LILLOVEIEN 126

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra BORI
Vedtekter
Innkalling til årsmøte 22.05.2024
Protokoll fra årsmøte 22.05.2024
Innkalling til ekstraord. årsmøte 25.10.2024
Protokoll fra ekstraord. årsmøte 25.10.2024
Info fra Lillestrøm kommune
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
DOK-analyse fra GEODATA
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Lilloveien 126
1925 Blaker

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2015
BRA: 92 m^2
BRA-i: 86 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	24	7	0	4

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28090

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: 2. etg.

Oppsummering

Arbeider i forbindelse med utvidelse av terrasse ved stueside i 2017 fremstår som noe ufagmessig. Flere bæresøyler med noe skjevheter. Bærebjelker med noe nedbøyning grunnet underdimensjonering. Spennlengde i front er målt til 4,90 lm.
Oppgitte avvik gis TG-2. Terrassen gis TG-1 og TG-2.

Eier opplyser om arbeider utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 12 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" på kjøkken gis TG-2.

Trapp

Oppsummering

Trapp med byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å fjerne "knirk".

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Vegger er ikke egnet for vannbelastning. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

1 sprukket veggflis ved innfesting av toalettskål. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Dårlig understøtting av terskel tilknyttet baderomsdør gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnt avvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TG-IU.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Ventilasjon

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tanja Veronika Freitag** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Roar Lundsbakken** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 24.02.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lilloveien 126, 1925 Blaker**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	311	Bruksnr:	76	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2015** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført trebindingsverk med liggende kledning på fasader. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass.

Tomtestørrelse: 79.8 m². I tillegg felles tomt: 3467.4 m². Eierbrøk: 92/1564. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: privat/offentlig. Vann: privat vannverk. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	30
1. etasje	46	40	6	0	22
Totalt m²	**92**	**86**	**6**	**0**	**52**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Stue og kjøkken.	
1. etasje	46	40	6	Entrè/gang, vaskerom, bad og 2 soverom.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	**92**	**86**	**6**		

Kommentar til arealberegning

1. etg.: bod/teknisk rom med utvendig adkomst er tatt med i BRA-e.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Utført med støpt såle på mark.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ukjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TG-IU.

6.2 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.

Type	Terrasse

Treplatting ved inngangsparti, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 7,8 m².

Treplatting ved soverom, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 14,6 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Balkong, terrasse, platting: 2. etg.

Type	Terrasse

Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler.
Størrelse: 30 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innhentet søknad om utvidelse av terrasser i sameiet er datert 20.03.2017.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Arbeider i forbindelse med utvidelse av terrasse ved stueside i 2017 fremstår som noe ufagmessig. Flere bæresøyler med noe skjevheter. Bærebjelker med noe nedbøyning grunnet underdimensjonering. Spennlengde i front er målt til 4,90 lm.
Oppgitte avvik gis TG-2. Terrassen gis TG-1 og TG-2.

Eier opplyser om arbeider utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte ytterdører. 1 med glass.
Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning på fasader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Fasader ble inspisert fra bakkeplan og uteplasser med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst via nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Renner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak i treverk.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein

Yttertaket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekkingen anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Snøfangere og takstige med normal elde og slitasje. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Støpt dekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert. 1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm. 2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 12 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-1. "Knirk" på kjøkken gis TG-2.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med glassplate i front.	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknikske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Aubo kjøkkeninnredning med barløsning, høyglans fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Stikk nedfelt i benkeplate.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Mindre hakk/merke i benkeplate tilknyttet barløsning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 30.01.2023 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse
Innvendig malt tretrapp med lakkerte trinn.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trapp med byggeår med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak for å fjerne "knirk".

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Adkomst til stakepunkt via luke i vegg i trapperom. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap på vaskerom med rør-i-rør system. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-1 gis grunnet alder.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger med malte panelplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Vegger er ikke egnet for vannbelastning. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom med garderobeskap, vegghylle og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingslov. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

1 sprukket veggflis ved innfesting av toalettskål. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer tilknyttet dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, dusjdør/vegg i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med finerte fronter og 2 heldekkende servanter.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett og fliser.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Gulvoverflater med normal elde og slitasje.

6.24 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte panelplater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.25 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: takess.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje. TG-1. Dårlig understøtting av terskel tilknyttet baderomsdør gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.27 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.28 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.29 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Garderobeskap.
Rullgardiner.
Plissegardiner.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.30 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

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

6.31 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markise.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Markise med normal elde og slitasje.

6.32 Øvrig: Sentralstøvsugeranlegg

Beskrivelse
Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Uttak i hver etasje. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.33 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250104

Selger 1 navn
Tanja Veronika Freitag

Gateadresse
Lilloveien 126

Poststed	Postnr
Blaker	1925

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 24250104

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte alt av rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Sørumsand Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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	Nei

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassen er utvidet etter godkjent søknad hos Lillestrøm kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250104

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

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

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: 24250104

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: 24250104

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Freitag	ca57220ac5b18bd2a3d5f0b6947ab582ac9df7be	24.02.2025 17:06:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

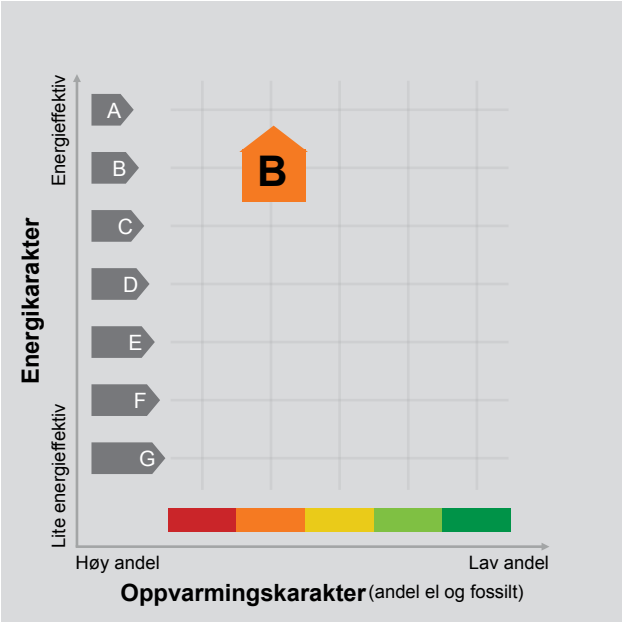
Document reference: 24250104

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lilloveien 126
Postnummer	1925
Sted	BLAKER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	311
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300478516
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83992
Dato	24.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

INFO FRA BORI

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.02.25
Vår ref.: 596 / 2

Boligopplysninger

Seksjon	2	**Bolignr**	
Boligselskap	596 Hellne B14 Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	LILLOVEGEN 126, 1925 BLAKER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Roar Lundsbakkes Bo, Tanja Freitag	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 27.02.25: kr 980,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	**2025-02**	**2025-03**	**2025-04**	**2025-05**	**2025-06**	**2025-07**
Felleskostnader	980	980	980	980	980	980
Oppgradering av utelys i LED	508					
Total	1 488	980	980	980	980	980

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	596 Hellne B14 Boligsameie (orgnr. 915932088)
Antall enheter	16
Styrets e-post	Hellneb14@borimail.no
Styreleder	Marius Næss (48284695)
Forsikring	Slettet i brreg 2018, NEMI Forsikring, ny levnr. 18925 (Polise 3110745)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	311/76
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 52,00
Formue	kr 3 270,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Hver seksjon er ansvarlig for egen forsikring ihht vedtekter.

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

FOR

Hellne B14 Boligsameie

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 22.4.2015, sist endret 11.05.22

1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Hellne B14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.4. 2015.

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 311, bnr. 76 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 16 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Den enkelt sameier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal sameier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

3.3 Den enkelte sameier kan kun benytte angitt parkeringsplass utenfor egen seksjon.

3.4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

4. Bruken av bruksenheter

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.

5.2 Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte sameier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.

5.3 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny feller forsikring og felleskostnadene justeres deretter.

5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiemøte.

På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon 15-16: S0502 Y.
På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon 1-14: BurmaTeak.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.

6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.

7. Årsmøter

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel.
Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslags, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle sameiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

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

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbetemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

for øvrig jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner

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

7.6 Ugildhet i årsmøter

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

7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) valg av styremedlemmer
4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmeleser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.5.1997 nr 31.

---ooOoo--

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 22.05.2024

Innkalling til ordinært årsmøte 22.05.2024 for 596 Hellne B14 Boligsameie.

Møtested: Peisestua på Bruvollen
Tid: kl. 19:00

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

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

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

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.01.18, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 175 032 (mot budsjett 175 000)
Utgifter: 154 518 (mot budsjett 160 262)

Resultat: 20 785 (mot budsjett 14 738)

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

Mot
"Forslaget avises"

Sak 4: Styrehonorar

Styre honorar for periode: 2023-2024 legges frem på årsmøte.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. XXXXX

Mot
"Forslaget avises"

Sak 5: Personvalg

Styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2023. Ingen på valg i år

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Hellne B14 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	175 032	133 632	175 000	175 000
Sum driftsinntekter		**175 032**	**133 632**	**175 000**	**175 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	22 085	21 928	14 263	23 282
Konsulenttjenester	3	43 095	41 896	43 800	46 000
Rep og vedlikehold	4	3 277	5 721	15 000	10 000
Forsikringer		44 213	39 405	45 000	45 000
Energi og fyring	5	5 010	5 755	7 000	6 999
Driftskostnader	6	26 400	24 500	26 200	29 000
Andre driftskostnader	7	10 438	9 649	9 000	10 700
Sum driftskostnader		**154 518**	**148 853**	**160 262**	**170 981**
Driftsresultat før finansposter		**20 514**	**-15 221**	**14 738**	**4 019**
Finansielle poster					
Finansinntekt		306	79	0	0
Finanskostnad		35	0	0	0
Sum finansposter		**271**	**79**	**0**	**0**
Årsresultat		**20 785**	**-15 142**	**14 738**	**4 019**
Overført til annen egenkapital	8	20 785	-15 142	0	0
Sum disponering		**20 785**	**-15 142**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Hellne B14 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		3 641	3 375
Kundefordringer		3 861	2 599
Sum fordringer		7 502	5 974
Bankinnskudd, kasse o.l.		49 788	31 624
Sum omløpsmidler		**57 290**	**37 598**
SUM EIENDELER		**57 290**	**37 598**

Balanse 31.12.2023

Hellne B14 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	56 311	35 526
Sum egenkapital		**56 311**	**35 526**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	626
Annen kortsiktig gjeld	9	979	1 446
Sum kortsiktig gjeld		979	2 072
Sum gjeld		**979**	**2 072**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 290**	**37 598**

Hellne B14 Boligsameie

Roar Lundsbakken Styrets leder	Gro Rolfsdotter Drage Styremedlem	Marius Næss Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	175 032	133 632	175 000	175 000
Sum felleskostnader		**175 032**	**133 632**	**175 000**	**175 000**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	6 000	6 000	0	7 000
Feriepenger	858	720	0	1 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 498	12 498	12 500	13 000
Arbeidsgiveravgift	2 608	2 608	1 763	2 282
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	121	102	0	0
Sum lønnskostnader	**22 085**	**21 928**	**14 263**	**23 282**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	41 975	41 896	43 800	46 000
Andre forvaltningstjenester	1 120	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**43 095**	**41 896**	**43 800**	**46 000**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	3 277	2 981	10 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	2 740	5 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	**3 277**	**5 721**	**15 000**	**10 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	5 010	5 755	7 000	6 999
Sum energi og fyring	**5 010**	**5 755**	**7 000**	**6 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	26 400	24 500	26 200	29 000
Sum driftskostnader	**26 400**	**24 500**	**26 200**	**29 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	6 250	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	1 584	1 800	2 000
Søppeltømming/container	0	200	0	0
Verktøy og redskaper	2 087	1 056	0	500
Generalforsamling/årsmøte	902	5 609	0	1 000
Annen kontorkostnad	0	0	6 000	6 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**10 438**	**9 649**	**9 000**	**10 700**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	35 526	50 668
Tilført til/fra EK fra årets resultat	20 785	-15 142
Sum opptjent egenkapital 31.12	56 311	35 526
Annen egenkapital 31.12	56 311	35 526
Sum egenkapital 31.12	**56 311**	**35 526**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	102
Påløpt arbeidsgiveravgift på	121	0
Skyldig feriepenger	858	720
Andre påløpte kostnader	0	625
Sum annen kortsiktig gjeld	**979**	**1 446**

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**35 526**	**50 668**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	20 785	-15 142
B. Årets endring i arbeidskapital	20 785	-15 142
C. Arbeidskapital 31.12	**56 311**	**35 526**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	57 290	37 598
- Kortsiktig gjeld	979	2 072
= Arbeidskapital 31.12	**56 311**	**35 526**

Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Lundsbakken, Roar	**2024-03-08**

Identifikasjon

Lundsbakken, Roar

Navn	Dato
Næss, Marius	**2024-03-08**

Identifikasjon

Næss, Marius

Navn	Dato
Drage, Gro Rolfsdotter	**2024-03-11**

Identifikasjon

Drage, Gro Rolfsdotter

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 22.05.2024

596 Hellne B14 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 22.05.2024

Sted: Peisestua på Bruvollen
9 av 16 mulige stemmegivere var representert.
9 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 9 stemmer

> "Styreleder velges til møteleder. Ingvill Viddal og Lise Petersen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 9

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av lovendring 01.01.18, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 9

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 175 032 (mot budsjett 175 000)
Utgifter: 154 518 (mot budsjett 160 262)

Resultat: 20 785 (mot budsjett 14 738)

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslaget avises"

Totalt antall stemmer: 9

Sak 4: Styrehonorar

Styre honorar for periode: 2023-2024 legges frem på årsmøte.

