates en tilbake-trukket femte etasje med maksimal nøydehøyde lik 15,8m over gateplan. Det er en forutsetning at gesimshøyden følges ut mot gatene.
- 3.3 Tillatt bebygd areal BYA = 100%.
- 3.4 Et indre gårdsrom over forretning/kontor-etasjene skal opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.
- 3.5 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm ønsker å ha. Utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon. Bygningen skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemeldingen kan godkjennes.
- 3.6 Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

REG. BEST 318/00

§ 4

Parkeringsbestemmelser

Parkeringsdekningen skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo (Lillestrøm); 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet og 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretnings-/kontorareal. Leilighetene må ha parkeringsplassene dekket i kjelleretasjen. Det tillates å anlegge kjeller til midtvei av Teatergata og deler av Nittedalsgata, samt til fortauskanten mot Adolph Tidemandsgate.

Adkomst til parkeringskjeller samt adkomst for varelevering skal være fra Teatergata.

§ 5

Rekkefølgebestemmelser

Fortau med eventuell beplantning skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillingen av den øvrige bebyggelsen før kommunen kan gi brukstillatelse.

§ 6

Miljøbestemmelser

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

De laveste grensverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringskjeller, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

Minst ett soverom i hver leilighet skal vende bort fra støyutsatt side.

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

§ 7

Generelle bestemmelser

Ved byggemelding skal kommunen påse at det avsettes egnet areal til håndtering av avfall og sykkelparkering. Eventuelle nettstasjoner skal settes opp i samråd med det lokale energiverk.

Skedsmo kommune, Planseksjonen, 14.02.2000. Rev. 15.05.2000
Rev. 22.06.2000 (jfr. K.sak 74/00)

Vedtatt den	22 / 06 20 00
Skedsmo kommunestyre, sak	74
 Birgit Lønn Formann	

Områderegulering Lillestrøm Øst PlanID 505 berører gjeldende plan, se kart og bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR LILLESTRØM SENTRALE OMRÅDE, SKEDSMO KOMMUNE.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser er knyttet til "Reguleringsplan for Lillestrøm sentrale område, Skedsmo kommune", i målestokk 1:1000, datert 10.12.85, sist revidert 18.11.86.

§ 2.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge de byplanmessige forhold til rette for

- a) å styre utviklingen av arealbruken i de sentrale områder av Lillestrøm med et detaljplanperspektiv på 10-12 år.
- b) å videreutvikle deler av området til et kvalitativt og funksjonsdyktig hovedsentrum for kommunen og regionen,
- c) å standardheve i etapper et særpreget og attraktivt sentralområde med hovedformålene næringsvirksomhet, offentlig og privat service samt beboelse,
- d) å bedre de trafikkmessige forhold for gående, syklende og kjørende trafikanter samt parkering,

§ 3.

Området innenfor reguleringsplanens begrensingslinjer er for byggeområder m.v. oppdelt i kvartaler merket fra 0 til 39.

Arealbruken innenfor og mellom kvartalene er regulert til nærmere angitte formål i h.t. bygningslovens definisjoner og herværende reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplanen er avsatt områder til følgende formål slik definert:

- a) Bygeområder for
 - boliger
 - næringsvirksomhet (forretninger, kontorer, tjenesteytende/servicevirksomheter m.v.)
 - industri (inkl. tilhørende lager- og adm. funksjoner m.v.)
 - allmenntillegelige formål
 - offentlige bygninger
 - blandingsformål som definert på plankart, i beskrivelse og i reg.bestemmelsene § 3 f

- b) Trafikkområder
 - garasjeanlegg/parkeringshus
 - herunder kjøregater, sykkelstier, fortau, gågater/gatetun o.l., plasser, torg, parkeringsplasser, av- og påstigningssoner for busser og taxi, spesielle gangveier/-passasjer for fotgjengere og andretrafikkformål, samtlige definert under ett hovedformål.
- c) Friområder
 - herunder parkformål og anlegg for lek.
- d) Spesialområder
 - områder og bygninger som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi søkes bevart eller videreutviklet i forhold til disse verdier.
- e) Andre formål
 - delformål spesifisert innenfor byggeområdene, angitt under andre bestemmelser på reguleringskartet.
- f) Reguleringsformålene i de forskjellige delfelt i kvartalene er som følger, fordelt etter beskrivelsens retningslinjer:

