SKOLSEGGLIA 6C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Info fra OBOS
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til årsmøte 07.05.2024
Protokoll fra årsmøte 07.05.2024
Info fra Lillestrøm kommune
Eiendomsskatt
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
DOK-analyse fra GEODATA
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Skolsegglia 6 C, 2019 SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 45, bnr. 82, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1742 **Referansenummer:** ZU1730

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

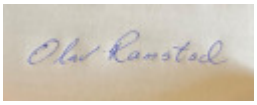
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i trekonstruksjon. Utvendig fasade kledd med liggende bordkledning. Etasjeskiller i betong. Grunnmur i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Ifølge eier er det varme i flere gulv: entre, gang, stue, kjøkken, bad (dvs. alle rom unntatt soverommene).
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

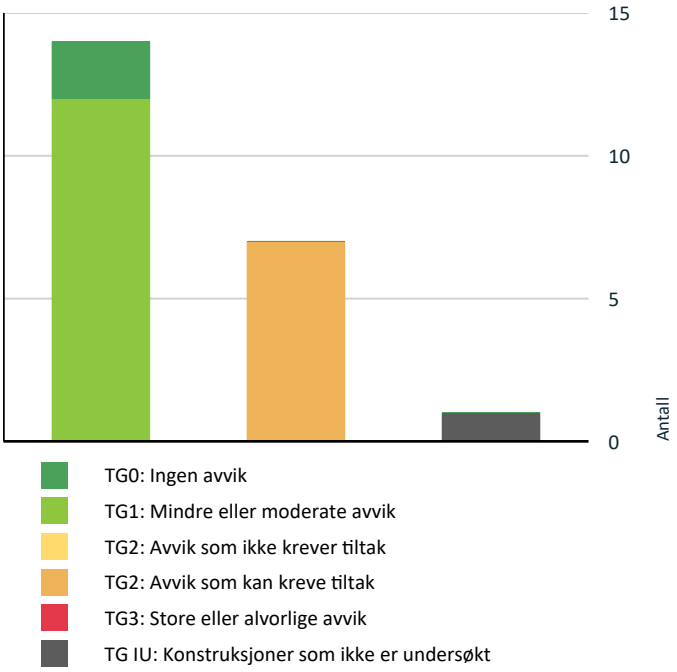
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse på 28 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue, kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

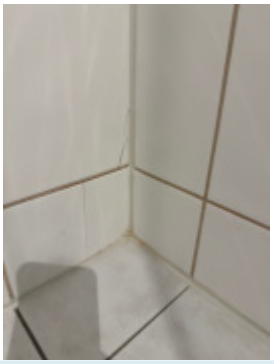
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i 2 stk. veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er enkelte steder påvist avvik i silikonfuger i overgang gulv/veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er vannstoppsystem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt samsvarserklæring fra byggeår, 2014 og 2024.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle oppdateringer i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

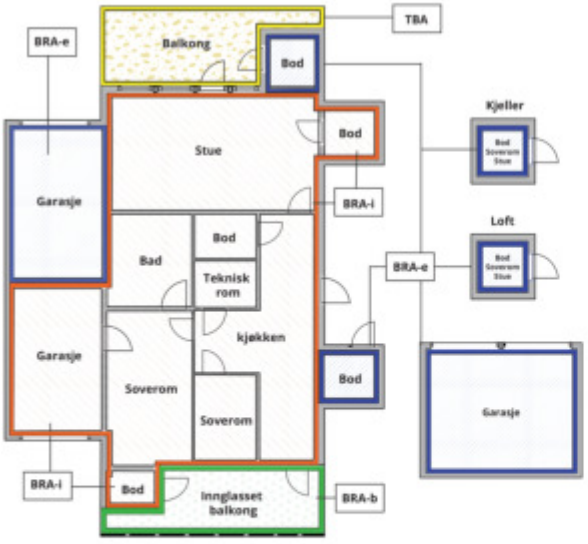
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	28
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**28**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue, Garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppgradering av varmvannsbereder i 2024. Rørlegger og elektriker.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Aud-Lene Lostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	45	82		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skolsegglia 6 C

Hjemmelshaver
Lostad Aud-Lene

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 010 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke 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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZU1730

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250066

Selger 1 navn
Lene Lostad

Gateadresse
Skolsegglia 6C

Poststed	Postnr
Skedsmokorset	2019

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 1119296

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250066

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av sameie (skiftning av gummipakninger fordelerskap, rensing av vifte, rensing av sluk)

Arbeid utført av: (I regi av sameiet)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytting bereder m/ny stikk i regi av styret.

Arbeid utført av: (I regi av sameiet)

Filer

2014 Samsvarserklæring gulv s1.jpg | 2014 Samsvarserklæring gulv s3.jpg | 2014 Samsvarserklæring gulv s2.jpg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskiftning råtne bord i regi av sameiet/styret.

Arbeid utført av: (I regi av sameiet)

Document reference: 24250066

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planlagt beising av bygningsmassen i regi av styret 2025.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beising av bygningsmasse tas hovedsaklig av oppsparte midler. I følge styreleder er det behov for å ta opp et lån som er estimert å utgjøre en økning i felleskostnader på ca. 600-1000,-.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250066

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Lostad	271a42b6b55be6128c2d3066565b984beadfd576	09.02.2025 12:29:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250066

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

INFO FRA OBOS

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3002152@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002152/24-25-0066 skolsegglia 6c . Vår ref.: 7620-1-10 Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skolseggtunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	888375872
Seksjonseier:	Lostad, Aud-Lene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Skolsegglia 6 C, 2019 SKEDSMOKORSET
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	45
Bnr.	82

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1119296.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet har parkeringsplasser til leie, inkl MC plasser. Kontakt styret pr. e- post(skolseggtunet@styrerommet.no) for tildeling av plass.
- Garasje følger boligen ved salg. Se vedtektenes ¤20 siste pkt.
- Kontakt styret vedr. nøkler/skilt. Hjemmeside: www.skolseggtunet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 062,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 062,24	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 506,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	60 709,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Steinlein, e-post: skolseggtunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skolseggtunet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Skolseggtunet Boligsameie, org. nr. 888 375 872.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter opprinnelige vedtekter av 27.03.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skolseggtunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.05.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 45, bnr. 82 i Skedsmo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet (boligseksjoner) består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Loftsbod
- Sportsbod i garasje
- Parkeringsplass i garasjekjeller

Næringsseksjonene har ikke seksjonerte tilleggsdeler.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal, inklusiv tilleggsdel.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Eiere av næringsseksjonene har rett til å drive virksomhet som innebærer å gi tidsbegrensede, eller tidsubegrensede rettigheter til parkeringsplasser mot vederlag.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Det er ikke tillatt å etablere oppholdsrom eller vinduer i loftsboden.

(8) Det er inngått fellesavtale med Get om levering av signaler til kabel-tv og bredbånd. Getboks 2 skal følge seksjonen ved salg.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjoner har parkeringsplass i garasjekjeller som tilleggsdel. I tillegg har sameiet parkeringsplasser til leie, inkl. mc-plasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Se for øvrig vedlegg 1.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Næringsseksjonene skal kun svare for sin forholdsmessige andel av de felleskostnadene som er knyttet til underetasjen, herunder også kostnader knyttet til kjøreadkomst inn i parkeringshuset.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fond for framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG 1

TIL STANDARDVEDTEKTER OM LADING AV BIL I GARASJE

Retningslinjer for montering av ladestasjon i garasje fra Fjell elektrikeren

- Det skal monteres en Defa ladestasjon som skal monteres opp mot CLU i skapet som «snakker» sammen med Saltoladerne.
- *Ladestasjonen skal stilles inn på maks 20A ladning.*
- *Det skal monteres en 2x25A sikring i sikringsskap, med ledning som tåler 25A.*
- *Det skal monteres en serie måler hos hver bruker slik at styret har mulighet til å lese av strømmen som ladestasjon trekker.*
- *Kurssikring samt måler skal være merket godt med garasje plass nr samt evt. leilighets nr.*
- *Kabling til ladestasjoner skal legges opp slik at det er mulighet får en annen å komme etter, ikke bruk opp all plassen. Er du den første som skal ha ladeplass må altså du legge ett stort nok rør slik at andre også har mulighet til å bruke samme føring.*
- *Alt elektrisk arbeid på sameiets fellesarealer skal det leveres Samsvarserklæring og hvilke produkter som er brukt som dokumentasjon til styret.*
- *Midtplasser mot kjellerbodene kan montere opp en plate på nettingveggen på siden av døren til boden for montering av ladestasjon før elektriker kommer. Plata må være minimum 35x35 cm.*

Elektriker anbefaler at alle bruker samme type fastmonterte ladestasjon som kommuniserer med styringsenheten fra Schneider Electric/Defa. Kun godkjent ladekabel skal brukes.

Alle som skal etablere ladestasjon for el-bil/hybrid skal kontakte styret for informasjon og leveranseavtale før arbeid med etablering av ladestasjon igangsettes.

For ytterligere tekniske spørsmål kan styret kontaktes eller sameiets elektriker Kristoffer mobil 926 61 580 hos Fjellelektrikeren.

Styret

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SKOLSEGGTUNET BOLIGSAMEIE

Endret 16. juni 2005, 22. april 2016, 4. april 2018, 24 mai 2023

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Skolseggtunet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst så som dører til garasjeanlegget.

2.2. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

2.4 På svalgangene, ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander som er til hinder for passering. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel aller annet avfall utenfor dørene.

2.5 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte.