Styrehonorar - Vedtatt med 9 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 15000,-, fordelt likt på alle 3 styremedlemmene. Kr. 5000,- på hver.

Mot: 0 stemmer

"Forslaget avises"

Totalt antall stemmer: 9

Sak 5: Personvalg

Valg av et styremedlem for 2 år, som erstatning for styremedlem Gro Drage som går av pga. flytting.

styremedlem

Roger Sørum Karlsen Valgt

Totalt antall stemmer: 9

Ordinært årsmøte 22.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Rekdal, Lise Anette Petersen	**2024-05-23**

Identifikasjon

Rekdal, Lise Anette Petersen

Navn	Dato
Viddal, Ingvill	**2024-05-23**

Identifikasjon

Viddal, Ingvill

Navn	Dato
Lundsbakken, Roar	**2024-05-23**

Identifikasjon

Lundsbakken, Roar

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

INNKALLING TIL EKSTRAORD. ÅRSMØTE 25.10.2024

Innkalling til sameiermøte 25.10.2024
for 596 Hellne B14 Boligsameie.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Oppgradering av utelys i sameiet
Sak 3: Innmeldt forslag - Felles Internett i Sameiet.
Sak 4: innmeldt forslag - Rensing av balansert friskluftsystem

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Marius Næss velges til møteleder. Roger Sørum Karlsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

Sak 2: Oppgradering av utelys i sameiet

Flere av utelysene har sluttet å virke. Styret har undersøk mulighet for reparasjon, men da pærene ikke lengre blir mulig å få tak i, er det anbefalt å oppgradere til LED-belysning. Dette er noe mer kostbart. LED vil også lønne seg på sikt. Fordi dette er en oppgradering, og ikke generelt vedlikehold, tas vurderingen i sameiermøtet.

- Tilbud fra Aurskog elektriske 19 500, - bytte til LED alle 5 punkter
- Tilbud fra Aurskog elektriske 14 500,- Utkobling av tennere og montere nye pærer alle 5 punkter

Det er ikke budsjettert med vedlikehold av denne typen i budsjettet for 2024, og det er marginalt med penger på konto til tiltak i denne prisklassen. Styret har vurdert det som uansvarlig å sette i gang uten finansieringsplan.

Sameiet vil uansett måtte heve felleskostnader på generelt grunnlag snarlig men dette gir ikke rom til å starte med tiltaket umiddelbart . Men det er mulig å finansiere dette tiltaket med økning av felleskostnader i en kort periode og igangsette umiddelbart. Kostnader fordelt over 3 måneder vil tilsvare ca. 400 kr pr enhet pr måned i økte felleskostnader.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Tiltaket finansieres med en en økning av felleskostnader i en periode av 3 måneder slik at tiltaket kan gjennomføres umiddelbart.

Mot
Tiltaket finansieres ikke, og planlegges inn i neste års budsjett. Gjennomføres så snart som mulig.

Sak 3: Innmeldt forslag - Felles Internett i Sameiet.

Felles innkjøp av Internett fra VEV Romerike

Hellne B5 har dette og betaler 450,- pr enhet i mnd for 1000/1000 mps

Alternativ 1
Styret innhenter avtale om felles internett med pris forslag fra VEV. Fremlegges på ordinært

Årsmøte med nytt budsjett.

Mot
Ikke ønskelig med felles Innternet.

Sak 4: innmeldt forslag - Rensing av balansert friskluftsystem

Rensing av balansert friskluftsystem.
Hellen B5 benyttet et firma som het Venti-Rens pris på dette er ukjent.

Alternativ 1
Styret innhenter pris på rens av samtlige enheter i sameiet. Fremlegges på ordinært årsmøte.

Mot
Ønsker ikke felles vedlikehold av eget ventilasjonssystem.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORD. ÅRSMØTE 25.10.2024

596 Hellne B14 Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 25.10.2024
1 av 16 mulige stemmegivere var representert.
1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 11 stemmer

> "Styreleder Marius Næss velges til møteleder. Roger Sørum Karlsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Oppgradering av utelys i sameiet

Flere av utelysene har sluttet å virke. Styret har undersøk mulighet for reparasjon, men da pærene ikke lengre blir mulig å få tak i, er det anbefalt å oppgradere til LED-belysning. Dette er noe mer kostbart. LED vil også lønne seg på sikt. Fordi dette er en oppgradering, og ikke generelt vedlikehold, tas vurderingen i sameiermøtet.

- Tilbud fra Aurskog elektriske 19 500, - bytte til LED alle 5 punkter
- Tilbud fra Aurskog elektriske 14 500,- Utkobling av tennere og montere nye pærer alle 5 punkter

Det er ikke budsjettert med vedlikehold av denne typen i budsjettet for 2024, og det er marginalt med penger på konto til tiltak i denne prisklassen. Styret har vurdert det som uansvarlig å sette i gang uten finansieringsplan.

Sameiet vil uansett måtte heve felleskostnader på generelt grunnlag snarlig men dette gir ikke rom til å starte med tiltaket umiddelbart . Men det er mulig å finansiere dette tiltaket med økning av felleskostnader i en kort periode og igangsette umiddelbart. Kostnader fordelt over 3 måneder vil tilsvare ca. 400 kr pr enhet pr måned i økte felleskostnader.

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

> Tiltaket finansieres med en en økning av felleskostnader i en periode av 3 måneder slik at tiltaket kan gjennomføres umiddelbart.

Mot - 2 stemmer

Tiltaket finansieres ikke, og planlegges inn i neste års budsjett. Gjennomføres så snart som mulig.

Totalt antall stemmer: 12

Sak 3: Innmeldt forslag - Felles Internett i Sameiet.

Felles innkjøp av Internett fra VEV Romerike

Hellne B5 har dette og betaler 450,- pr enhet i mnd for 1000/1000 mps

Alternativ 1 Vedtatt med 11 stemmer

Styret innhenter avtale om felles internett med pris forslag fra VEV. Fremlegges på ordinært Årsmøte med nytt budsjett.

Mot - 1 stemme

Ikke ønskelig med felles Innternet.

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4: innmeldt forslag - Rensing av balansert friskluftsystem

Rensing av balansert friskluftsystem.
Hellen B5 benyttet et firma som het Venti-Rens pris på dette er ukjent.

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

Styret innhenter pris på rens av samtlige enheter i sameiet. Fremlegges på ordinært årsmøte.

Mot - 2 stemmer

Ønsker ikke felles vedlikehold av eget ventilasjonssystem.

Totalt antall stemmer: 12

596.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Næss, Marius	**2024-10-29**	**Karlsen, Roger Sørum**	**2024-10-29**

Identifikasjon

bankID Næss, Marius

Identifikasjon

bankID Karlsen, Roger Sørum

styret.com

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

INFO FRA LILLESTRØM KOMMUNE

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	311
Bruksnummer:	76
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.02.2025 kl. 12:25
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.04.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	92 / 1564 i matrikkelenhet 311 / 76
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 311 / 76 / 0 / 2	79,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310371	FREITAG TANJA VERONIKA		Sliperisvingen 18 2166 OPPAKER	1 / 2
Hjemmelshaver	Død	230472	LUNDSBAKKEN ROAR			1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6651742	631532		62,5 m2	
2	Teig	Nei	6651734	631552		17,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3205 - 311/76		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/1		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/1		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/2		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/2		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/3		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/3		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/4		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/4		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/5		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/5		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/6		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/6		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/7		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/7		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/8		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/8		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/9		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/9		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/10		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/10		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/11		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/11		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/12		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/12		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/13		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/13		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/14		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/14		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/15		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/15		
		Omnummerert til:	3205 - 311/76/0/16		
		Omnummerert fra:	3030 - 311/76/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 311/76		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/1		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/2		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/2		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/3		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/3		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/4		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/4		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/5		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/5		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/6		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/6		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/7		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/7		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/8		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/8		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/9		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/9		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/10		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/10		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/11		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/11		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/12		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/12		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/13		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/13		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/14		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/14		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/15		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/15		
		Omnummerert til:	3030 - 311/76/0/16		
		Omnummerert fra:	0226 - 111/76/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Feilretting av seksjoner	21.04.2015			0226hej	21.04.2015
Feilretting	15/00518-4	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Etablert/Endret	0226 - 111/76		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/1		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/2		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/3		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/4		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/5		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/6		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/7		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/8		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/9		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/10		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/11		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/12		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/13		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/14		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/15		
		Etablert/Endret	0226 - 111/76/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	20.03.2015	Tinglyst	25.04.2015	0226hej	14.04.2015
Seksjonering	15/00964	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0226 - 111/76	-2 048,5	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/1	175,2	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/2	79,8	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/3	79,8	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/4	79,8	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/5	79,8	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/6	151,7	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/7	132,6	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/8	91,6	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/9	86	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/10	95,3	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/11	107	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/12	101	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/13	93,5	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/14	129,4	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/15	287,1	
		Mottaker	0226 - 111/76/0/16	279	
		Berørt	0226 - 111/4	0	
		Berørt	0226 - 111/34	0	
		Berørt	0226 - 111/38	0	
		Berørt	0226 - 111/38/0/15	0	
		Berørt	0226 - 111/38/0/16	0	
		Berørt	0226 - 111/38/0/17	0	
		Berørt	0226 - 111/38/0/18	0	
		Berørt	0226 - 111/65	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	30.06.2023			0231smt	30.06.2023
Annen forretningstype	15/00964	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 311/76	-79,8	
	2023/1021	Mottaker	3030 - 311/76/0/2	79,8	
		Berørt	3030 - 311/76/0/1	0	
		Berørt	3030 - 311/76/0/3	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	30.06.2023			0231smt	30.06.2023
Annen forretningstype	15/00964	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 311/76	-79,8	
	2023/1021	Mottaker	3030 - 311/76/0/3	79,8	
		Berørt	3030 - 311/76/0/2	0	
		Berørt	3030 - 311/76/0/4	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	30.06.2023			0231smt	30.06.2023
Annen forretningstype	15/00964	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 311/76	-175,2	
	2023/1021	Mottaker	3030 - 311/76/0/1	175,2	
		Berørt	3030 - 311/76/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 478 516
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651737 Øst: 631547
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	87	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	96	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk
Bruksareal totalt:	96		
Bruttoareal bolig:	106	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	106	Har heis:	Nei
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 23.09.2014
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 08.09.2015
Ferdigattest: 30.01.2023

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	48	0	48	53	0	53	0	0
H01	1	48	0	48	53	0	53	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
18286 Lilloveien 126	H0101	Bolig	96	3	Kjøkken	1	1	311/76/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	988227684	BAKKE PROSJEKT AS		Finstadhagan 7 1930 AURSKOG

Bygningsnr: 300 478 516
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651742 Øst: 631541
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	11,2	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 04.07.2017
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	311/76/0/2