Delfelt	0.1.	Blandingsformål:	Busstasjon/parkeringsanlegg/bensinstasjon/div. service-/næringsvirksomhet.
"	0.2.	Trafikkformål.	Offentlig parkering.
"	1.0.	Trafikkformål.	Offentlig parkering.
"	1.1.	Friområde.	Park,
"	1.2.	Bygeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	1.3.	Bygeområde.	Bolig.
"	1.4.	Bygeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	1.5.	Spesialområde.	Antikvarisk bevaringsområde, boligbebyggelse.
"	1.6.	Bygeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	2.	Spesialområde.	Antikvarisk bevaringsområde, off. formål: kontorbygg.
"	3.1.	Friområde.	Park .
"	3.2.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde off. formål: kino.
"	3.3.	Bygeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	4.1.	Bygeområde.	Næringsvirksomhet.
"	4.2.	Bygeområde.	Off. formål: Televerket.
"	5.1.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for allmenntillegelige formål.
"	5.2.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for næringsvirksomhet.
"	6.1.	Bygeområde.	Bolig .
"	6.2.	Bygeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	6.3.	Bygeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	7.1.	Bygeområde.	Offentlig parkeringshus.
"	7.2.	Bygeområde.	Næringsvirksomhet.
"	7.3.	Bygeområde.	Off. formål: Postverket.

Delfelt	8.1	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	8.2.	Byggeområde.	Off. formål: Televerket.
"	8.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	9.1.	Byggeområde.	Industri/næringsvirksomhet.
"	9.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	10.1.A	Byggeområde.	Bolig /kontor.
"	10.1.B	Byggeområde.	Bolig.
"	10.2.A	Byggeområde.	Off. formål: Sivilforsvaret.
"	10.2.B	Byggeområde.	Allmennyttige formål: Forsamlingslokale.
"	10.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	11.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	12.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	14.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/parkering.
"	14.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.4.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	15.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	15.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	15.3.A	Spesialområde.	Bolig/kontor.
"	15.3.B	Byggeområde.	Bolig/kontor.
"	16.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	17.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	18.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	18.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	19.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	21.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	22.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	23.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	24.1.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet
"	24.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	25.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	25.2.	Byggeområde.	Industri.
"	26.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	26.2.	Byggeområde.	Off. formål: Menighetshus.
"	27.	Byggeområde.	Off. formål: Kirke.
"	28.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	28.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	28.3.	Friområde .	Park .
"	29.	Byggeområde.	Bolig.
"	30.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.3.	Byggeområde.	Industri.

"	32.	Byggeområde.	Bolig.
Delfelt	33.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	33.2.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	34.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	34.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	35.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	35.2.	Byggeområde.	Allmennyttig formål: Institusjon.
"	35.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	35.4.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	A og B		
"	35.5	Friområde .	Park .
"	36.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	36.2.	Byggeområde.	Allmennyttig formål: Institusjon.
"	36.3.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	37.1	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	37.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	38.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	38.2.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	38.3.	Byggeområde.	Industri.
"	39.1.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	39.2.	Byggeområde.	Bolig.

§ 4.

Ved vurdering av forprosjekter, behandling av søknader om byggetillatelse for nybygg, forandrings-, utenomhusarbeider m.v. vil bygningsmyndighetene legge vekt på - i tillegg til anvisninger i reguleringsplan og -bestemmelser - de retningslinjer for de ulike kvartal og områder som er innarbeidet i reguleringsplanens beskrivelse.

§ 5.

Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter rådets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.

§ 6.

Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene hvis særlige grunner taler for det, innen rammen av bygningslovgivningen og -vedtektene for Skedsmo kommune.

BYGGEOMRÅDER

§ 7.