2.7 Det er dugnadsplikt vår og høst.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

3.3. Lufting av tøy o.l er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillat å grille på balkong med elektrisk grill eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Altså bruk av grillkull er ikke tillatt.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe eller tilsvarende utstyr på seksjonene. Gjelder også på svalgangsiden.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

3.7. Ettermonterte le vegger/skjerming mellom balkonger samt sideveggene er det til enhver tid den enkelte sameier som har denne vedlikeholdsplikten.

Ved rehabilitering vil ovennevnte bli malt opp sammen med sameiets trepaneler etter at eventuelle råteskader er utbedret. Dersom sameiers vedlikehold uteblir kan styret kreve demontering for eiers regning.

Seksjonene i første etasje i blokk 4, 6, 10 og 12 har store balkonger. Disse var i utgangspunktet «rene» uten fliser eller tregulv. Dette er ettermontert eller vært et tilvalg som den enkelte sameier har betalt i utenom. Vedlikeholdsplikten ligger her hos den enkelte sameier.

Råteskader på alt som er ettermontert er sameiers ansvar, uansett hvem som har utført arbeidene. Også råteskader på privat oppsatte seksjonsskillere på sameiets fellesareal, f eks på altanrekke, som skiller seksjonene, som er ettermontert er sameiers ansvar.

Rekkverk på balkong er levert som standard med spiler. Alle som har tettet spilene på rekkverket har gjort dette for egen regning og har vedlikeholdsansvaret på gjentettingen.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

4.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal berørte naboer godkjenne dette.

5. SKILT OG OPPSLAG

5.1 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Styret disponerer oppslagstavle for informasjon til sameierne.

6. ANTENNE

6.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

6.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

7. SØPPEL

7.1 <u>Husholdningsavfall:</u>
All søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med 'restavfall' i søppelanlegg. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

7.2 <u>Papiravfall:</u>
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med 'Papiravfall' i søppelanlegg.

7.3 All øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Det bestilles container ved dugnad vår/høst.

8. GARASJE OG BOD

8.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

8.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

8.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.

8.4 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegg for de med anvist plass.

8.5 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

9. SYKLER

9.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute på anvist plass og det henstilles av syklene plasseres her.

10. DYREHOLD

10.1 Dyrehold er tillatt. Innenfor sameiet skal hunder/katter holdes i bånd. Vis hensyn.

11. PARKERING OG KJØRING

11.1 Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser. Gjesteparkering og parkering ved nr. 10 skal ikke benyttes av beboere som ikke har reserverte plasser.

11.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

11.3 Parkering på gangveiene utenfor husene er ikke tillatt. Stans kun for av-pålessing.

11.4 Gjesteparkeringen er til bruk for besøkende til sameiet og sameiere med reserverte plasser. Det er ikke anledning for beboere å benytte gjesteparkeringen til kjøretøy de selv eier og/eller disponerer.

Korttidsparkering for beboere er maks 2 timer på gjesteparkeringen. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko ved gjentatte varslede overtredelser. Det kan også gis bøter ved innleid vakthold.

11.5 Alle som anskaffer El-bil for bruk skal i forkant av anskaffelsen søke styret om installering av strøm for ladepunkt. Den enkelte sameier skal selv dekke alle kostnader knyttet til installering av ladepunktet. Det er kun tillatt å benytte autorisert elektriker med fagbrev for installasjonen.

Det skal foreligge samsvarserklæring fra installatør om godkjent installasjon samt en strømavtale mellom seksjonseier og styret for betaling av strøm før ladepunktet tas i bruk.

Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning fra seksjon til garasjeplass for lading. Dersom El-bil byttes skal det skriftlig meldes fra til styret evt justering av ladeleie.

Dersom det er installert ladepunkt på p-plassen ved anskaffelse av el-bil skal det etableres en strømavtale mellom seksjonseier og styret for betaling av strøm før ladepunktet tas i bruk.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

12. MELDEPLIKT

12.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

13. ENDRINGER

13.1. Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

14. SANKSJONER

14.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.

Dersom ordensreglene brytes kan styret kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

15. BRANNINSTRUKS

VED BRANN:

VARSLE brannvesen på telefon 110 (hvem, hva, hvor) evt naboer.

REDDE

SLUKKE

Rømming fra leiligheter skjer i utgangspunktet via svalgangene.

Lukk alltid inngangsdøren din når du rømmer seksjonen.

Oppmøte plass er utenfor på sameiets gjesteparkering.

15.1 BRANNSIKRING

Det er sameiet som har ansvaret for at det finnes brannsikringsutstyr i seksjonene. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av utstyret. Sameiet sørger for 5 års kontroll av pulverapparatene.

Husk! Brannslukningsapparat og røykvarsler er sameiets eiendom og skal følge med seksjonen ved eierskifte.

VIKTIG: De gamle brannslangetromlene i kjøkkenbenken er ikke godkjente grunnet manglende ettersyn (hvert 5. år). Hver sameier kan velge å fjerne sin brannslangetrommel og plugge igjen skruehullet. Dette må gjøres av en fagperson. De som ønsker å ha brannslangetromlen som et supplement til pulverapparatet må selv sørge for service på denne. Sameiet fraskriver seg ansvaret for brannslangetromlene nå når nye pulverapparatene er delt ut.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kontroll av eget el-anlegg og elektriske apparater, samt utvise aktsomhet ved bruk av gjenstander som kan medføre brannfare.

Seksjonseieren skal også utvise aktsomhet ved bruk av gjenstander som kan medføre brannfare, og sørge for at røykvarsler og godkjent pulverapparat er tilstede og fungerer. Alle plikter til å bidra til en høy brannsikkerhet for sameiet.

Dersom en sameier/beboer bryter husordensreglenes branninstruks overtar sameieren selv ansvaret.

Alle beboere plikter å sette seg inn branninstruksen.

15.2 FOREBYGGING

Fellesarealene skal holdes fri for personlige eiendeler for å sikre frie rømningsveier på svalgangene.

Det er forbudt å lagre ildsfarlige gasser og væsker i kjellerboder og fellesareal(eks propangass). Det er tillatt å lagre inntil 5 kg gassbeholder på verandaen.

Det enhver beboers ansvar å påse at bruk av elektriske apparater, elektriske lys, levende lys og åpen ild ikke utgjør brannfare.

Se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og annet elektrisk utstyr. Kontakt en godkjent el-installatør dersom du oppdager feil ved el-produkt.

Dersom gasspeis ønskes installert skal det søkes godkjenning fra styret. Installering skal skje av en autorisert installatør.

15.3 EGENKONTROLL

- Vedlikehold av pulverapparat utføres som følger:
- Vend på apparatet minst en gang hver 6. måned slik at pulveret ikke klumper seg og se at manometernålen står på grønt.
- Se til at splinten sitter ordentlig på plass.
- Sørg for at apparatet blir etterfylt etter bruk.
- Kontroll av røykvarsler bør utføres minst to ganger i året ved å trykke inn knappen på varsleren og hold i 3-5 sekunder. Om den da piper er den i orden. Om ikke, kontakt styret umiddelbart.
- Styret sender ut eget engenkontrollskjema hver vår. De som ikke svarer overtar ansvaret for egen seksjon og legges inn i HMS som avvik.

  Sameiet utfører egenkontroll for sameiets fellesområder som loggføres i HMS.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 07.05.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7620

Skolseggtunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Skolseggtunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Brånås Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Skolseggtunet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Vidar Hande velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges på årsmøte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

HMS - honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for HMS-ansvaret foreslås satt til kr 10 000

Forslag til vedtak

godtgjørelse settes til 10 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Medlemmer til styreverv blir foreslått og presentert på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Styremedlem 1 år

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Styremedlem 2 år
- Styremedlem 2 år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Hande	Skolsegglia 4 D
Styremedlem	Øivind Lund	Skolsegglia 8 B
Styremedlem	Bjørnar Sørgård	Skolsegglia 12 C
Styremedlem	Rune Steinlein	Skolsegglia 6 F
Varamedlem	Philip Hough	Skolsegglia 10 C
Varamedlem	Gitte Helen Jakobsen	Skolsegglia 10 A

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skolseggtunet Boligsameie
Sameiet består av 58 seksjoner.
Skolseggtunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888375872, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
45 82

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skolseggtunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Oppgaver for styret i 2023

1. Sendt ut Egenkontrollskjema for branninstruks (ref husordensreglene pkt 15.3) og mottatt svar, registrert i Excel og lagt i HMS systemet Norik.
2. kontroll av alle brannslukningsapparater i garasjer
3. oppdatere jevnlig seksjonseierne med informasjon både på papir (til en seksjon) og i Vibbo
4. administrere utstedelse av nøkkelrekvisisjoner
5. administrere utleie av garasjeplasser
6. administrere klagehåndtering
7. fakturert el-bil hvet ½ år for bruk av strøm inkl andre avgifter
8. tilskrevet 0 sameiere for overtredelse av sameiets husordensregler/parkering, **det veldig bra**
9. avholdet 5 styremøter inkl regnskapas og budsjettmøte og behandlet 92 saker
10. administrere sameiets nettbasert HMS system, Norik, med månedlige vernerunde av blokker, lekeplass og garasjer, halvårs runder samt årlige. Alle avvik fra vaktmester og vernerunder registreres i Norik og rettes innen tidsfrister. Det er styreleder som har ansvaret for å følge opp sameiets lovpålagte HMS.
11. styret har rettet feil på porter og fått de i gang igjen uten å tilkalle Portservice
12. avholdt vårdugnad