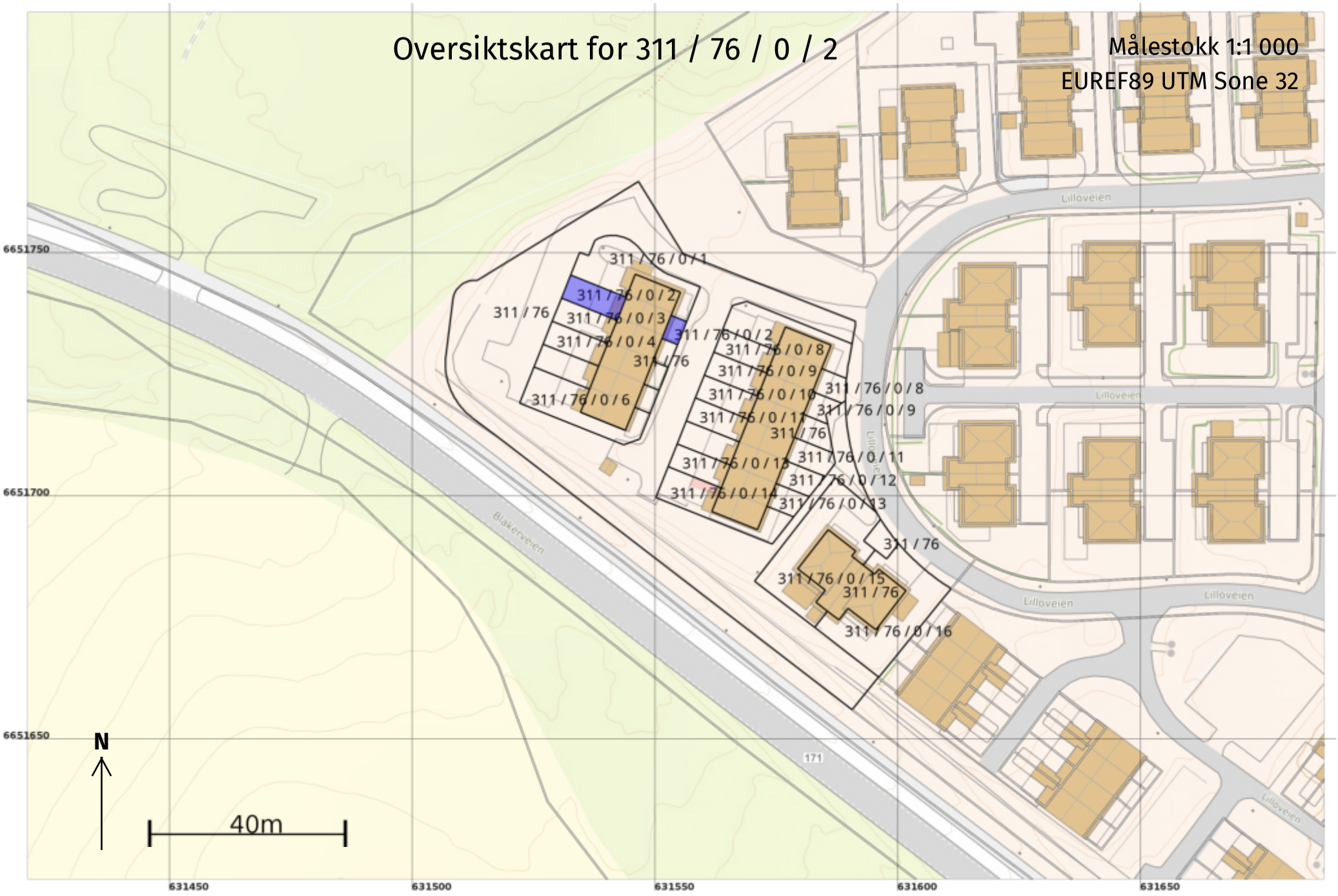
Kontaktpersoner

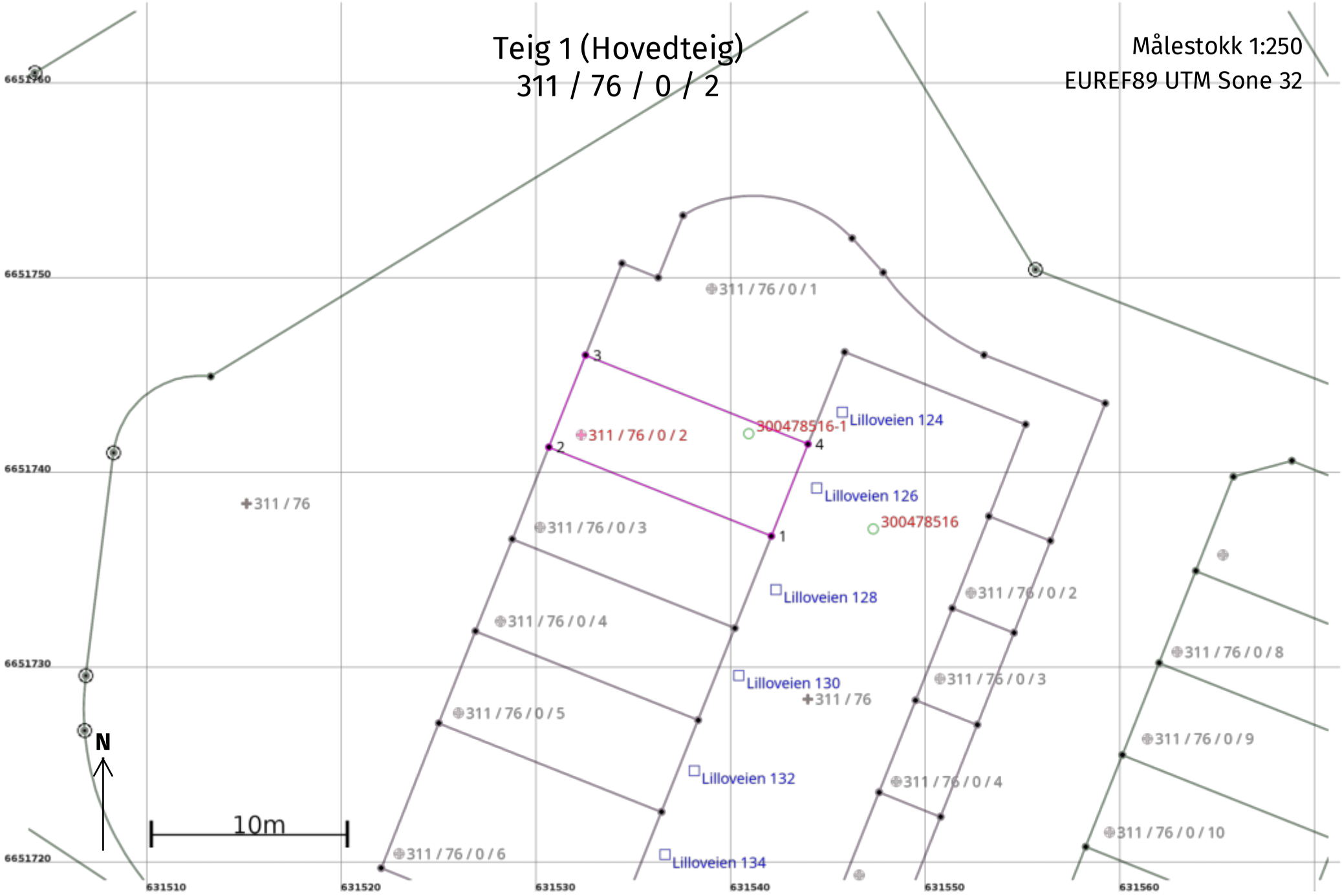
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	915932088	HELLNE B14 BOLIGSAMEIE		c/o BORI BBL Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Oversiktskart for 311 / 76 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
311 / 76 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
311 / 76 / 0 / 1
311 / 76 / 0 / 2
300478516-1
Lilloveien 124
Lilloveien 126
300478516
311 / 76
311 / 76 / 0 / 3
Lilloveien 128
311 / 76 / 0 / 4
Lilloveien 130
311 / 76
311 / 76 / 0 / 5
Lilloveien 132
311 / 76 / 0 / 6
Lilloveien 134
311 / 76 / 0 / 2
311 / 76 / 0 / 3
311 / 76 / 0 / 4
311 / 76 / 0 / 8
311 / 76 / 0 / 9
311 / 76 / 0 / 10
1
2
3
4
N
10m
6651760
6651750
6651740
6651730
6651720
631510
631520
631530
631540
631550
631560

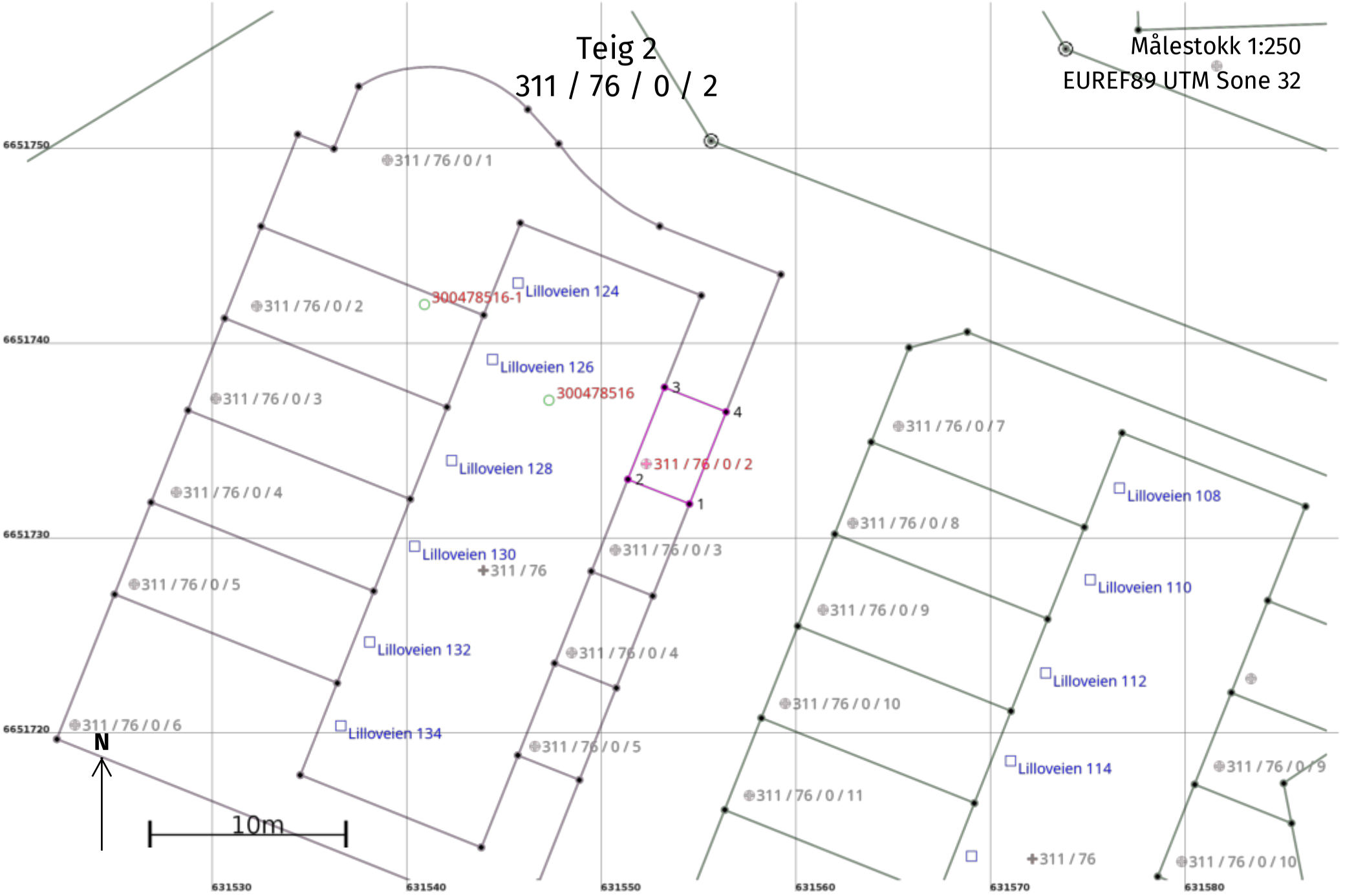
Areal og koordinater

Areal: 62,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6651742 **Øst:** 631532

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6651736,94	631542,06	12,30	Umerket	69 Beregnet	200	
2	6651741,50	631530,64	5,08	Umerket	69 Beregnet	200	
3	6651746,22	631532,52	12,30	Umerket	69 Beregnet	200	
4	6651741,66	631543,94	5,08	Umerket	69 Beregnet	200	