Kvartalene merket fra 0 til 39 er inndelt i del-områder av forskjellig karakter og med ulike formål. Bruk og utnyttelse er regulert med virkemidler i forhold til målsettingen med det enkelte kvartal i denne reguleringsplan:

- a) Hvor maksimal utnyttelsesgrad (U) er angitt for et område, gjelder den også for den enkelte eiendom.

(U) er i denne reguleringsplan definert som forholdet mellom brutto golvareal og brutto tomtareal i.h.t. byggeforskriftenes definisjon.

Hvor brutto etasjehøyde i et prosjekt er høyere enn 3 m. beregnes (U) for hele prosjektet etter en maksimal, teoretisk etasjehøyde på 3 m.

- b) Bygninger som inngår i planen og bygninger som er bevaringsverdige, er angitt med egne skraffurer på plankartet.
Endringer på eller i disse bygninger kan gjøres innen rammen av gjeldende bygningslovgivning og reguleringsplanens bestemmelser.
- c) For bevaringsområder (spesialområder) gjelder egne bestemmelser i tillegg til de alminnelige bestemmelser (§ 15).
- d) Hvor etasjetall eller gesimshøyder er angitt eksakt i planen, kan disse ikke fravikes. Hvor betegnelsen "max" etasjetall er anvendt, kan bygningsrådet gi dispensasjon etter en vurdering av samlet bebyggelsesplan for kvartalet, dog aldri med høyder over det max. angitte.
- e) Innenfor områder regulert fullt ut for andre formål enn boliger, kan bygningsrådet tillate at boliger innredes hvis særlige grunner tilsier dette.
- f) Innenfor områder regulert til ulike formål eller blandingsformål, skal fordelingen av ormålene skje i h.t. angivelse på reguleringskart og/eller beskrivelse/retningslinjer for angjeldende kvartal.
Hvor omfang og lokalisering ikke er angitt, står man fritt i bruken av tillatte formål.
I delfeltene 10.1 A, 15.3 A, 15.3 B, 33.2, 36.3, 37.1, 38.2 A, 38.2 B og 39.1 er blandingsformålet begrenset til kun formene: bolig og kontor, ikke forretningsdrift.
- g) Detaljplan for opparbeidelse av ubebygde del av egen tomt eller fellesareal skal ved nybygging eller rehabilitering godkjennes som del av bygge-søknaden. Den ubebygde del av alle eiendommer skal holdes i skikkelig stand og ikke nyttes til opplag eller virksomhet som kan virke sjenerende for de omboende eller i strid med områdets hovedformål.
- h) Parkerings-/biloppstillingsplasser skal være godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

Ved nybygg eller rehabilitering skal bygningene gis en eksteriør utforming som harmonerer med strøkets karakter, jfr. bygningslovens § 74.2.

Unntatt for områder regulert for småhusbebyggelse (boliger), og for tiltak innefor rammen av byggeforskriftenes kap. 15 (mindre byggearbeid på boligeiendom) skal bygningsrådet - før byggetillatelse gis - ha fått seg forelagt og godkjent den nye bygningsmessige situasjon innpasset i henholdsvis:

- a) det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø, vist med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse, og - om bygningsmyndighetene anser det nødvendig - i en plan som viser bygninger på eiendommen med full utbygging, eller
- b) en detaljplan for bebyggelsen m.v. med fasadeoppriss for hele kvartalet og den nærmest tilstøtende bebyggelse.

§ 9.

For de kvartaler som reguleringsplanen ikke angir konkrete bebyggelsesmessige løsninger, kan bygningsrådet forlange utarbeidet og godkjent plan for den bygningsmessige utforming for delområder eller kvartal før byggetillatelse kan gis til delfelt eller en eiendom.

§ 10.

Nybygg skal plasseres i h.t. de muligheter og begrensninger som er gitt i reguleringsplan, - bestemmelser og -beskrivelse.
Hvor begrensning mot gate ikke fremgår med egen byggelinje, er den sammenfallende med formålsgrænse.

§ 11.