Styret kan kontaktes på mail og telefon på Vibbo.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 913 306,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 583 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skolseggtunet Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKOLSEGGTUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKOLSEGGTUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: YHWIY-50NF3-HHY7O-EY146-TOXHZ-3UFDC

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YHWIY-50NF3-HHY7O-EY146-TOXHZ-3UFDC

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-12 14:45:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YHWIY-50NF3-HHY7O-EY146-TOXHZ-3UFDC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SKOLSEGGTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 888 375 872, KUNDENR. 7620

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 145 250	2 098 530	2 122 000	2 440 016
Ladeinntekter EL-bil		56 138	68 395	0	80 000
Andre inntekter	3	70	58 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 201 458**	**2 225 725**	**2 122 000**	**2 520 016**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 117	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-112 015	-100 000	-120 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-10 894	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 543	-93 778	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 500	-330	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-86 663	-309 538	-320 000	-583 000
Forsikringer		-140 697	-126 199	-139 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-644 802	-575 309	-635 000	-795 000
Energi/fyring		-81 969	-89 530	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 644	-267 222	-289 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-194 342	-204 667	-183 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 714 533**	**-1 803 584**	**-1 928 000**	**-2 403 000**
DRIFTSRESULTAT		**486 925**	**422 141**	**194 000**	**117 016**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 034	39 445	20 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**93 034**	**39 445**	**20 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**579 959**	**461 586**	**214 000**	**157 016**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		579 959	461 586		

SKOLSEGGTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 888 375 872, KUNDENR. 7620

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		460	3 720
Kundefordringer		3 132	6 227
Forskuddsbetalte kostnader		81 920	75 306
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		914 957	802 174
Driftskonto OBOS-banken II		9 148	10 892
Sparekonto OBOS-banken		104 163	101 421
Sparekonto OBOS-banken II		1 940 114	1 554 399
SUM OMLØPSMIDLER		**3 053 894**	**2 554 139**
SUM EIENDELER		**3 053 894**	**2 554 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 913 306	2 333 347
SUM EGENKAPITAL		**2 913 306**	**2 333 347**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 832	54 479
Leverandørgjeld		69 756	166 113
Annen kortsiktig gjeld		0	200
SUM KORTSIKTIG GJELD		**140 588**	**220 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 053 894**	**2 554 139**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2024
Styret i Skolseggtunet Boligsameie

Vidar Hande Øivind Lund Bjørnar Sørgård

Rune Steinlein

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 080 944
Garasjeleie	54 238
Venteplass parkering	21 600
Garasje	11 736
MC-plass	5 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 174 398**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Venteplass parkering	-19 800
Garasjeleie	-4 818
MC-plass	-4 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 145 250**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

BANK	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 112 015.
Av dette er kr 2 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 805, jf. noten om andre driftskostnader.
Andre honorarer på kr 10 000 er til HMS-ansvarlig i styret / styremedlem

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 500**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 365
Drift/vedlikehold elektro	-7 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 576
Kostnader dugnader	-2 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-86 663**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-465 232
Renovasjonsavgift	-179 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-644 802**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 025
Driftsmateriell	-2 164
Lyspærer og sikringer	-975
Vaktmestertjenester	-155 821
Andre fremmede tjenester	-11 454
Kontor- og datarekvisita	-1 095
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 805
Andre kontorkostnader	-161
Telefon, annet	-6 346
Bank- og kortgebyr	-3 249
Velferdskostnader	-4 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-194 342**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	88 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 025
SUM FINANSINNTEKTER	**93 034**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikehold og rehabilitering

UTFØRTE ARBEIDER OG HENDELSER/HISTORIKK FRA 2005-2022

2006 Malt blokkene
2012/2013 Byttet garasjeportmotor under 4A
2012/2013 Byttet garasjeportmotor under 4C
2013 Byttet sand på lekeplass
2013 Malt blokkene og rehabilitert betongskader
2013 Byttet garasjeportmotor under 12C
2013 Byttet 47 ventiler på varmtvannsberedere (reklamasjon etter vannskader)
2014 Utlevering av 6 kg pulverapparater inkl røykvarsler med 10 års batteri
2014 Etablert pulverapparater i garasjene
2015 Byttet til LED pærer på gangveiene rundt tunet
2015 Skifte batterier på markering/ledelys i garasjer
2015 Etablert nettbasert HMS system
2015 Byttet 2 garasjeportmotorer under nr 6A og 10C
2016 Lagt sklisikring på 3 svalganger, 2 etasje i 4, 10 og 12
2016 Etablert redskapsbod
2016 Malt opp utstyr på lekeplassen
2016 Byttet alle 12 blyplatene over trappeoppganger på tak
2016 Byttet til elektronisk avlesing av strømmålere, hele sameiet
2017 Harvet opp sand på lekeplass og fjernet ugress
2017 Lagt sklisikring på resterende svalganger
2017 Malt opp all utvendig betong med unntak av tak over inngangsdørene i 1, og 2. etg
2017 Utført Radonmåling 8 punkter. Resultat: Alle målingene ligger under 100 becquerel (BQ) som
er grense for tiltak.
2018 El kontroll av alle sikringsskap mm
2018 Etablert Reservert parkering for de som venter på leieplass
2018 Avtale med GET inkl bredbånd 3 år
2018 Etablert infrastruktur for lading av el-bil. Økt inntak for strøm i 4 blokker fra 20amp - 80amp.
2018 Byttet alle 8 utelysene foran garasjeporter
2019 Etablert gapahuk
2020 Byttet alle utelampene ved inngangsdørene og utebodene
2020 Byttet øvre del med panel på blokk 4, mot Skolsegglia, fra over vinduene i 3 etasje og opp til åsen. Det ble montert inn 2 ekstra ventiler mot loftet. Beiset 3 strøk på nytt grunnet treverk, 2 strøk
2021 Satt opp rekkverk fra gangveien og ned til blokk 10 og 12
2020 5 års kontroll av brannslokningsapparatene
2021 Byttet motor på port 1 blokk 4
2021 Forhandlet frem og inngått ny 5 års kontrakt med Get/Telia.
2021 Inngått avtale med gartner Momix om vedlikehold av bed, inkl. luking og behandling, og klipping av busker på høsten
2021 Lagt inn strøm og byttet lamper på gapahuken
2021 Satt opp rekkverk fra gangveien og ned til blokk 14
på resten av veggen og ett strøk rundt vinduer.
2021 Installert automatisk tenning av lys i garasjen ved bevegelse

2021 Byttet ut alle rørarmaturer i garasjene til LED
2021 Etablert tidsur for porter. Holdes åpent i perioder, morgen og kveld. Ikke helger.
2021 Års kontroll av brannslokningsapparatene i garasjer. Skal kontrolleres hvert år nå.
2022 utført kanalrens (luftekanaler) Stort sett i god forfatning
2022 etablert lastfordeling for lading av el-biler
2022 råteskader balkonger. Innmeldte skader er byttet
2022 Enova konsulent kontaktet for rapport om evt tiltak. Utdrag av svar: «Jeg skal ikke trekke noen forhastet konklusjon, men jeg tror i utgangspunktet at det ikke er så mange lønnsomme tiltak som monner siden dere har både individuell oppvarming og varmtvann og siden byggeåret er 2005. Det vil neppe være lønnsomt å oppgradere allerede nå med mindre det er et stort vedlikeholdsbehov».
2022 ettertrukket alle bolter for trappetrinn og repoer
2022 pakkboks fra PostNord ved nr 4
2022 montering av speil ved portene inne i garasjene
2022 vask av heller foran inngangsdørene
2022 etablert lys ved trapp ved avfallskap ved nr 4

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 7620 **Selskapsnavn:** Skolseggtunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 07.05.2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Skolseggtunet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 888375872
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Brånås Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Laila Birkely og Roger Samdal velges til å signere protokollen
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. HMS - honorar

Godtgjørelse for HMS-ansvaret foreslås satt til kr 10 000

> **Forslag til vedtak:**
> godtgjørelse settes til 10 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Medlemmer til styreverv blir foreslått og presentert på årsmøte.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Steinlein

Følgende stilte til valg:
Rune Steinlein

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Gitte Jakobsen

Følgende stilte til valg:
Gitte Jakobsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Lund
Harald Løkken