Teig 2
311 / 76 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6651750
6651740
6651730
6651720
631530
631540
631550
631560
631570
631580
311 / 76 / 0 / 1
311 / 76 / 0 / 2
311 / 76 / 0 / 3
311 / 76 / 0 / 4
311 / 76 / 0 / 5
311 / 76 / 0 / 6
311 / 76 / 0 / 7
311 / 76 / 0 / 8
311 / 76 / 0 / 9
311 / 76 / 0 / 10
311 / 76 / 0 / 11
311 / 76
300478516-1
300478516
Lilloveien 124
Lilloveien 126
Lilloveien 128
Lilloveien 130
Lilloveien 132
Lilloveien 134
Lilloveien 108
Lilloveien 110
Lilloveien 112
Lilloveien 114
1
2
3
4
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 17,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6651734 **Øst:** 631552

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6651731,98	631554,51	3,40	Umerket	69 Beregnet	200	
2	6651733,24	631551,35	5,08	Umerket	69 Beregnet	200	
3	6651737,96	631553,23	3,40	Umerket	69 Beregnet	200	
4	6651736,70	631556,39	5,08	Umerket	69 Beregnet	200	

Lillestrøm kommune

Grunnkart
311/76/0/2

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

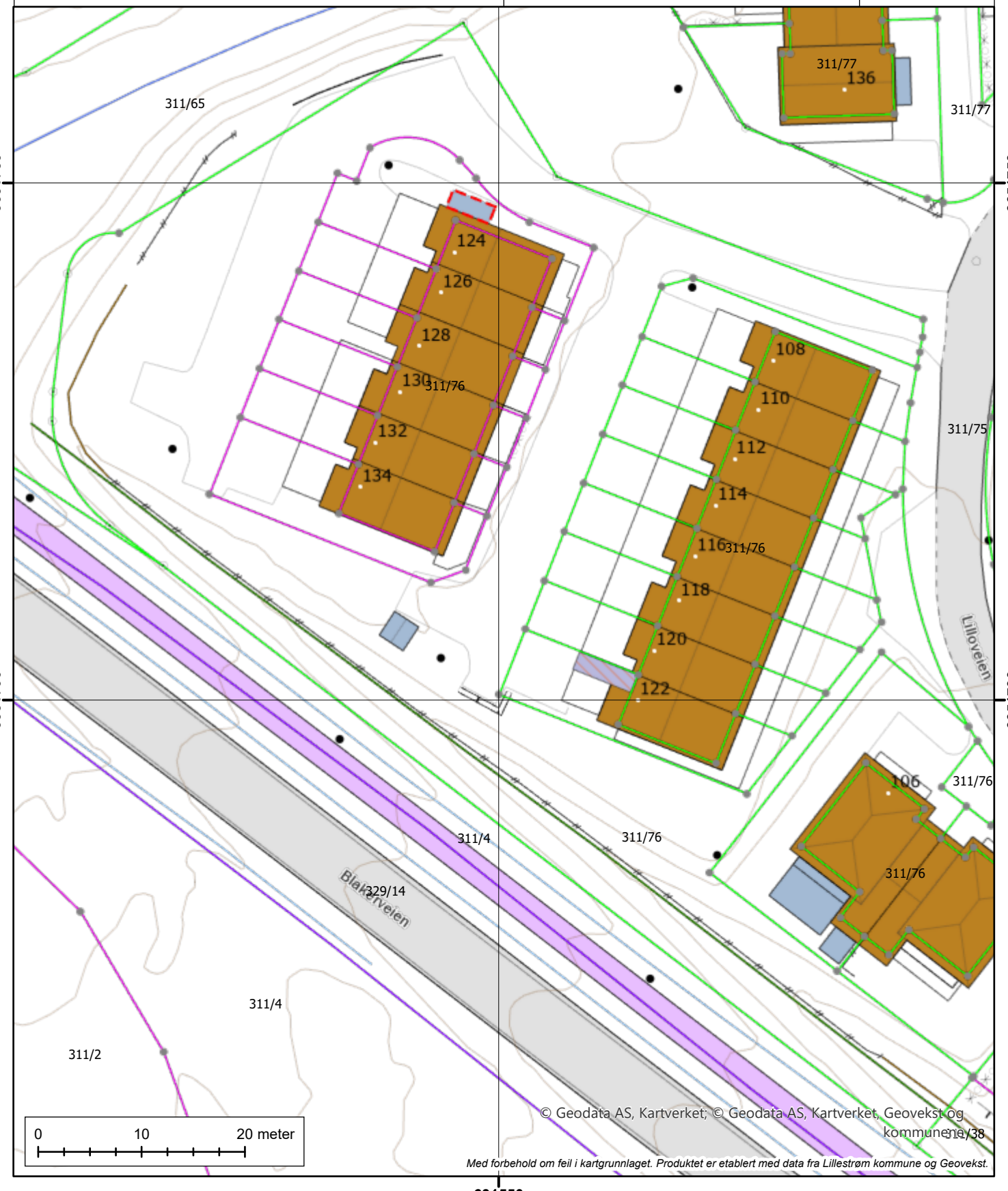
Eiendomsgrenser

- 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: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.02.2025



© 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: 21.02.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	76	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Lilloveien 126								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har ikke 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.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

311/76/0/2

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.

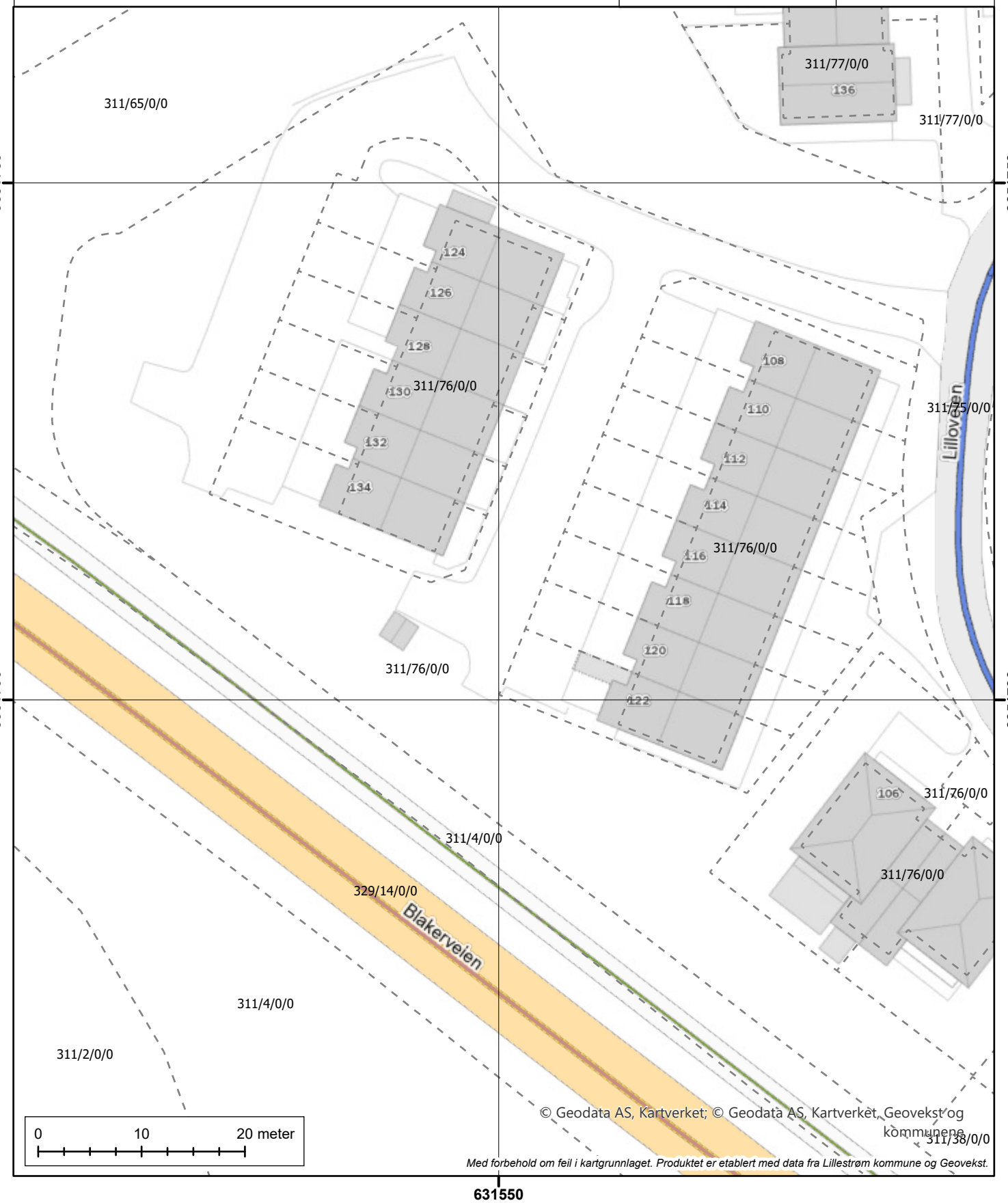
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.02.2025



© 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.

21.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-311/76/0/2

Adresse: Lilloveien 126, 1925 Blaker

Dato siste feiing
Varslet feiing 18.11.2020

Dato siste tilsyn

Følgende avvik ble avdekket 18.11.2020:

Avvik
Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Kommentar
Det er ikke montert stigesikring til stige på ditt tak. Stigesikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Utskriftsdato: 21.02.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	311	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Lilloveien 126, 1925 BLAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 673,36 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	4 264,08 kr
Sum	**9 496,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	1 boenhet	4 394,00 kr	1/1	0 %	4 394,00 kr	732,33 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	556,00 kr	1/1	0 %	556,00 kr	92,66 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	262,18 kr
A-konto avløpsgebyr	37 m3	57,10 kr	1/1	0 %	2 112,70 kr	352,13 kr
Målt forbruk avløp	36 m3	49,66 kr	1/1	0 %	1 787,85 kr	1 787,85 kr
-Fradrag innbetalt avløp	-67 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-3 327,39 kr	-3 327,45 kr
				Sum	**7 096,16 kr**	**-100,30 kr**

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.02.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	311	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Lilloveien 126, 1925 BLAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
15022009	619	01.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

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: 21.02.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	76	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Lilloveien 126								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2024	**1202.00**

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.

FERDIGATTEST

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

SOLVANG BYGGPROSJEKT AS
Postboks 34
2361 RUDSHØGDA

Vår ref.:
BYGG-21/00267-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: Jan Roger Holen

Dato
30.01.2023

311/76 Lilloveien – Hellne B14, ferdigattest for rekkehus og kjedet bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	311 / 76 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SOLVANG BYGGPROSJEKT AS
Tiltakshaver:	BAKKE PROSJEKT AS
Tiltaket gjelder:	Rekkehus med 8 boenheter, rekkehus med 6 boenheter og et kjedehus med to boenheter Oppføring av 2 garasjer og 14 carporter
Tiltakets bruksareal:	1681,6 m²
Antall nye boenheter:	16

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for rekkehus og kjedet bolig, 16 bruksenheter. Tiltaket omhandler også oppføring av to garasjer mellom kjedehuset og 14 carporter i tilknytning til hver av de resterende boenhetene.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tiltak mottatt 26.08.2016 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 26.01.2023.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 23.09.2014, vår ref. 14/00313-6. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Merknader: Ferdigattesten gjelder for hele byggesaken (Tiltaket omhandler 16 boenheter: et rekkehus med 8 boenheter, et rekkehus med 6 boenheter og et kjedehus med to boenheter, 2 garasjer og 14 carporter). Vedrørende høydeavvik - Vi ser at byggene er prosjekterte i høydesystem NN54, kontrollmålt i høydesystem NN2000. Vi vurderer at det er mindre vesentlig avvik.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