Ved nybygg, påbygg og godkjente bruksendringer skal følgende krav til biloppstillingsplasser oppfylles:

- a) Områder regulert til boligformål skal ha biloppstillingsplasser på egen tomt for 2 biler pr. bolig/leilighet.
Tilsvarende gjelder for boliger i områder regulert til blandingsformål boliger/næringsvirksomhet.

Bygningsrådet vedtok i møte 14.03.95 b.sak 130/95 en mindre vesentlig reguleringsendring slik at:

7

"Parkeringsdekningen for sentrumsnær sammenhengende boligbebyggelse og kombinert bebyggelse skal ha en parkeringsdekning på minst 1,5 bilplass pr. boligenhet."

- b) Områder regulert til andre formål enn boliger, men hvor innredning av boliger tillates, skal disse ha biloppstillingsplass for 1 + 1/2 bil - henholdsvis for bolig og besøkende.
- c) Områder regulert til næringsvirksomhet som definert i § 3 a) skal på egen tomt, regulert felles gårds plass eller på annet areal eller anlegg - vurdert for de enkelte kvartal og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr. 50 m² gulvflate. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.
- d) Områder regulert til industri- m/lagerbebyggelse skal på egen tomt, regulert felles gårds plass eller på annet areal eller anlegg - vurdert i det enkelte tilfelle og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr. 100 m² gulvflate. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.
- e) Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold samt oppstillingsplasser for biler etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- f) Oppstillingsplasser for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller felles areal etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- 9) Bygningsrådet kan treffe bestemmelser om flere eller færre oppstillingsplasser enn nevnt under pkt. a-f når trafikk forholdene på stedet tilsier dette.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 12.

Områder som på reguleringskartet er vist med grå farge, skal nyttes til trafikkformål. Under dette hovedformål er definert de delformål som framgår av reguleringsbestemmelsenes § 3 b). Helhetlige detaljplaner for utforming av de offentlige trafikkarealene skal utarbeides i hensiktsmessige etapper - for godkjenning av de myndigheter som berøres av planene - før delopparbeidelse påbegynnes.

§ 13.

Større offentlige parkeringsanlegg - som selvstendige eller integrerte anlegg - kan oppføres hvor det er angitt på plankartet og i planbeskrivelsen/retningslinjene. Det samme gjelder for private anlegg.

8

FRIOMRÅDER

§ 14.

I områder regulert til friområder, kan bygningsrådet tillate oppført fysiske enheter som møblering o.l. etter en samlet utformingsplan for området. Det kan ikke etableres anlegg eller bruk som vil være til hinder for det formål planen angir.

SPESIELLE BESTEMMELSER

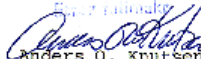
SPESIALOMRÅDER (antikvarisk/kulturhistoriske bevaringsområder)

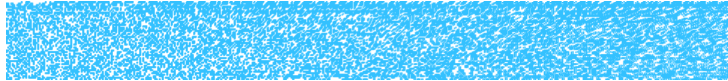
§ 15

- a) Bygninger som i planen er angitt som bevaringsverdige ut fra arkitektoniske, antikvariske eller andre kulturhistoriske vurderinger, skal eksteriørmessig søkes bevart og istandsatt i sin opprinnelige form og materialbruk.
- b) Andre bygninger i de regulerte bevaringsområdene som inngår i planen, skal ved utbedring eller formyelse gis en eksteriørutforming som harmonerer med det kvalitative særpreget i området.
- c) Ved vurdering av tiltak og bygningsmessige forhold i bevaringsområdene skal bygningsrådet ta utgangspunkt i de enkelte områders særpreget (bebyggelseskarakter, utforming, omfang, helhet m.v.) uavhengig av utnyttelsesgraden i strøket for øvrig.
- d) For frittliggende bygninger gjøres ikke krav om minsteavstand mellom bygninger eller til nabogrense, innen rammen av bygningslovgivningen for øvrig.
- e) De antikvariske myndigheter innen fylkeskommunen skal forelegges byggesaker i disse områder til uttalelse.