Følgende stilte til valg:
Øivind Lund
Harald Løkken

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Laila Birkely
June Melby

Følgende stilte til valg:
Laila Birkely
June Melby

INFO FRA LILLESTRØM KOMMUNE

Lillestrøm kommune

Grunnkart
45/82/0/10

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

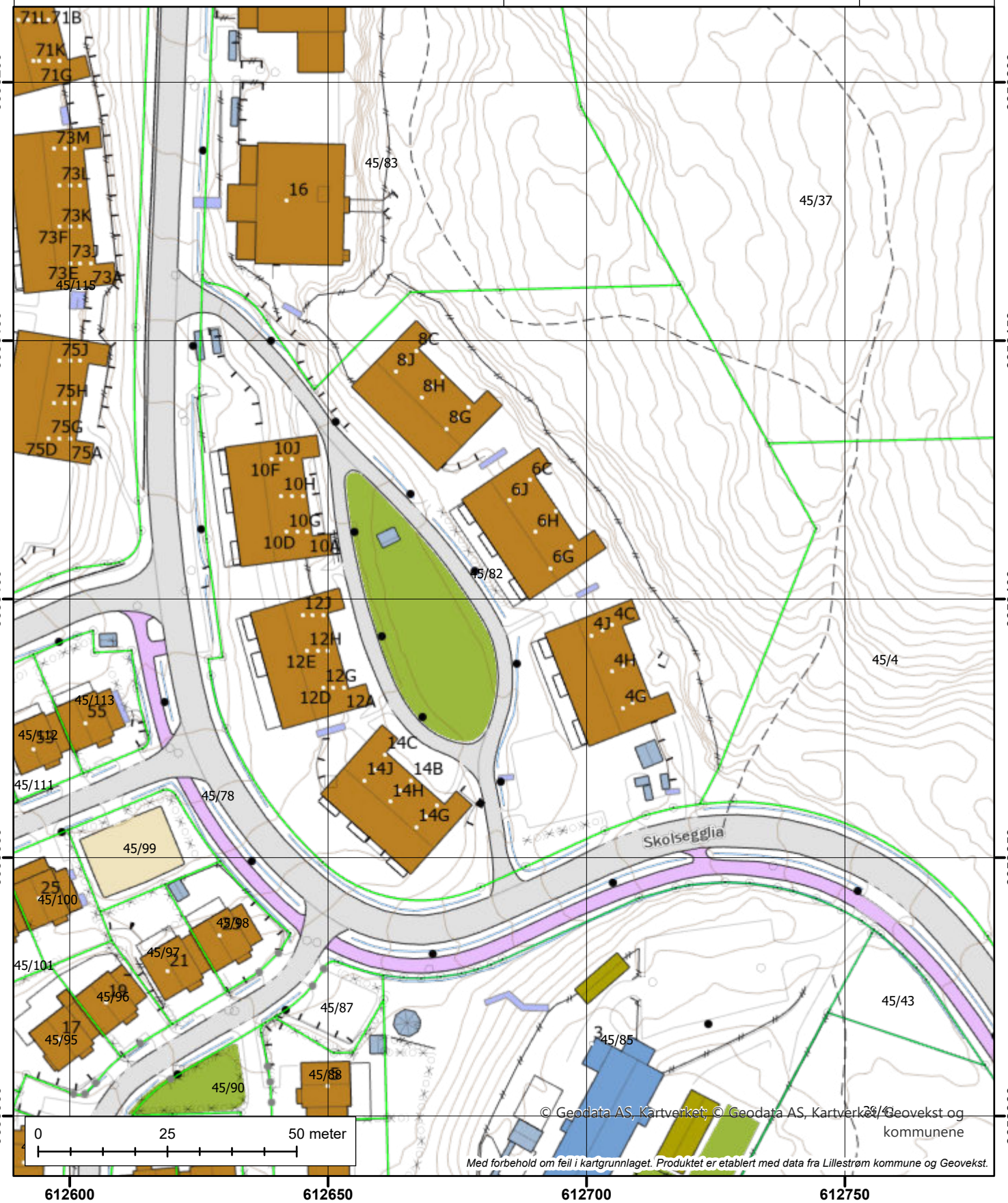
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket/ Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

45/82/0/10

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

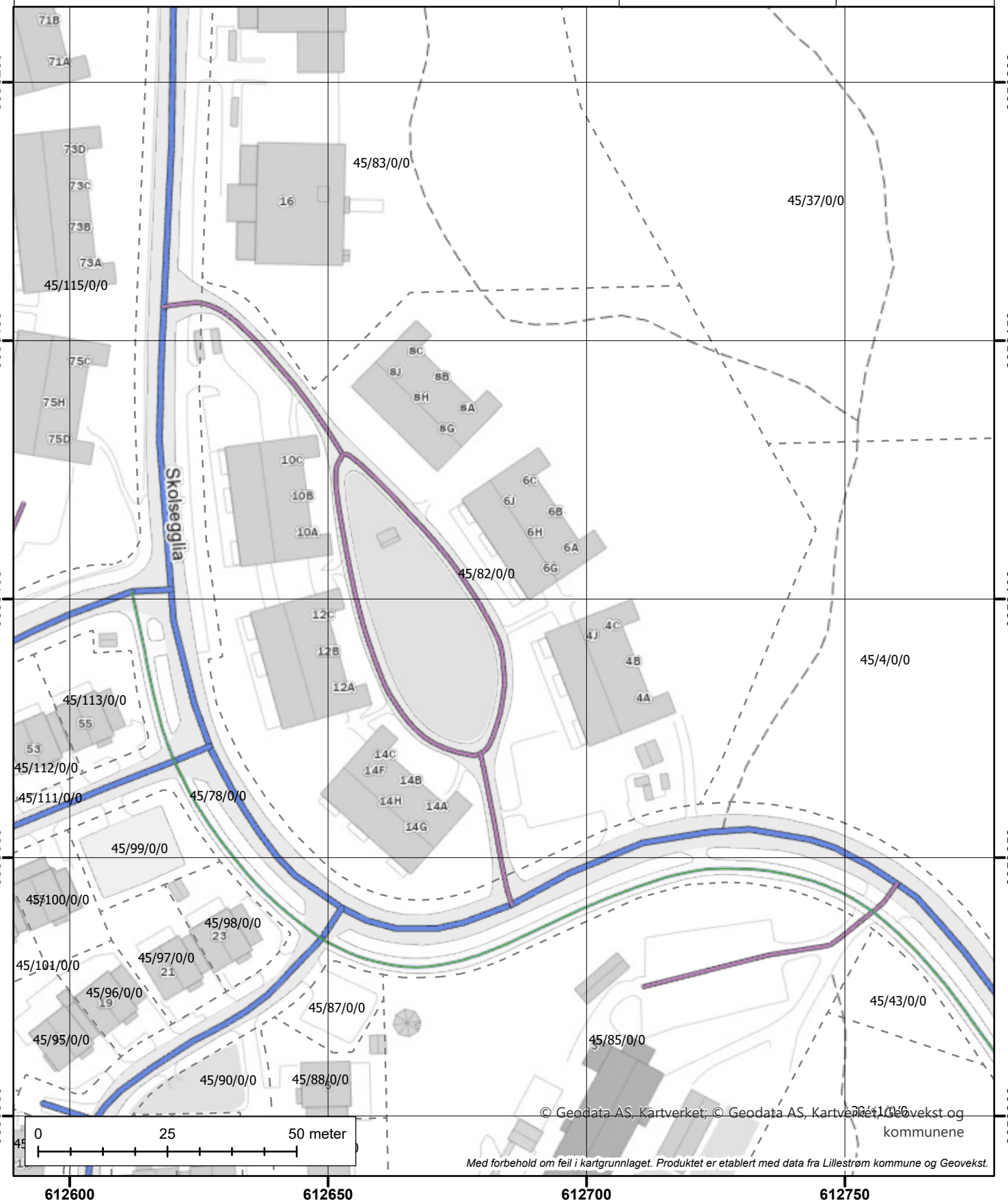
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 04.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	82	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Skolsegglia 6C								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

EIENDOMSSKATT

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 04.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	82	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Skolsegglia 6C								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2024	**3148.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/644

Tiltakshaver (navn og adresse)

as Selvaagbygg
Postboks 100 Vindern
0319 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg, boligblokk på 3-4 etasjer
Skolsegglia 6 (hus nr. 11)

Spesifikasjon

Gnr: **45**		Bnr: **78**	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: **755 m²**	$BRA_{(tilleggsdel)}$: **411 m²**	BRA: **1.166 m²**
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato as Selvaagbygg 11.01.05
DS 03/334	11.06.03	Rammetillatelse		
DS 03/539	28.04.04	Igangsettingstillatelse		
				Frist for ferdigstillelse / Dato **18.09.05**

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til ferdigmelding datert 14.01.05.
- Frist for spesiell vilkår knyttet igangsettingstillatelse pkt. 4.2, som gjelder levering av oppdatert situasjonsplan med innmålt og koordinatfestet plassering av VA-ledninger og tilhørende stoppekran/kummer forlenges inntil ferdigattest blir gitt og senest 18.09.05.
- Øvrige gjenstående arbeider i hht. kontrollerklæring skal ferdigstilles innen 18.09.05.

Byggesaksavdelingen- 18.03.2005

Sead Resulbegovic
overingeniør / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker		
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

TEGNINGER

E-7



FASADE MOT SØRVEST



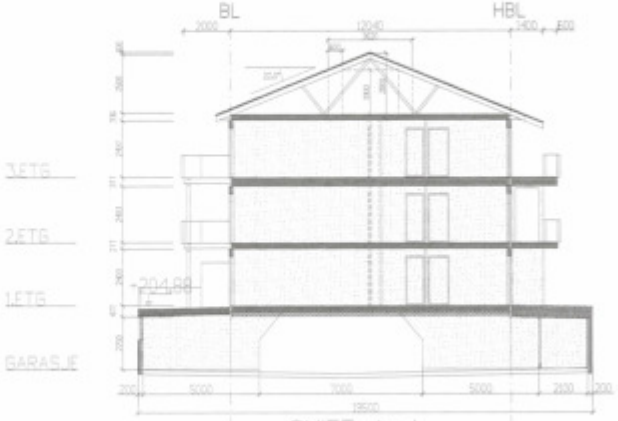
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDØST