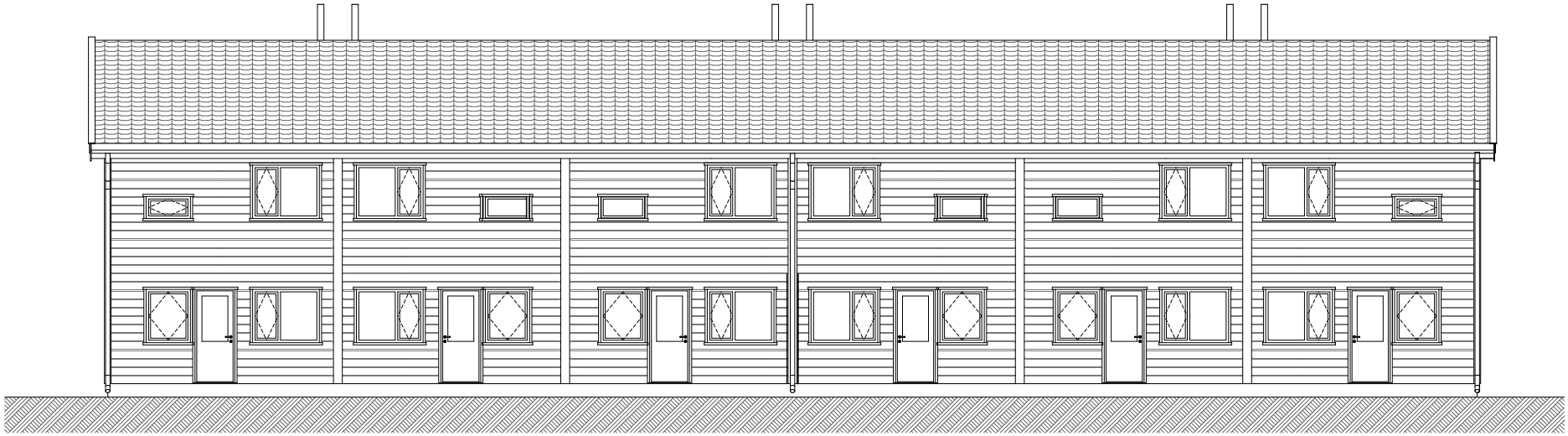
Randi Skjelle
Seksjonsleder

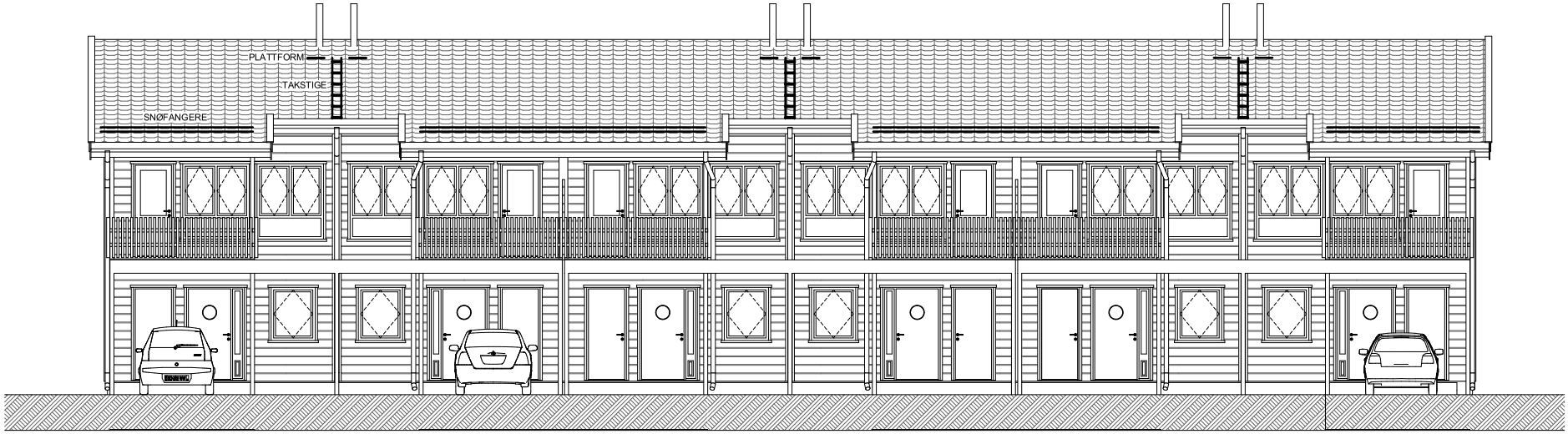
Maria Røising
Overingeniør

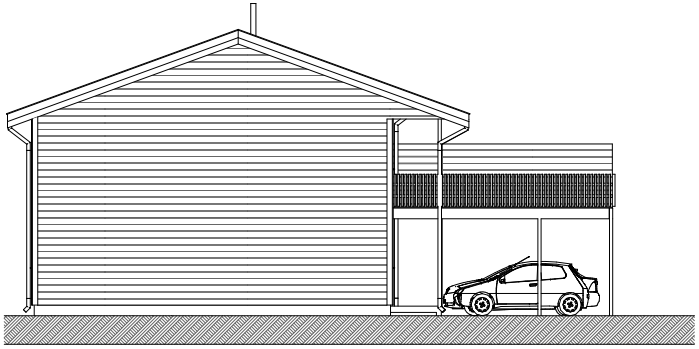
Dokumentet er godkjent elektronisk.

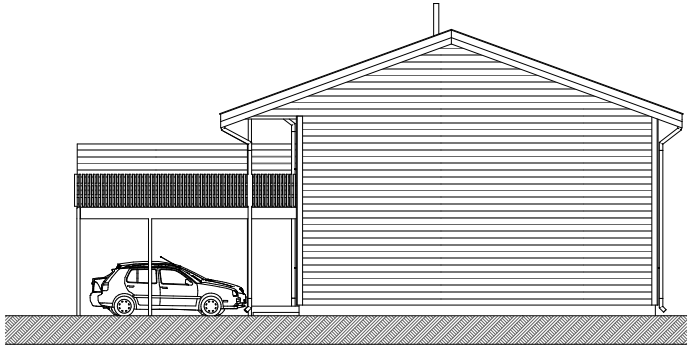
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
BAKKE AS

TEGNINGER









Henvisninger:

Tegn.nr. 10124-(400-423), Arbeidstegninger

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

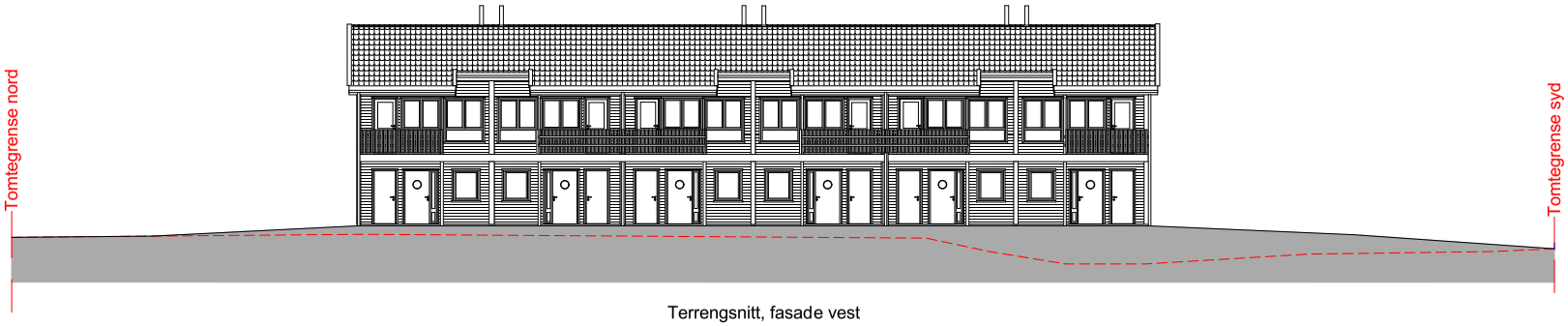
Prosjekt navn: Hellne B14 rekkehus 6-manns		Målestokk: 1:100 /1:150 1:100	Format: A3
Byggeplass: Hellne	Kommune: Sørum	G.nr./B.nr.:	Dato: Dato
Tegningen omfatter: Fasader		Tegner: L.O.H	Godkjent: J.B.

Byggherre:
Bakke Prosjekt AS
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99