STADFESTET DEN 10.12.1987

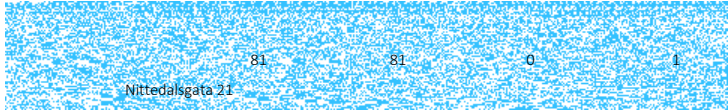
BYRÅDET I KESNÅR

Byrådsleder

 Anders O. Knutsen



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 24.04.2025

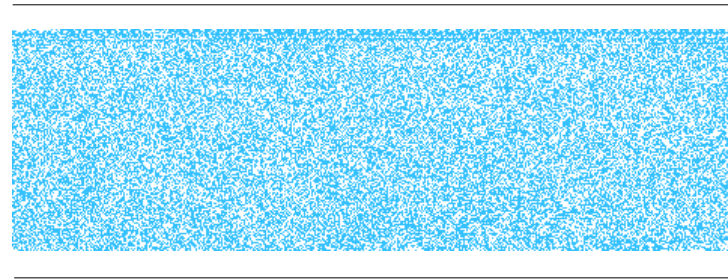


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

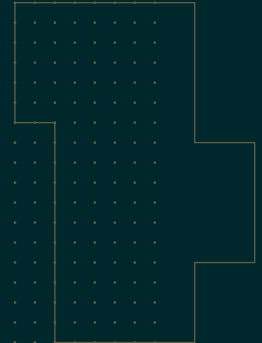
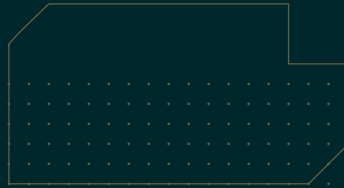
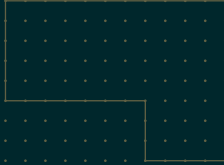
- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



Seksjonering





LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/NORA BENEDIKTE HAUGEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0165/25
Vår referanse: 3745479/26342471
Bestilling: C3 2025-05-07 (7) 21

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5631	8	15.4.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	81	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2005/5631/8
Uthentet 2025-05-07 10:41

Side 1 av 13



Attestert kopi av dok.nr. 2005/5631/8
Uthentet 2025-05-07 10:41

Side 2 av 13

RETURNERES TIL

Advokat Asbjørn Finholt
Boks 7
2001 Lillestrøm

TINGLYST

1 APR. 2005

NEDRE RÅMCHAP TINGRETT
DANBOKNR 5631

Begjæring om:

 Oppdeling i eierseksjoner Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunen:	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	81	81		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org nr (119 siffer)	Navn	Ideell andel
986357521	Bjørnstadgården AS	1/1



Doknr 5631 Tinglyst 15.04.2005 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if. lov av 23. mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål	Bråk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Bråk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Bråk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	92	13	25				37			49
2	B	33	14	26				38			50
3	B	114	15	27				39			51
4	B	89	16	28				40			52
5	B	119	17	29				41			53
6	N	851	18	30				42			54
7			19	31				43			55
8			20	32				44			56
9			21	33				45			57
10			22	34				46			58
11			23	35				47			59
12			24	36				48			60
Sum tellere				1.298 =nevner				1.298			

4. SUPPLERENDE TEKST

<p>† Bliet minst rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p>
--

DATO	PARTENS UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
13.09.04	<i>Asbjørn Finholt</i>	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING



5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleiert til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

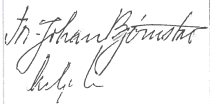
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)


c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysning)

d) Vedtekter (§28) (Skal ikke følge med til tinglysning)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Lillestrøm 13.09.04	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	---	--

DATO 13.09.04	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING
-------------------------	---	---