SNITT A–A

EKSISTERENDE TERRENG

FREMTIDIG TERRENG

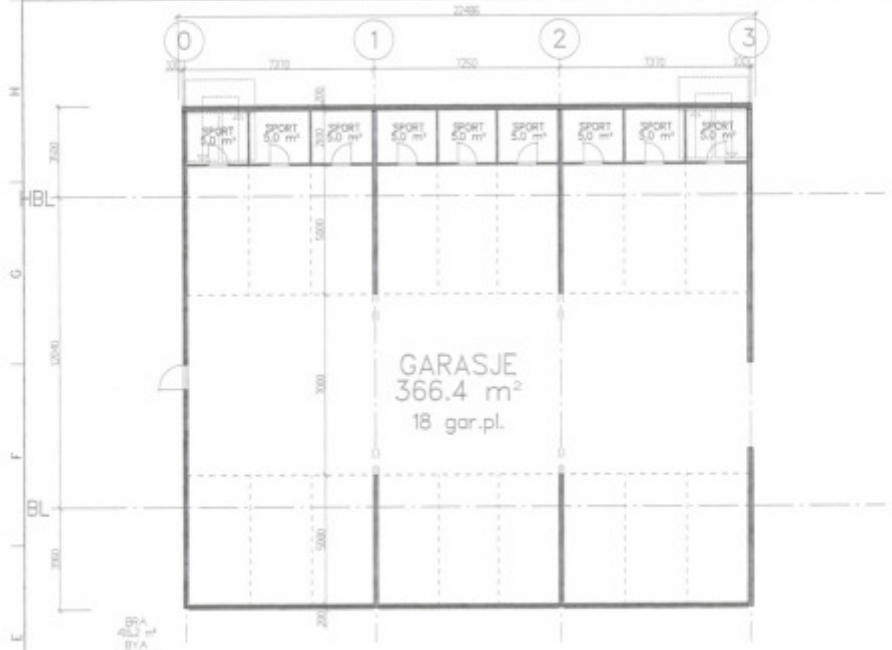
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
10 FEB 2003

ENDRING	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
BYGGTYPE	ALTAN	TEGNING	04

as Selvaagbygg

PROSJEKT	BRANASEN		
PROSJ	GJENN NR.	MERKE NR.	
B/L B2	45		
TEGNING OMFATTER	FASADER OG SNITT		
	HUS 11		
BOB		BYGGTYPE	ALTANGANG
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	04.02.03	DML	OTH/KJF
	PROSJEKT	DELTYPE	NR. REV
Tegnenr.	2061	A	111

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



GARASJE



PLAN 1.ETG



PLAN 2.ETG



PLAN 3.ETG

E-6

ASKER OG ÅSLEDSMO KOMMUNE
Plan- og byggesaksavdelingen
MOTTATT
15.12.03 2003
Bnr. =
Gnr. =

REV.	DATO	REVIDERT	RETNING	KONTR.

BYGGTYPE: ALTAN
VERSJON: 04

as Selvaagbygg

PROSJEKT: BRANASEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
B1, B2	45	

TEGNING OMFATTER: PLANER

HUS 11

HUS	BYGGTYPE
11	ALTANGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	31.01.03	OML	OTH/KJF

Tegnenr.	PROSJEKT	GRUPPE	NR.	REV.
	2061	A	110	

0 50 100 Plottet i stammeseksten 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

REGULERING

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

45/82/0/10

Tegnforklaring:

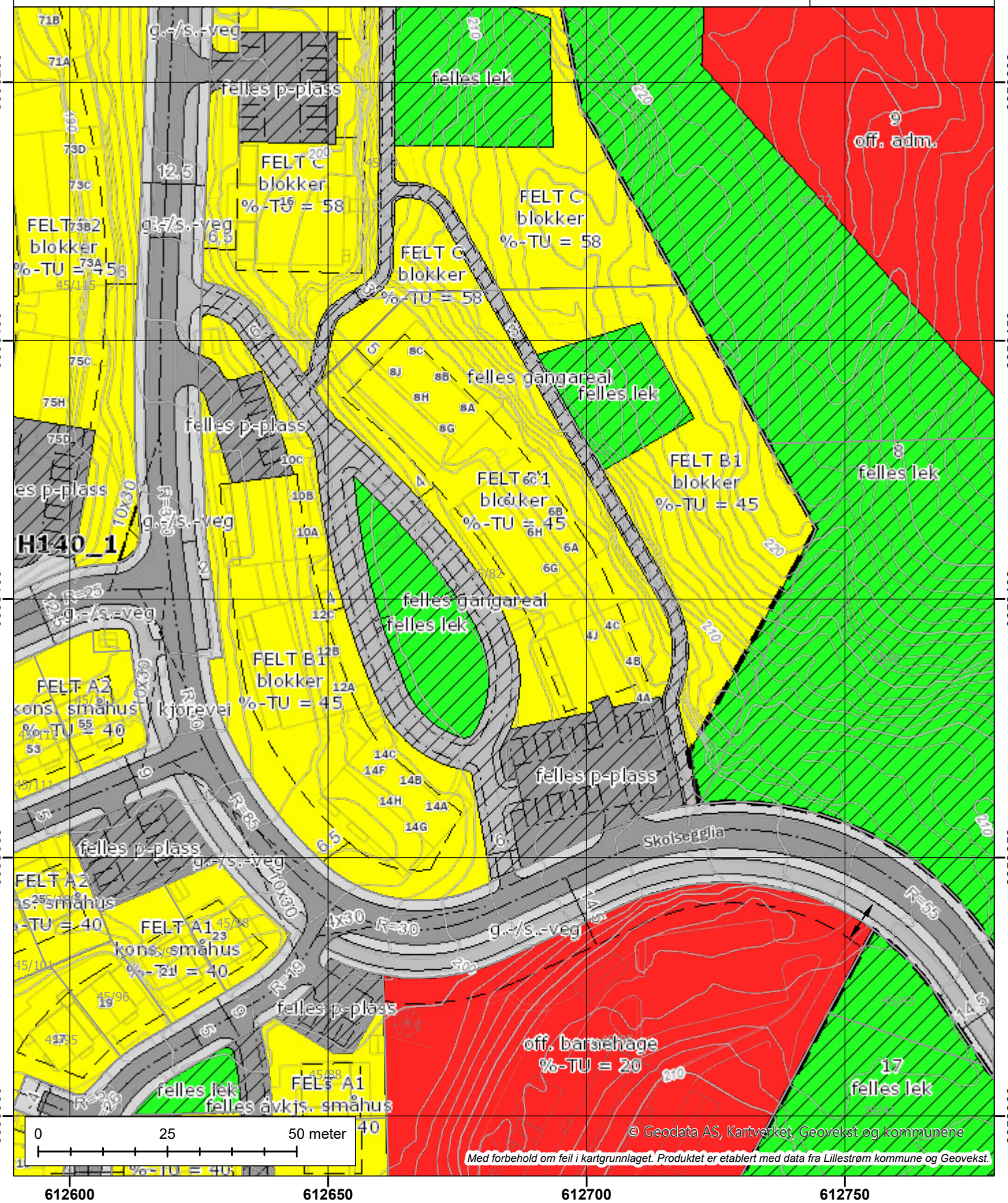
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig administrative bygg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- RpSikringSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



612600 612650 612700 612750

6653200 6653150 6653100 6653050 6653000

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 04.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	82	Festenr.	0	Seksjonsnr.	10
Hovedadresse	Skolsegglia 6C								

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:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

243/92

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet, som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   - Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).

   - Offentlig veinett med tilhørende kryss.

   - Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).

   - Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).

   - Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).

   - Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).

   - Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

   Med unntak av eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21) samt arealer for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23) krever Det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

   Bebyggelsesplanen skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter med hensyn til tomteutnyttelse (TU) og etasjetall.

   Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging,
- etasjetall, høyde og takform,
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne veier og serviceveier,
- lekeplasser,
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

For områdene 7, 19, 27, 28, 30, 32 og 44 legges det spesiell vekt på at den grønne profilen på åsen bevares. Det må fremlegges dokumentasjon på at bebyggelsen ikke blir høyere enn at dette blir oppfylt.

Til bebyggelsesplanen skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Tiltakene skal tegnes inn på plankartet. Støyberegninger, støyvurderinger og bebyggelsesplan sendes Fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.

2. Parkering.
Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet, som må anlegges, beregnes etter følgende normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
- 2,0 " " " over 100 m2 BRA.

Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller.

- Gjesteparkering beregnet etter 0,2 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
- Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

3. Ubebygd areal.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

4. Lekearealer.

I boligområdene skal det opparbeides lekearealer i henhold til gjeldende vedtekter for Skedsmo kommune. Dette må vises i bebyggelsesplanen.

§ 3
OMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områder for eneboliger (eksisterende boligområder), områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

2. I områder for eneboliger, områdene 25E, 36 og 47, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

3. I område for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, område 19, (søndre del) kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 28%.

4. I områder for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, områdene 16, 26, og 35, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 30%.

   I felt 16 kan bebyggelsen oppføres i tre etasjer der bebyggelsen er vist i tre etasjer i bebyggelsesplan for felt 16. (vedt . av Skedsmo kommune 19.01.99)

4a. I område for eneboliger, områdene 32 og 33 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal maksiumum være 30 %.

5. I område 20, for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, kan det i tillegg bygges tre flerfamiliehus (lavblokker) i tre etasjer. Bebyggelsen for øvrig kan oppføres i tre etasjer (underetasje, hovedetasje og loftsetasje) der terrenget ligger til rette for det. For øvrig skal bebyggelsen være i to etasjer. TU skal være maks. 35%.
   (vedt av Skedsmo kommune sak 22/99, 20.04.1999)

6. I områder for rekkehus og gruppebebyggelse, område 30, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 35%.

7. I område for rekkehus og gruppebebyggelse, område 6, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 40%.

8. I områder for terrasert bebyggelse, områdene 10, 13 og 41, kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer og understasje. TU skal være maks. 50%.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 10 må ikke overstige kote 218.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 13 må ikke overstige kote 220.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 41 må ikke overstige kote 201.