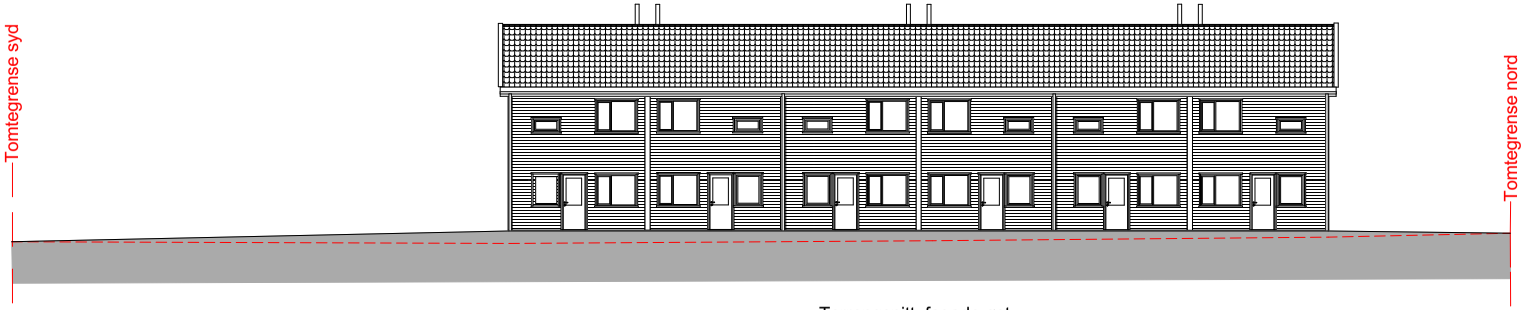
Fase: Byggesøknad

Tegningsnr.: 10124-404

Rev

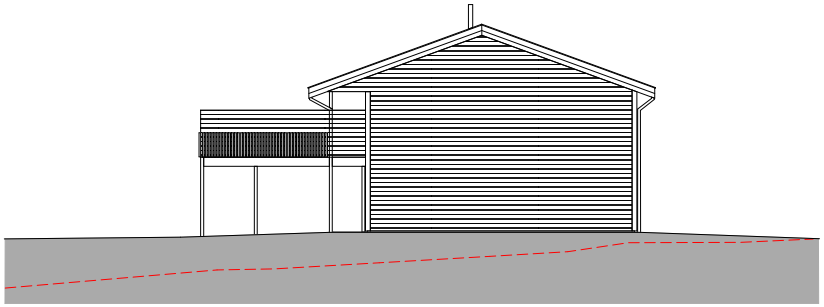


Terrengsnitt, fasade vest

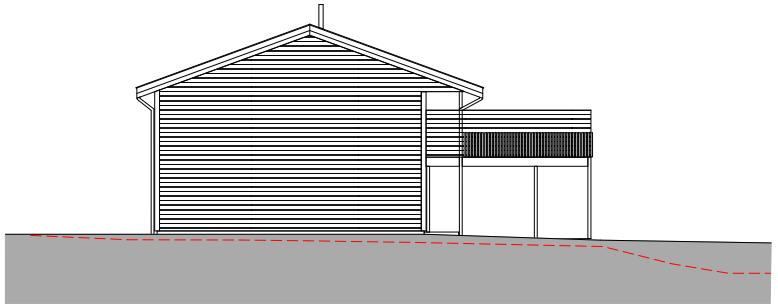


Terrengsnitt, fasade øst

Ok ferdigstøpt gulv for hus = 141,7 moh
NB! Høydedata iht NN 2000



Terrengsnitt, fasade syd



Terrengsnitt, fasade nord

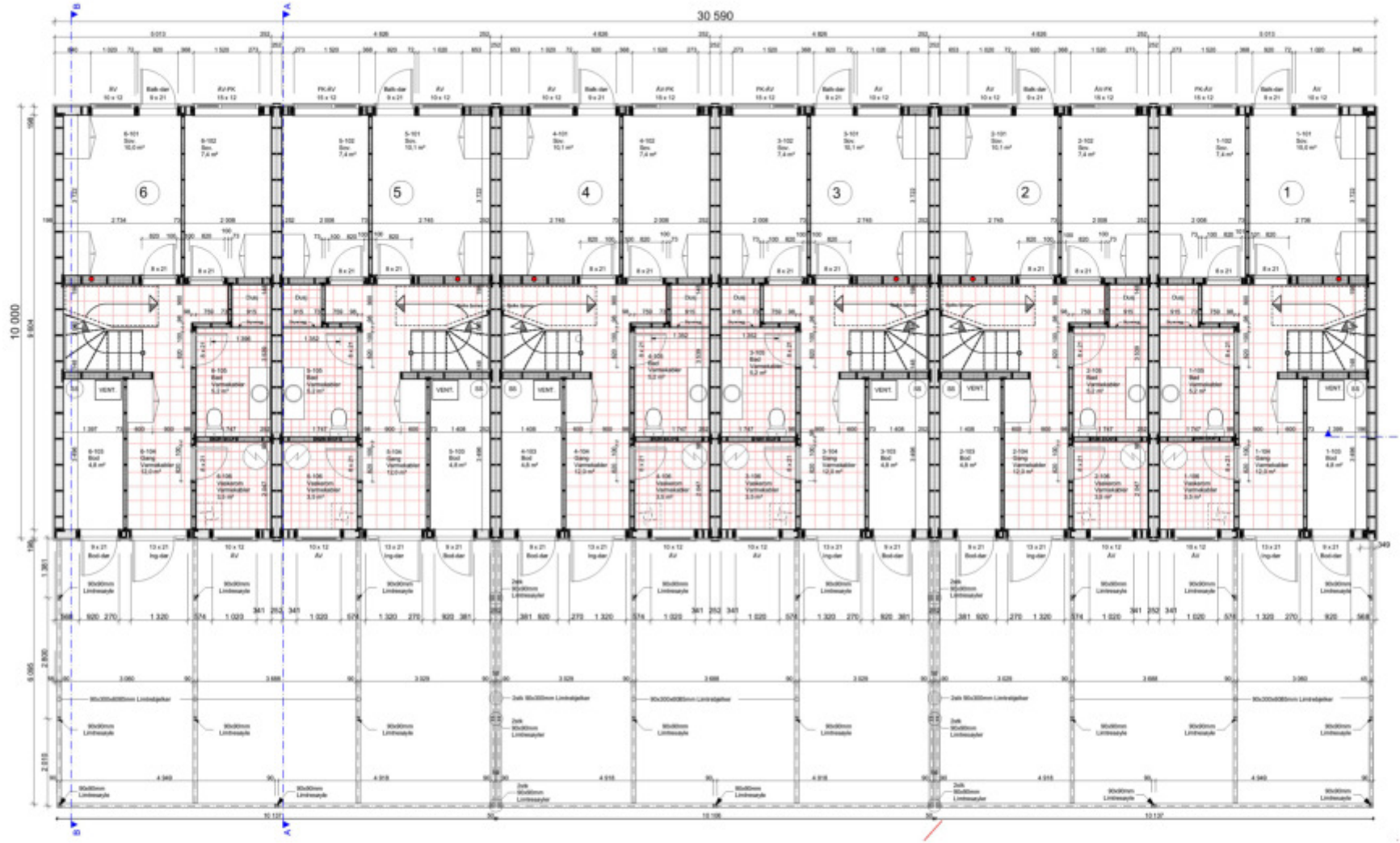
Rød stiplet strek er eksisterende terreng
Grå skravur er nytt terreng

Byggherre: **Bakke AS**	Dato: 04.12..2013	
Byggeplass: **1925 Blaker**	Tegner: Å.C.	Godkjent:
Prosjekt navn: **Hellne B14**	Målestokk: 1:300, 1:200	Format: A3
Tegnings navn: **Terrengsnitt 6-manns-bolig**	Kommune: Sørum	

Bakke AS
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99

Fase: Byggemelding

Tegningsnr.: 10124-102



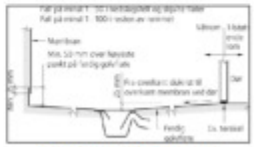
ANMERKNINGER:

FØLGENDE NBI BLADER SKAL
BENYTTES SOM UTFØRELSESGRUNNLAG:

523.251 BINDINGSVERK AV TRE.
523.255 BINDINGSVERK AV TRE. VARMEISOLERING OG TETTING.
523.701 INNSETTING AV VINDU I VEGGER AV BINDINGSVERK.
542.102 LIGGENDE KLEDNING.
523.721 INNSETTING AV YTTERDØRER.
520.415 BESLAG MOT NEDBØR.
524.213 INNVENDIGE SKILLEVEGGER AV TRE.
543.204 INNVENDIG PLATEKLEDNING.
524.721 INNSETTING AV INNERDØRER.
527.204 BAD OG ANDRE VÅTROM.
543.301 KERAMISKE FLISER PÅ INNVENDIGE VEGGER.
543.506 VÅTROMSVEGGER MED FLISKLEDNING.
524.305 SKILLEVEGG MELLOM REKKEHUSBOLIGER.
520.322 BRANNMOTSTAND FOR VEGGER.
524.325 LYDISOLASJONSEGENSKAPER TIL LETTE INNERVEGGER.



541.805-Fig 21b nedslagsfelt dusj



527.204-Fig 42A Fall til sluk

Takstoler og bjelkelag, inklusiv bæring for dette, samt bærende opplegg for terreasser dimensjoneres av leverandør Are Brug / jatak AS

Henvisninger:

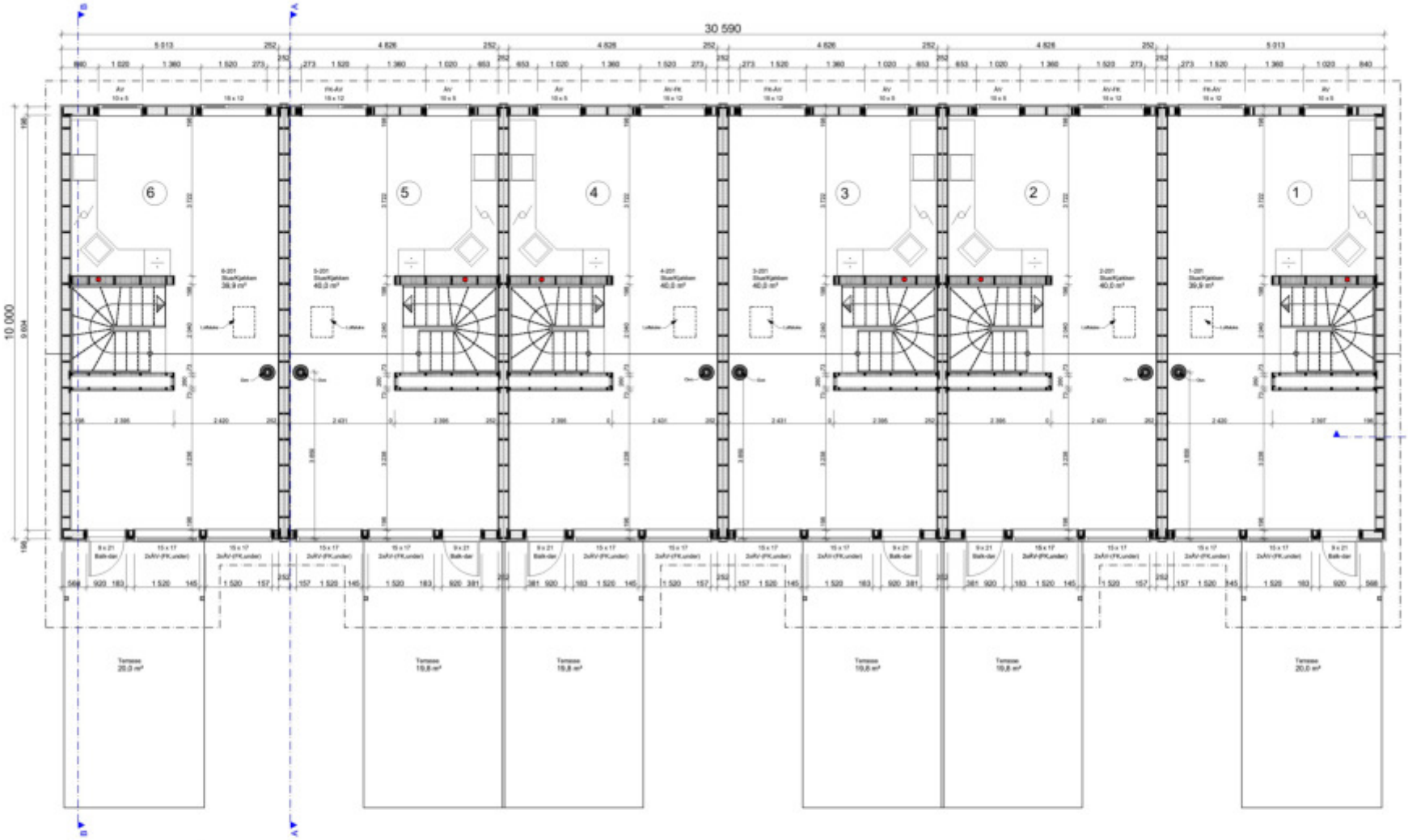
Tegn.nr. 10124-(400-423), Arbeidstegninger

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt navn: Hellne B14 rekkehus 6-manns		Målestokk: 1:100, 1:20	Format: A3
Byggeplass: Hellne	Kommune: Sørum	G.nr./B.nr.:	Dato: Dato
Tegningen omfatter: Plan 1. etg. 1:100		Tegner: L.O.H	Godkjent: J.B.

Byggherre:
Bakke Prosjekt AS
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99

Fase:	Byggesøknad
Tegningsnr.:	10124-401
Rev	



ANMERKNINGER:

FØLGENDE NBI BLADER SKAL BENYTTES SOM UTFØRELSESGRUNNLAG:

523.251 BINDINGSVERK AV TRE.
523.255 BINDINGSVERK AV TRE. VARMEISOLERING OG TETTING.
523.701 INNSETTING AV VINDU I VEGGER AV BINDINGSVERK.
542.102 LIGGENDE KLEDNING.
523.721 INNSETTING AV YTTERDØRER.
520.415 BESLAG MOT NEDBØR.
524.213 INNVENDIGE SKILLEVEGGER AV TRE.
543.204 INNVENDIG PLATEKLEDNING.
524.721 INNSETTING AV INNERDØRER.
527.204 BAD OG ANDRE VÅTROM.
543.301 KERAMISKE FLISER PÅ INNVENDIGE VEGGER.
543.506 VÅTROMSVEGGER MED FLISKLEDNING.
524.305 SKILLEVEGG MELLOM REKKEHUSBOLIGER.
520.322 BRANNMOTSTAND FOR VEGGER.
524.325 LYDISOLASJONSEGENSKAPER TIL LETTE INNERVEGGER.

Henvisninger:

Tegn.nr. 10124-(400-423), Arbeidstegninger

Takstoler og bjelkelag, inklusiv bæring for dette, samt bærende opplegg for terreasser dimensjoneres av leverandør Are Brug / jatak AS

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt navn: Hellne B14 rekkehus 6-manns
Målestokk: 1:100
Format: A3

Byggeplass: Hellne
Kommune: Sørum
G.nr./B.nr.:
Dato: Dato

Tegningen omfatter: Plan 2. etg. 1:100
Tegner: L.O.H
Godkjent: J.B.

Byggherre:
Bakke Prosjekt AS
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
Tlf: 63 85 39 90 Fax: 63 85 39 99