Attestert kopi av dok.nr. 2005/5631/8
Uthentet 2025-05-07 10:41

Side 5 av 13

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

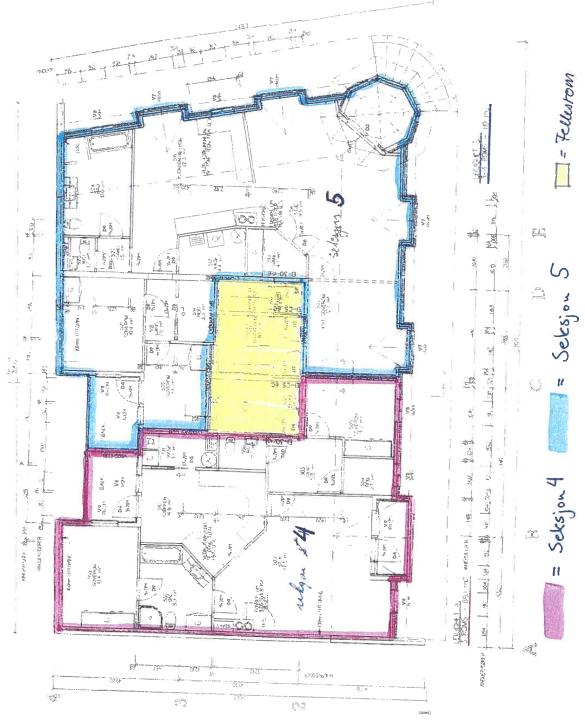
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med innglysingsgrenpart				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
81	81			Skedsmo kommune
Dato		Stempel og underskrift		
8.4.2005		SKEDSMO KOMMUNE Gedals v.d. 		



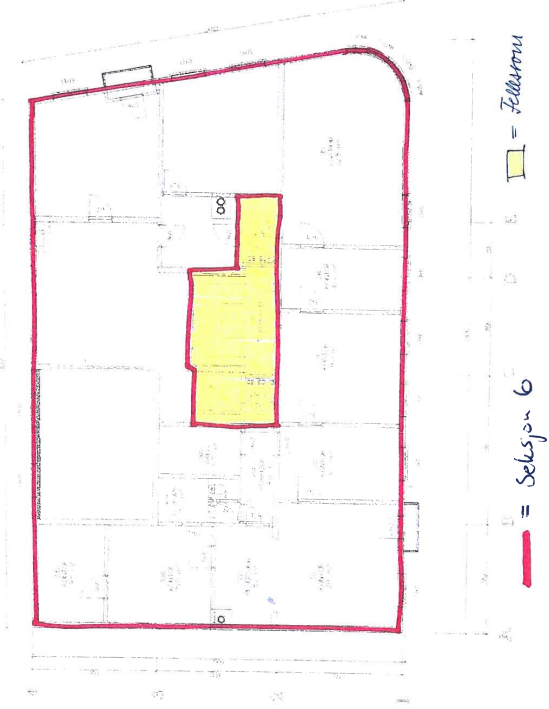
Attestert kopi av dok.nr. 2005/5631/8
Uthentet 2025-05-07 10:41

Side 6 av 13

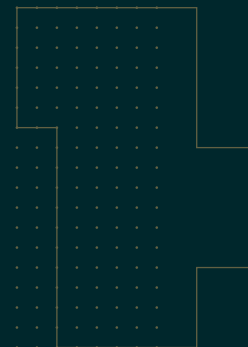
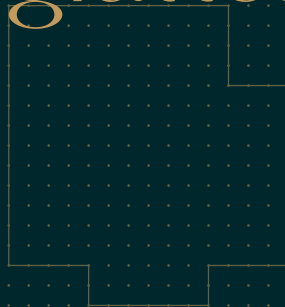
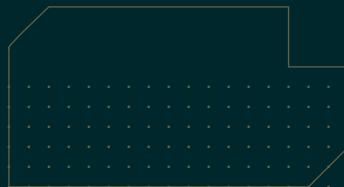
DATO	PARTENS UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
13.09.04		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING



Seksjon 6



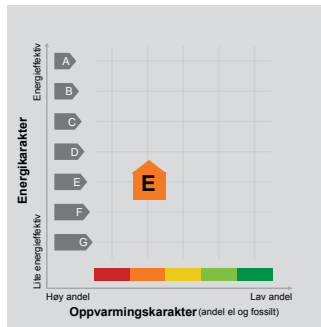
Energiattest





ENERGIATTEST

Adresse	Nittedalsgata 21
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150928389
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-111125
Dato	27.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2004
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 91
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

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

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

482 86 852



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

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

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nittedalsgata 21 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 81, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