9. I område 44, søndre del (44, 27, 28) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. med gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter.
   eller:
   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. med en gesimshøyde maksimum 4,5 meter og mønehøyde maksimum 6,5 meter.

   Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

   Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

   Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

9a. I område 44, nordre del for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25m² om maksimum 70m².

For tomtene nr. 1, 2, 3 og 4 er tillatt bebygd areal maksimum % BYA = 30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 4,5 meter og maksimum mønehøyde er 7,5 meter.

For tomtene 5, 6, 7, 8 og 9 er tillatt bebygd areal maksimum %BYA = 20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum mønehøyde er 9 meter.

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomt nr. 9 skal planert terreng på tomt nr. 4 legges til grunn.

Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

Biloppstillingsplasser skal være i henhoold til bygningsvedtekter for Skedsmo kommune.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
Frittstående garasje inntil 50m² kan allikevel plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Dette gjelder ikke for grense mellom tomt 4 og 9. Byggegrensene på begge sider av denne grensen må overholdes for alle typer bebyggelse.

Fellesområder
Sandlekeplass med bord og benker for barn og voksne skal opparbeides før brukstillatelse for boliger på feltet kan gis.

Trafikkområde
Innenfor dette område skal det anlegges kjørevei med snuplass. Alle boliger skal ha adkomst fra denne veien.

Veien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger på feltet gis.

10. I område for eneboliger, område 46 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks 25%.

11.a. I område 7 skal det bygges eneboliger. %TU skal være maksimum 30% (jfr. byggeforskriftenes kap. III § 3-6).

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6 meter og 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje. Ved slik bebyggelse, kan gesimshøyde og mønehøyde være maksimum 5,7 meter og 8,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For tomtene A, B, C, D gjelder spesielt:
Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyden for bebyggelsen skal ikke overstige følgende kotehøyder: Tomt A og tomt B kote 224,5m, tomt C kote 223,0m, tomt D kote 220,5m. Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje.

c. Det tillates takarker i inntil en fjerdedel av husets lengde.

d. For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

e. Nettstasjon skal plasseres nord for innkjørslen til området for Brånåsveien.

f. Arealene avsatt til lek/grønt må bearbeides slik at disse kan benyttes av barn i alle aldrer. Arealene skal opparbeides innen bygging av boliger igangsettes (innen ferdigstillelse av veianleggene).

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Barnehager/grendehus.

I områdene 15, 22 og 23 kan det etableres barnehage/grendehus med tilhørende parkering. TU maks. 20% og inntil 1 etasje + underetasje.

2. Høydebasseng for vannverk.

I område 9 kan det etableres høydebasseng for vannverk med tilhørende adkomstvei gjennom fellesarealet.

§5
OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I området skal anlegges kjørevei, fortau, gang/sykkelveier som vist på planen.

2. Vei nr. 1 A er åpen for gjennomkjøring av buss samt kjøring til eiendommene nord for krysset vei 1 B/vei 12. Veien stenges for annen biltrafikk.

3. Før adkomstvei fra Trondheimsveien i den sørlige delen av området tas i bruk, må krysset med Trondheimsveien være opparbeidet som vist på reguleringsplanen. Byggeplan må utarbeides og sendes vegvesenet til godkjenning før ombygging iverksettes.

4. Fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Vestvollveien og tilhørende gangvei opp til boligområdet må være etablert før nye boliger i planområdet tas i bruk. Byggeplan må godkjennes av vegvesenet før ombygging.

5. Eksisterende avkjørsler fra Trondheimsveien, som er vist stengt i planen, må være stengt før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger i delområdene langs Trondheimsveien. Det gjelder delområdene 4, 6, 36, 20 og 35.

6. For eiendommene 37/84, 37/87 og 37/157 nedlegges forbud mot nybygg eller tomtedeling uten at alternativ adkomst er opparbeidet.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene 8, 11, 17, 24, 31, 34, 43 og 45 skal benyttes som parker og lekeplasser og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene.

3. Felles avkjørsel F1 gjelder for eiendommene 37/180, 37/181, 37/73.
   Felles avkjørsel F2 gjelder for 37/377, 37/19, 37/511, 37/157, 37/101.
   Felles avkjørsel F3 gjelder for 37/84, 37/87.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

1. I områdene 29, 37 og 38 ligger fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 3, 4 og 8.
   Opprydding i vegetasjon, skilting og etablering av gangveier i fornminneområdet (område 29 og 37) er utbyggers ansvar, og skal skje etter en plan som skal godkjennes av fylkeskultursjefen.

2. Område 40 er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
   Bygningen kan brukes til skole, barnehage og/eller bolig.
   Bestående bygning tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

   Alle bygningsarbeider, som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal forelegges fylkeskultursjefen før byggetillatelse blir gitt.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen, 10.06.1991.

Vedtatt den 22.06.1992, Skedsmo kommunestyre, sak 111.

Revidert i henhold til reg. sak. nr. 51/95 i møtet den 21.11.95.

Revidert i henhold til reg. sak nr. 09/96 i møtet den 20.02.96 (felt 19, TU fra 25% til 28%).

Revidert i henhold til reg. sak nr. 55/96 i møte den 19.11.96 (felt 32 og 33, TU endres fra 35% til 30%. Felt 32 fra 3 et. til 2 et.)

Revidert i henhold til reg. sak nr. 6/99 i møte den 19.01.99 (felt 16, § 3 pkt.4 endres fra 2 et. til 3 et. der bebyggelsesplanen viser 3 et.)

Revidert iht reg. sak 22/99 i møte den 20.04.99 (område 20, §3 pkt.5 endres).

Revidert iht Skedsmo kommunestyre, sak 00/54 den 25.05.00.(felt 7, i §3 utgår område 7 i pkt 6 og nytt pkt .11 a, b, c, d, e og f tilføyes)

Revidert iht reg. sak 109/00 i møte den 14.09.00 (felt 44, § 3, pkt 9 og 4).

Revidert iht. reg. sak 073/02 i møte den 06.06.02 (felt 44 § 3, pkt 9).

Vedtatt den 22 / 06 19 92
Skedsmo kommunestyre, sak 111

Plansjef

Revidert iht. reg. sak 03/034 i møte den 02.04.03 (felt 44 § 3, pkt 9a)

17.

SKEDSMO KOMMUNE **243 C**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN – FELTENE 10, 13 OG 15

§ 1 – GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	- Områder for konsentrert småhusbebyggelse –A-felt - Områder for blokkbebyggelse – B-felt - Områder for terrassehus – C-felt - Område for offentlig bebyggelse – Barnehage
Trafikkområder, offentlige	- Kjørevei - Fortau/gangvei - Annet veiareal (grøft, rabatt m.m.)
Fellesareal	- Felles kjørevei/avkjørsel/parkeringsplass -Felles lekeplass/grøntområde

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Dersom utbyggingen i alt vesentlig følger illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, stilles det ikke krav til bebyggelsesplan. Anser kommunen at avvik fra illustrasjonsplanen er vesentlige, kan kommunen kreve bebyggelsesplan.

2.1.2 Ved rammesøknad for de enkelte felt skal det følge en detaljert utomhusplan som viser bebyggelsens, inklusiv garasjers utforming og plassering, samt gesims- og mønehøyde, veianlegg, pakeringsplasser, plassering av avfallsstasjoner, lekeplasser, eksisterende og nytt terreng, støttemurer og vegetasjon (eksisterende og ny).

For i nødvendig grad å belyse terrengtilpassing av bebyggelse og veier kan det kreves terrengprofiler med inntegnet bebyggelse, veier og plasser, veiprofiler, perspektiver med mer.

2.2 Bebyggelsen

2.2.1 Bebyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser i feltene.
Ved behandling av rammesøknad kan det vurderes å tillate balkonger, mindre svalgangsbygg og åpne trapper i tilknytning til svalganger å krage ut over byggegrensen.

2.2.2 Fellesareal i felt (lekeplass/grøntareal, parkeringsplass og interne gangveier/stier) skal inkluderes i tomteareal som legges til grunn for beregning av prosent tomteutnyttelse, % TU.

Garasjer på terrengplan i A-felt skal inkluderes i bebyggelsens BRA ved beregning av % TU.
Garasjeanlegg med inngangsparti og boder i underetasje/kjeller og mellom bygg i felt B og felt C skal ikke inkluderes ved beregning av % TU. Svalganger, "åpne" trapperom skal ikke inkluderes i BRA.

2.2.3 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil ¼ -del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved rammesøknad.
Trappe-/heishus, ventilasjonsrom kan stikke opp over angitte gesims/mønehøyder.

2.2.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel ved skråtak, materialvalg, farger med mer. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

2.2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

2.3 Parkering

2.3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende normer:

1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet inntil 100 m² BRA.
2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet over 100 m² BRA.

2.3.2 Parkeringen skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller/underetasje.
Parkering utover dette kan anlegges på viste parkeringsplasser i reguleringsplanen.
I C-felt kan viste parkeringsplasser mot terreng innebygges som garasjer.

2.3.3 Garasjeanlegg og parkeringsplasser skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

2.4 Ubebygde arealer, vegetasjon, terrengbehandling

2.4.1 Det skal legges vekt på at terreng, ubebygde deler av felt og tomter får en tiltalende utforming og beplantning. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
Boligtomter, parkeringsplasser og lekeplasser skal innhegnes med hekk eller annen skjermvegetasjon der dette er mulig.
Mot eksisterende bebyggelse i Gamle Trondheimsvei skal det skal det etableres skjermvegetasjon der dette er mulig.