Fase: Byggesøknad

Tegningsnr.: 10124-402

Rev

REGULERING

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

311/76/0/2

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje

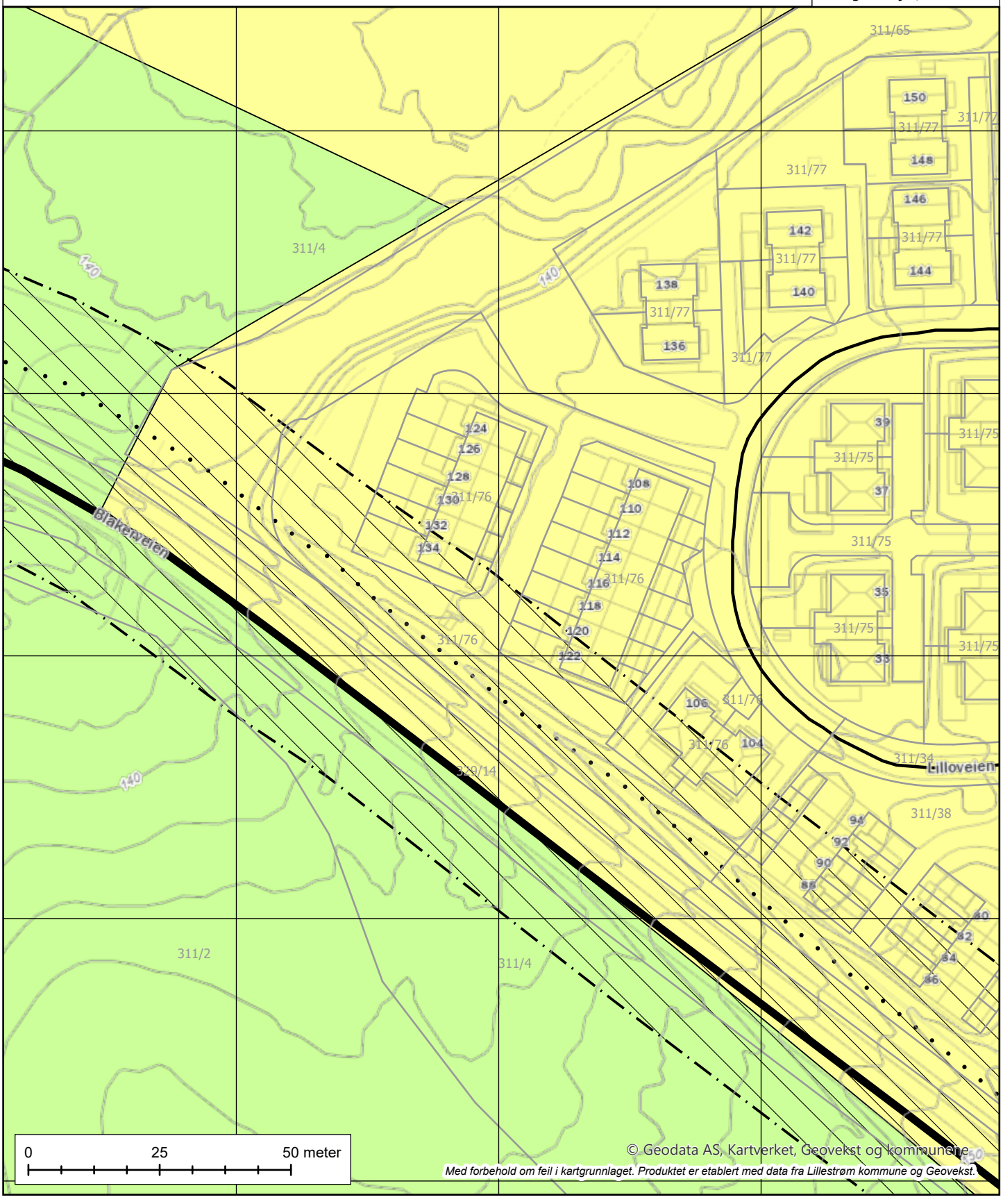
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.02.2025

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

311/76/0/2

Tegnforklaring:

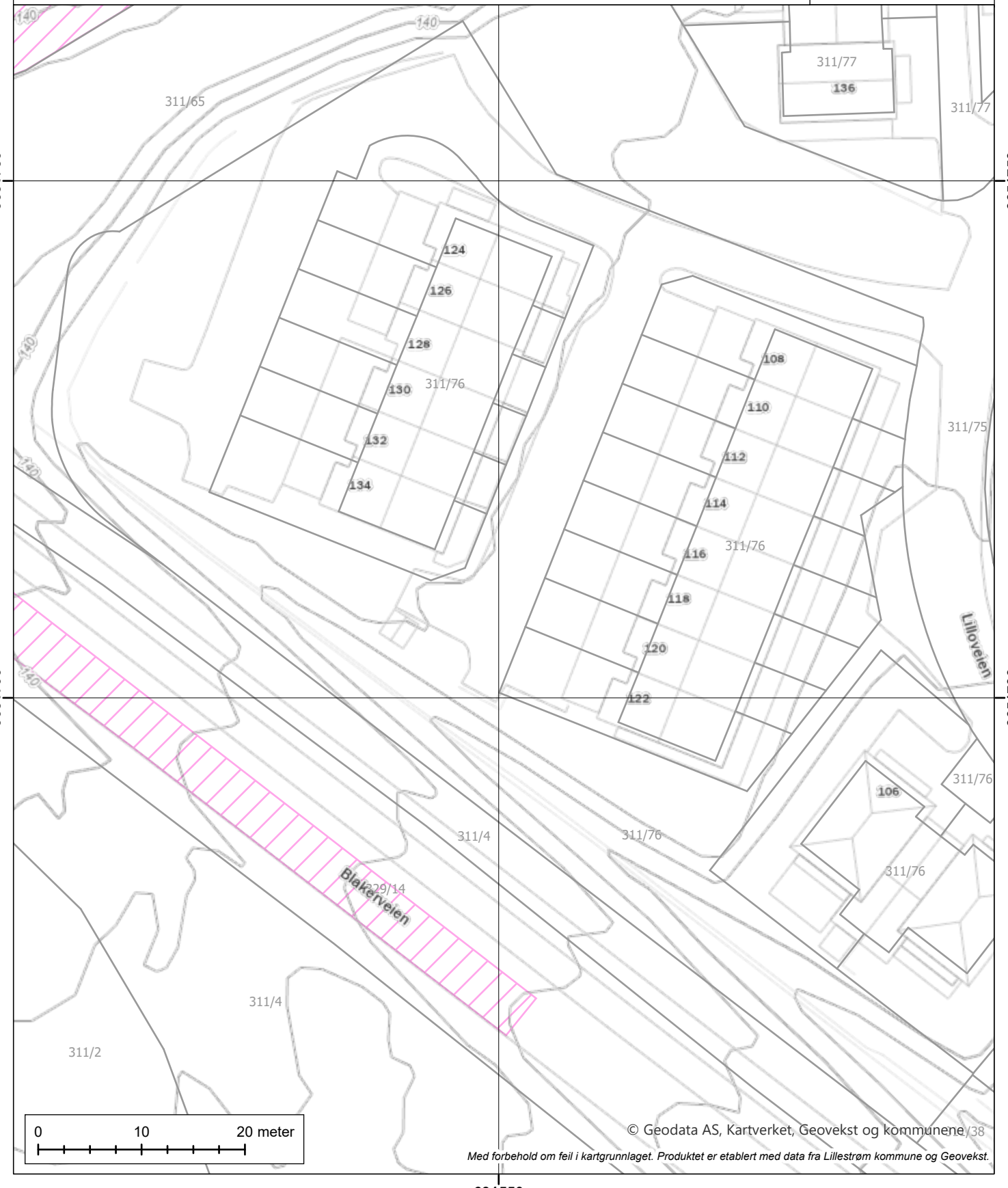
Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.02.2025

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.

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: 21.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	311	Bruksnr.	76	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Lilloveien 126								

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.

REGULERINGSPLAN HELLNE 1, GBNR. 110/10, 111/4 M. FL. I BLAKER

Arkiv nr.	**139**
Egengodkjent dato	**12.12.2001**

ARKIVERTE KART:

A - STADFESTET PLAN – ORIGINALDOKUMENT I FARGER
B - STADFESTET PLAN – ORIGINALDOKUMENT I SVART - HVITT

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
• Regulert innkjøring fra rv 175 til søndre del av Hellne 1 er flyttet ca. 45 meter nordover langs rv 175. • Område regulert til felles areal/avfall, FA1 utgår. • Deler av område B3 for boliger mot rv 175 inngår nå i B1 med økt utnyttelsesgrad fra 25 til 32 %. • Nytt 2. ledd i § 5.3 i planbestemmelsene:	K 2000: 04/01819, l.nr. 007113/04	11.05.04, IKT	Mindre vesentlig reguleringsendring, etter delegert fullmakt.

Plan nr.139

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN HELLNE 1, BLAKER

Planen er datert 20.08.01, sist revidert 16.12.05.
Bestemmelsene er datert 20.08.01, sist revidert 16.12.05.

Planen er vedtatt av kommunestyret: 12.12.01, sak 70/01, siste mindre vesentlige endringer vedtatt 01.02.06.

Hans Marius Johnsen
ordfører

---

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger – konsentrert/åpen småhusbebyggelse (B1, B2, B5 og B6)
  - boliger - åpen småhusbebyggelse BYA opp til 35 % (B3 og B4)
  - boliger – åpen småhusbebyggelse BYA opp til 25 % (B7 – B12)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V1-V4)
  - gang-/sykkelveg (GS1-GS3)
  - fortau
  - grøft
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
  - nettstasjon (SE1)
- fellesområder
  - felles avkjørsel (FV1)
  - felles lekeareal (FL1-FL2)
  - felles grøntbelte/sti (FG1 – FG2)

kombinerte formal
- friområde/kommunalteknisk anlegg
- felles grønt/kommunalteknisk anlegg

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til boligbygging påse at bygningene i samme område får en estetisk, harmonisk og god utførelse. Dette gjelder plassering på tomtene, form, takvinkel og materialvalg. Estetiske hensyn til bebyggelse på nabotomter samt fjernvirkning av det enkelte hus og området samlet skal vektlegges.

Boliger på tomter i B4, B10, B12 og de to nordligste tomtene i B11 skal ha underetasje. Øvrige tomter skal ikke ha underetasje. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.
Det kan gis dispensasjon dersom det foreligger spesielle forhold ved den enkelte tomt, eller at det konkrete boligprosjekt har en estisk utforming som særskilt er tilpasset terreng og boliger i området for øvrig.

2.2 Husplassering:
Husenes lengderetning skal gå parallelt med nærmeste riksveg/kommunale veger.

2.3 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.

2.4 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunale standard på søknadstidspunktet. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpassing til eksisterende terreng og bevaring av eksisterende verdifull vegetasjon. Estetiske hensyn skal vektlegges.

Detaljplaner for tekniske anlegg - vann skal også godkjennes av Blaker vannverk før arbeidene settes i gang.

2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for Vegtrafikkstøy, T-8/79 skal gjelde innenfor planområdet.

For å sikre at Miljøverndepartementets krav om maks 55 dB(A) støynivå utendørs og 30 dB(A) innendørs oppnås for de tomter som grenser inn mot GS3 i felt B1 og B2 og B5, skal sammenhengende støyskjerm mot rv 171 etableres innenfor disse boligområdene og fremgå av de tekniske planer. Støyvurdering datert 21.08.01 skal legges til grunn. Før igangsettingstillatelse gis skal støyskjerm langs hvert enkelt felt være etablert. Eventuelle andre støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

For øvrige områder kan kommunen kreve at det skal foreligge støyberegninger som dokumenterer at veiledende grenser for tillatt utendørs og innendørs støy blir overholdt.

Støyskjermer og andre støybeskyttelsestiltak skal utformes med sikte på god miljømessig og estetisk tilpasning, med hensyn til så vel nær- som fjernvirkningen. Skjermer skal vurderes helhetlig av kommunens bygningsmyndigheter, spesielt med hensyn til materialbruk og fargevalg.

2.6 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen, med tillegg av følgende:
Byggegrenser fra alle offentlige ledninger for vann- og avløp samt Blaker vannverks ledninger er 3 meter, med mindre det legges varerør eller lignende som sikre fremtidig adkomst til ledningene.

Byggegrensen fra strømførende jordkabler skal være minimum 6 meter fra senterlinje for bygninger for opphold av personer. Byggegrensen gjelder ikke for strømførende jordkabler direkte til hver enkelt boenhet. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

2.7 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunen dispensere for bygging av garasje under 50 m^2 med innkjøring parallelt med veien 1 m fra tomtegrense mot vei. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5 m fra tomtegrense mot veg.

2.8 Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.

2.9 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i prosent av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).

2.10 Før bygging på tomter som ikke har naturlig fall kan tillates skal tekniske løsninger for avløp godkjennes av kommunen.

2.11 Så langt det er mulig skal eksisterende verdifull vegetasjon innenfor planområdet tas vare på.

2.12 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.

2.13 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 BOLIGER – KONSENTRERT/ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1, B2 B5 og B6)

3.1 I områdene skal det oppføres konsentrert/åpen småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, atriumhus eller rekkehus.

3.2 Rammesøknad for bolighus skal også inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 og dokumentere følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares. Ny beplantning.
- Areal for parkering og snuplass på egen eiendom. Situasjonsplanen skal vise full dekning, jfr. § 3.6 selv om det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen/garasje ikke skal bygges før senere.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning.
- Adkomst.
- Plassering av post- og avfallsstativ (Utvendig opplegg for renovasjon)
- Videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg/påbygg dersom tillatt tomteutnytting underskrides.
- Inndeling i tomteparseller.
- Naboeiendommene i feltet/omkringliggende område.
- Internt vegnett med snuplasser. Skal være høydesatt.
- Uteområder med påtegnet behandlingsmåte og høydeangivelse: Naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger.
- Lekeplasser. Størrelse, innhold og opparbeidelse: Se § 3.7.
- Utvendig belysning.
- Gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlig trafikkområder.

Rammesøknad skal også inneholde visuell dokumentasjon (f.eks. fasade- og fotomontasje og/eller aksonometriske tegninger). Dette materialet skal på tilfredsstillende måte illustrere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobygningene og nabolaget. Prosjektets arkitekt skal utarbeide formingsveileder for senere påbygging/ombyggingsmuligheter.