2.4.2 Utearealene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 3 – OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Felt for tomannsboliger, A – felt

3.1.1 I feltene kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende garasjer.

3.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 40%.

3.1.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje. Maksimum gesimshøyde kan da være 5,7 m og mønehøjde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.

3.1.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.2 Felt for blokkbebyggelse, B- felt

3.2.1 I feltene kan det oppføres blokkbebygglse med underetasje/kjeller for garasjering.

3.2.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 45%.

3.2.3 Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer pluss underetasje (garasje) med maksimum gesimshøjde 10,2 m og mønehøjde 13,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Bebyggelsens mønehøjde skal ikke overstige cote 220.

3.2.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.3 Felt for terrassehus, C –felt

3.3.1 I feltet kan det oppføres terrassehus med underetasje for garasjering.

3.3.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 58%.

3.3.3 De 3 nordligste terrassehusene kan være i inntil 4 etasjer pluss underetasje med garasjer.
De 3 sydligste terrassehusene kan være i inntil 5 etasjer pluss underetasje med Garasjer.
Maksimum gesimshøjde for 4 etasjes bebyggelse er 13,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Maksimum gesimshøjde for 5 etasjes bebyggelse er 16,2 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Bebyggelsens gesimshøjde skal ikke overstige cote 218.

3.3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4 – OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE

4.1.1 I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

4.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 20%.

4.1.3 Bebyggelsen skal være i 1 etasje med maksimum gesimshøjde 3,5 m og mønehøjde 6,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Deler av bygget kan eventuelt være høyere etter spesiell vurdering.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje.

4.1.4 Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm.

§ 5 – TRAFIKKOMRÅDER, offentlige og felles

5.1.1 Kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser skal anlegges som vist i planen.

5.1.2 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en højde over 0,5 m fra kjørebane.

§ 6 – FELLESOMRÅDER

6.1 Felles adkomstveier/parkeringsplasser

6.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligbebyggelse i feltene.

6.2 Felles lekeplasser

6.2.1 Felles lekeplasser skal anlegges i områder som vist på planen.

6.2.2 Barne- og familiedepartementets forskrifter om lekeplasser skal være retningsgivende for opparbeidelse av lekeplassene.

Skedsmo kommune, 22. januar 2001, revidert 29. mai 2001

Vedtatt den 21 / 06 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 92
Birgit Larsen
Plansjef

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

45/82/0/10

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.

- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.

KpSamferdselLinje

- 1125 - Adkomstvei N

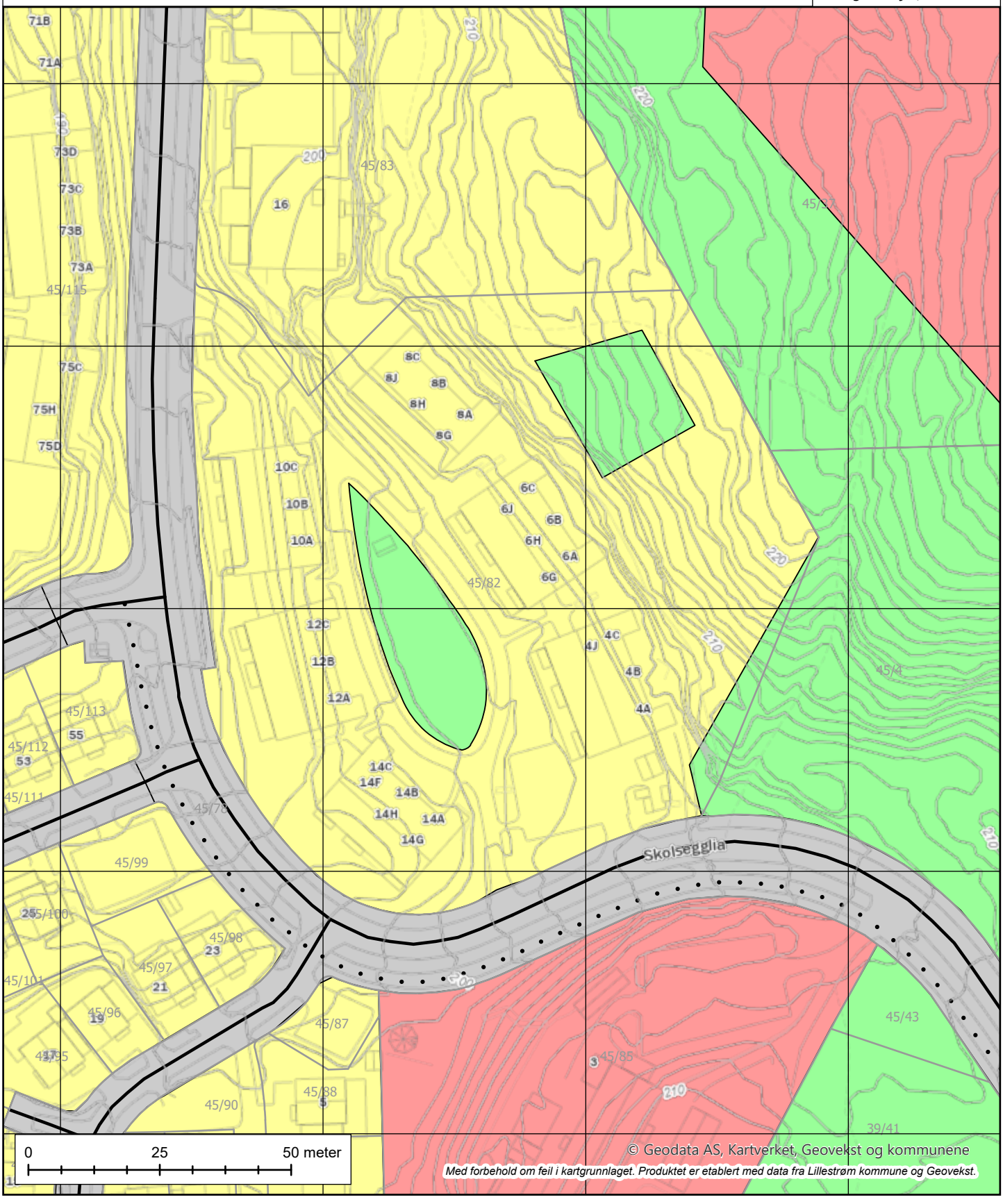
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

DOK-ANALYSE FRA GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-45/82

Dato for analyse	04.02.2025 kl.14:28	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	66	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	30

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.02.2025	04.02.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.02.2025	04.02.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	01.02.2025	04.02.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		29.01.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.01.2025	13.01.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		31.01.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Annen: Tilgjengelighet		Kartverket	04.02.2025	20.01.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.02.2025	27.01.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.01.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	13.12.2024	16.12.2024
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		27.01.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		27.01.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	04.02.2025	27.01.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		27.01.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		20.01.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	30.01.2025	27.01.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	30.01.2025	27.01.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	04.02.2025	27.01.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.02.2025	27.01.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		27.01.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		29.01.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		27.01.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2025	02.01.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2025	02.01.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.02.2025	30.01.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	07.12.2023	30.01.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2024	10.12.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.02.2025	20.01.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.02.2025	27.01.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.01.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.02.2025	27.01.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.02.2025	27.01.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.02.2025	27.01.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.02.2025
Antall treff	54	Nedlastet	04.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92153141	Skolsegglia 10A
92153140	Skolsegglia 10B
92153139	Skolsegglia 10C
92153144	Skolsegglia 10D

Punkter

92153143	Skolsegglia 10E
92153142	Skolsegglia 10F
92153147	Skolsegglia 10G
92153146	Skolsegglia 10H
92153145	Skolsegglia 10J
92153132	Skolsegglia 12A
92153131	Skolsegglia 12B
92153130	Skolsegglia 12C
92153135	Skolsegglia 12D
92153134	Skolsegglia 12E
92153133	Skolsegglia 12F
92153138	Skolsegglia 12G
92153137	Skolsegglia 12H
92153136	Skolsegglia 12J
92153123	Skolsegglia 14A
92153122	Skolsegglia 14B
92153121	Skolsegglia 14C
92153126	Skolsegglia 14D
92153124	Skolsegglia 14F
92153129	Skolsegglia 14G
92153125	Skolsegglia 14E
92153128	Skolsegglia 14H
92153127	Skolsegglia 14J
92152239	Skolsegglia 4A
92152238	Skolsegglia 4B
92152237	Skolsegglia 4C
92152242	Skolsegglia 4D
92152241	Skolsegglia 4E
92152240	Skolsegglia 4F
92153120	Skolsegglia 4G
92153119	Skolsegglia 4H
92153118	Skolsegglia 4J
92152230	Skolsegglia 6A
92152229	Skolsegglia 6B
92152228	Skolsegglia 6C
92152233	Skolsegglia 6D
92152232	Skolsegglia 6E

Punkter

92152231	Skolsegglia 6F
92152236	Skolsegglia 6G
92152235	Skolsegglia 6H
92152234	Skolsegglia 6J
92152221	Skolsegglia 8A
92152220	Skolsegglia 8B
92152219	Skolsegglia 8C
92152224	Skolsegglia 8D
92152223	Skolsegglia 8E
92152222	Skolsegglia 8F
92152227	Skolsegglia 8G
92152226	Skolsegglia 8H
92152225	Skolsegglia 8J

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.02.2025
Antall treff	6	Nedlastet	04.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303590
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303744
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303604
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303647
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303728

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23303752

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	16	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.01.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

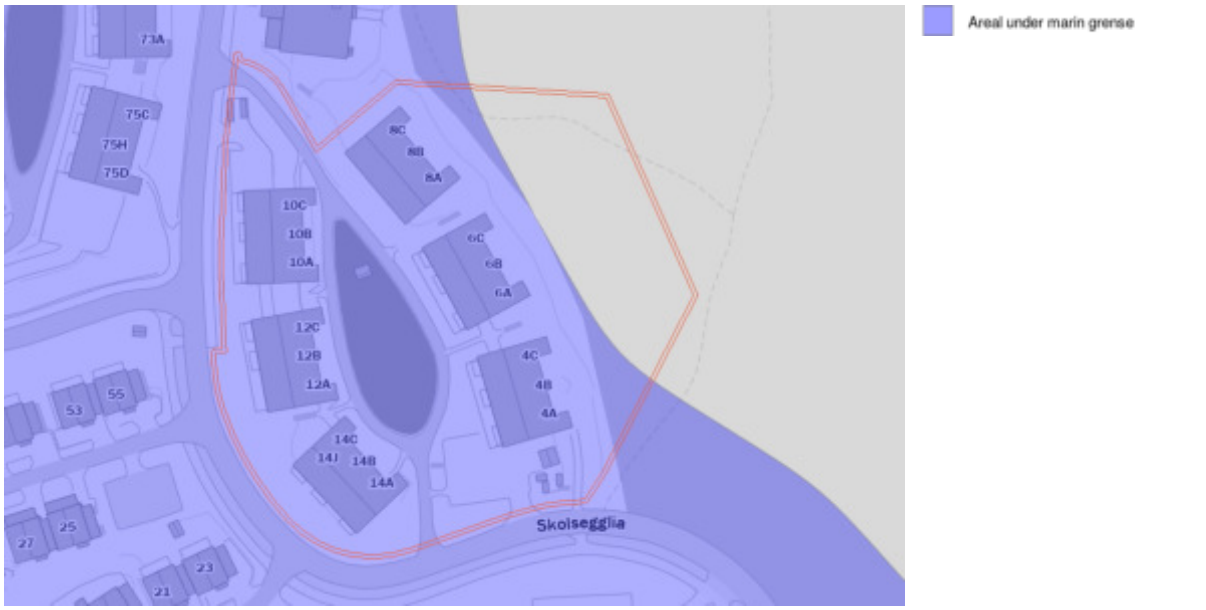
...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.01.2025



Beskrivelse

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

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

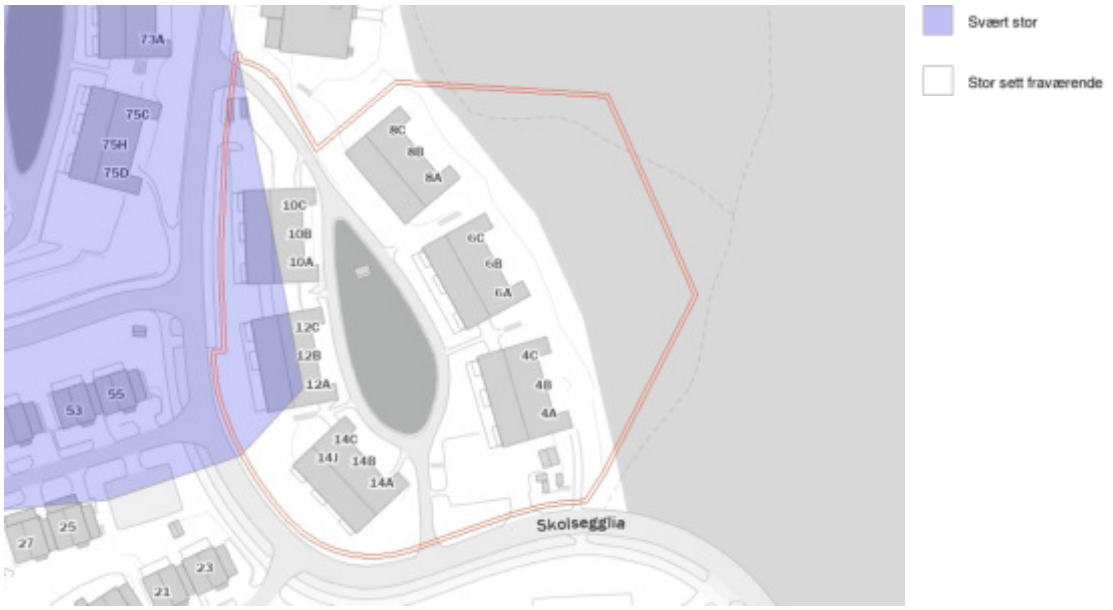
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.01.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.01.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

30	98	12	31	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	01.02.2025
Antall treff	7	Nedlastet	04.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Barskog	Middels	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Lav	Grunnlendt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.02.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	29.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
grønnfink	3	20220320000000	20230218000000	1

Flater

granmeis	3	20220928000000	20230227000000	1
tretåspett	2	20200204000000	20200228000000	2
dvergspett	3	20220320000000	20230227000000	1
gråtrost	2	20241208000000	20241215000000	4

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.02.2025



Beskrivelse

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

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

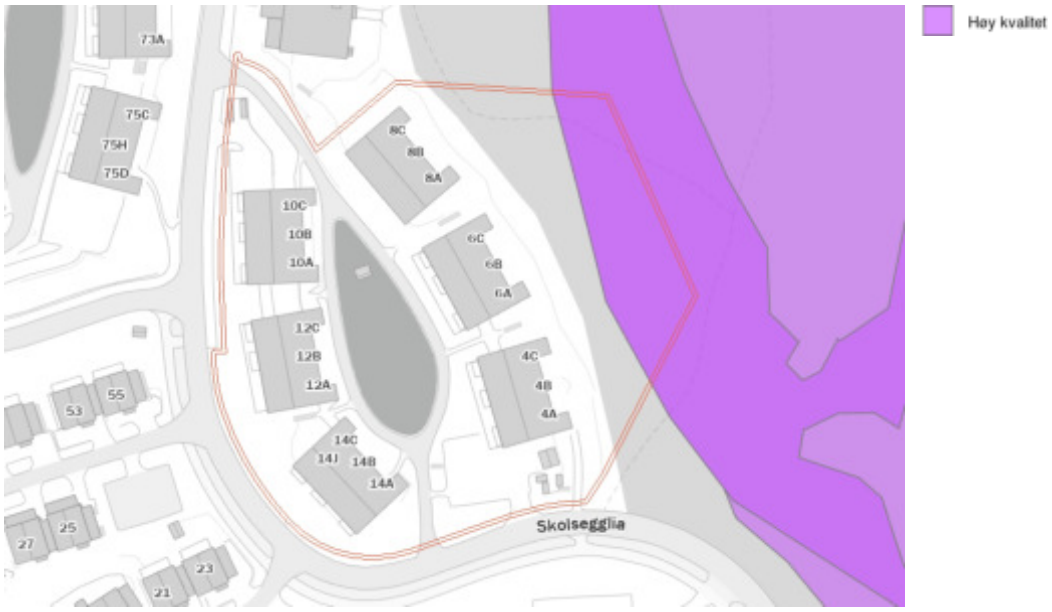
...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Brånås skole nord 1	Gammel furuskog med gamle trær	Stor verdi	Lenke
Brånås skole nord 2	Gammel granskog med gamle trær	Stor verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	29.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.02.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - Miljødirektoratets instruks". Datasettet viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Den enkelte lokalitet består av én naturtype, som er beskrevet i instruksen. Naturtypen har en definisjon i form av én eller flere mulige kartleggingsenheter i NiN, eventuelt i kombinasjon med bestemte beskrivelsesvariabler (Definerende variabler). Lokalitetens økologiske tilstand registreres ved hjelp av et sett med beskrivelsesvariabler som er definert som relevante for den aktuelle naturtypen. Innslag av fremmede arter og spor etter tunge kjøretøy er eksempler på slike variabler. Basert på trinnverdier for variablene og regler i metodikken settes en samlet vurdering av tilstand. Tilsvarende vurderes lokaliteten når det gjelder naturmangfold. Naturmangfold vurderes primært med grunnlag i funn av spesifikke arter og funn av biologisk viktige livsmiljøer. Vurderingen av tilstand og naturmangfold danner grunnlag for å gi lokaliteten en samlet vurdering av økologisk kvalitet; Lokalitetskvalitet. Knyttet til tilstand og naturmangfold er det også gitt tekstlig informasjon.

...

Flater

NATURTYPE	LOKALITETSKVALITET	NATURMANGFOLDBESKRIVELSE	TILSTAND

Flater

Gammel furuskog med gamle trær	høyKvalitet	Området gis moderat vekt for parameteren størrelse. Stort område i byggesone med mye gammel skog, en del tørrgraner og lite liggende død ved per 2021. Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødli	god
Gammel granskog med gamle trær	høyKvalitet	Området skårer moderat for parameteren størrelse. Skårer lavt på død ved da det meste av død ved er under 30 cm i diameter. Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før.	god

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.01.2025
Antall treff	4	Nedlastet	13.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.01.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV	Antall
141	01/04/2025	NVE	2
141	01/04/2025	NVE	2

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	31.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2025



Beskrivelse

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

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
20 000 - 50 000	10 000	1
10 000 - 20 000	10 000	2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skolsegglia 6C
Gnr. 45 Bnr. 82 Snr. 10 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0066

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars Espen Storebø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 16 19 72
E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. 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.

Notater