På felt B1 skal det i forlengelsen av V1 etableres snuhammer innenfor område B1. Kommunens vegmyndighet skal godkjenne utforming og plassering av snuhammeren i forbindelse med situasjonsplanen for feltet.

3.3 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealene, lekeplasser og grøntområder skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk og senest 1 år etter at 1. innflyttingstillatelse på området er gitt. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av byggemeldingen skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

3.4 Største tillatte bebygde areal er BYA= 35 %.

3.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader. Hus og garasjer skal ha mønevinkel som harmoniserer.

3.6 For hver boenhet over 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. For leiligheter på 60 – 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. For hybler/leiligheter under 60 m^2 skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Garasjer bør oppføres samtidig med boligene.

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

3.7 Det skal opparbeides kvartalslekeplass på min 10 m^2/boenhet innenfor en avstand på 50 m fra inngang til hver bolig innen feltet. Minimumsstørrelse: 100 m^2. Lekeareal skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasse i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.
Lekearealene bør plasseres sentralt i bebyggelsen med sikte på å oppnå tunvirkning.

Lekeareal skal holdes adskilt fra fellesområdene for renovasjonscontainere og biloppstillingsplasser/garasjer.

4 BOLIGER – ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B3 OG B4)

4.1 I områdene skal det oppføres åpen småhusbebyggelse med største tillatte bebygde areal = BYA 35 %.

4.2.1 Rammesøknad for bolighus skal også inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 og dokumentere følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares. Ny beplantning.
- Areal for parkering og snuplass på egen eiendom. Situasjonsplanen skal vise full dekning, jfr. § 4.7 selv om det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen/garasje ikke skal bygges før senere.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning.
- Adkomst. B4 skal ha adkomst fra V2 og B3 fra V1.
- Plassering av post- og avfallsstativ (Utvendig opplegg for renovasjon)
- Videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg/påbygg dersom tillatt tomteutnytting underskrides.
- Inndeling i tomteparseller.
- Naboeiendommene i feltet/omkringliggende område.
- Internt vegnett med snuplasser. Skal være høydesatt.
- Uteområder med påtegnet behandlingsmåte og høydeangivelse: Naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger.
- Lekeplasser. Størrelse, innhold og opparbeidelse: Se § 4.7.
- Utvendig belysning.
- Gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlig trafikkområder.

Rammesøknad skal også inneholde visuell dokumentasjon (for eksempel fasade- og fotomontasje og/eller aksonometriske tegninger). Dette materialet skal på tilfredsstillende måte illustrere hvordan ny bebyggelse forholder seg til nabobygningene og nabolaget. Prosjektets arkitekt skal utarbeide formingsveileder for senere påbygging/ombyggingsmuligheter.

4.3 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealene, lekeplasser og grøntområder skal være

ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk og senest 1 år etter at 1. innflyttingstillatelse på området er gitt. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av byggemeldingen skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

4.4 Største tillatte bebygde areal er BYA= 35 %.

4.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader. Hus og garasjer skal ha mønevinkel som harmoniserer.

4.6 For hver boenhet over 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. For leiligheter på 60 – 100 m2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. For hybler/leiligheter under 60 m^2 skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Garasjer bør oppføres samtidig med boligene.

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

4.7 Det skal opparbeides kvartalslekeplass på min 10 m^2/boenhet innenfor en avstand på 50 m fra inngang til hver bolig innen feltet. Minimumsstørrelse: 100 m^2. Lekeareal skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasse i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.
Lekearealene bør plasseres sentralt i bebyggelsen med sikte på å oppnå tunvirkning.

Lekeareal skal holdes adskilt fra fellesområdene for renovasjonscontainere og biloppstillingsplasser/garasjer.

5 BOLIGER – ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B7 – B12)

5.1 Områdene skal bebygges med åpen småhusbebyggelse, - det vil her si ene- eller tomannsbolig. Hybel/hybelleilighet regnes som 1 boenhet.

5.2 Største tillatte bebygde areal er BYA= 25 %.

5.3 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader. Hus og garasje skal ha mønevinkel som harmoniserer.

5.4 For søknad om bolighus skal situasjonsplanen leveres i målestokk 1:500 og dokumentere følgende:

- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares.
- Dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler for hver bolig samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen
- Dersom eneboliger inneholder hybel/hybelleilighet skal det i tillegg vises 1ekstra biloppstillingsplass.
- Eventuelle støyskjermer
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning, takform.
- Plassering av post- og avfallsstativer
- Adkomst (mot veg som angitt pil på plankartet).
- Videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg/påbygg dersom tillatt tomteutnytting underskrides.

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

6 TRAFIKKOMRÅDER (V1 – V4 og GS1- GS3)

6.1 Områdene reguleres til offentlig kjøreveg med eller uten fortau, gang-/sykkelveger samt tilhørende arealer for skulder, grøfter, skjæring, fyllinger. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen og i h.h.t. kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er tilknyttet vegene.

6.2 For å unngå at V4 blir en gjennomkjøringsveg skal det etableres elektrisk bom i nordre del av vegen. Løsning og plassering av bom gjøres i samarbeid med Sørum kommunalteknikk KF. Bom skal være på plass før krysset V2/V4 ferdigstilles.

6.3 Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

6.4 Fortau langs V1 skal ferdigstilles samtidig med V1, og senest ved 1. brukstillatelse innefor B2, B3 eller B4.
GS1 skal være ferdig opparbeidet før innflyttingstillatelse gis innenfor felt B2 og B5.
GS2 skal være ferdig opparbeidet før innflyttingstillatelse gis innenfor felt B10 og B12.
GS3 skal benyttes som fremtidig gang-/sykkelvegtrase.

6.5 Krysset V1/rv 175 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen, utbyggingsavdelingen. Utforming må skje i henhold til håndbok 017 veg- og gateutforming.

6.6 Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet før kryss som nevnt i § 6.5 er opparbeidet.

6.7 Når V1 frem til og med avkjøring til FV1 er ferdig opparbeidet og tas i bruk skal dagens avkjørsler til B1 og B8 fra rv 171 og rv 175 stenges.

Når V1 frem til og med avkjøring til V4 er ferdig opparbeidet, samt V4 frem til gnr. 111, bnr. 22 skal eiendommens avkjøring til rv 175 stenges.

7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.

7.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7.3 I område SE1 tillates det oppført nettstasjon med byggeforbudssone på 5 m.

8 FELLESOMRÅDER (FV1, FL1-FL2, FG1- FG2)

8.1 Felles avkjørsel (FV1) skal være felles for de tomter/eiendommer som er vist tilknyttet vegen. Vegene skal ferdigstilles senest 2 år etter at det er gitt byggetillatelse på en eller flere av de tilliggende tomtene

8.2 Felles lekeplass FL1 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen B10 og B12.
Felles lekeplass FL2 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen planens begrensning.

8.3 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter 1. innflyttingstillatelse på tilhørende boligområde er gitt. FL2 skal allikevel opparbeides når det er gitt innflyttingstillatelse på halvparten av tomtene innenfor planområdet.

8.4 Lekeplassene FL1 – 2 skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasser i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr. Øvrige arealer skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

For området FL2 skal det i tillegg opparbeides separat gruset ballplass med fotballmål samt settes opp benker og bord.

Alle lekeplassene skal inngjerdes.

8.5 Felles grøntområder (FG1 og 2) skal være felles for alle tomter/eiendommer i planområdet. Grøntbeltet skal istandsettes og skjøttes som grøntbelte med sikte på å skape en myk overgang mellom eksisterende og planlagt bebyggelse.

8.6 Felles lekeareal og felles grøntområde skal eies og vedlikeholdes av boligeiendommene innenfor planområdet i fellesskap.

9.0 KOMBINERTE FORMÅL

Områdene FK1 Og FGK1 skal benyttes til kombinasjon friområde/kommunalteknisk anlegg felles grønt/kommunalteknisk anlegg.

Reguleringsplan for Hellne II

Arkiv nr.	182
Egengodkjent dato	05.09.2007

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

PLAN 182

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

HELLNE II, BLAKER

Planen er datert 28.03.07.

Bestemmelsene er datert 28.03.07, sist endret 10.08.07.

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: 05.09.2007

---

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger – konsentrert/åpen småhusbebyggelse (B13-B15)
  - boliger - åpen småhusbebyggelse (B16-B18)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V5-V6, rv 171)
  - gang-/sykkelveg (GS4)
  - grøft, annen veigrunn
- friområde
  - grøntområde (F1)
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
  - nettstasjon (SE2)
  - kommunalteknikk-pumpestasjon (K1)
- fellesområder
  - felles leke areal (FL2-FL4)
  - felles grøntbelte/sti (FG3)
- kombinert formål

- friområde/kommunalteknikk (FK1)
- felles grønt/kommunalteknikk (FGK2)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til boligbygging påse at bygningene i samme område får en estetisk, harmonisk og god utførelse. Dette gjelder plassering på tomtene, form, takvinkel og materialvalg. Estetiske hensyn til bebyggelse på nabotomter samt fjernvirkning av det enkelte hus og området samlet skal vektlegges.

2.2 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m.

2.3 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunale standard på søknadstidspunktet. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpassing til eksisterende terreng og bevaring av eksisterende verdifull vegetasjon. Estetiske hensyn skal vektlegges.

Detaljplaner for tekniske anlegg - vann skal også godkjennes av Blaker vannverk før arbeidene settes i gang.

2.4 Før tekniske anlegg byggemeldes skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy. Ev. støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om tekniske anlegg. Ev. felles støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført før brukstillatelse for tekniske anlegg gis

Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Støyskjerming og andre støybeskyttelsestiltak skal utformes med sikte på god miljømessig og estetisk tilpasning, med hensyn til så vel nær- som fjernvirkningen. Støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

Støyskjermingen langs Rv 171 skal etableres sammenhengende med støyskjerming i tilliggende felt i reguleringsplan for "Hellne I". Støysonekart datert 07.03.07 skal legges til grunn for støyskjerming av felt B14.

2.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen., med tillegg av følgende:

Byggegrenser fra alle offentlige ledninger for vann- og avløp samt Blaker vannverks ledninger er 3 meter, med mindre det legges varerør eller lignende som sikre fremtidig adkomst til ledningene.

Byggegrensen fra strømførende jordkabler skal være minimum 6 meter fra senterlinje for bygninger for opphold av personer. Byggegrensen gjelder ikke for strømførende jordkabler direkte til hver enkelt boenhet. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

2.6 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan kommunen dispensere for bygging av garasje under 50 m2 med innkjøring parallelt med veien 1 m fra tomtegrense mot vei. Garasje vinkelrett på veg skal ligge minimum 5m fra tomtegrense mot veg.

2.7 Nettstasjon skal ikke plasseres på områder avsatt til lek.

2.8 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som % - BYA (= bebygd areal i prosent av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).

2.9 Det skal være tilgjengelighet for alle fra plangrensen og frem til hovedtyngden av boligene og til felles uteoppholdsarealer. Veg V5 kan for deler av strekningen ha stigningsforhold som tilpasses terrenget, og dermed ikke oppfyller krav til bruk av rullestol i hht teknisk forskrift.

2.10 Før bygging på tomter som ikke har naturlig fall kan tillates, skal tekniske løsninger for avløp godkjennes av kommunen.

2.11 Så langt det er mulig skal eksisterende verdifull vegetasjon innenfor planområdet tas vare på.

2.12 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

3 BOLIGER – KONSENTRERT/ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B13-B15)

3.1 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, atriumshus, 4-mannsboliger, rekkehus, småleilighetshus, eller åpen småhusbebyggelse med små eneboliger på små tomter. Atkomst til feltene er vist som anbefalt avkjørsel på plankartet.

3.2 Det skal utarbeides felles situasjonsplan for hvert enkelt delfelt i målestokk 1:500 som skal dokumentere følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares. Ny beplantning.

- Areal for parkering og snuplass på egen eiendom. Situasjonsplanen skal vise full dekning, jfr. § 3.7 selv om det dokumenteres mindre parkeringsbehov enn normen/garasje ikke skal bygges før senere.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning.
- Atkomst (i tråd med angitt pil på plankartet).
- Plassering av post- og avfallsstativ. (Utvendig renovasjon skal bygges inn med tak og gis en estetisk god utforming.)
- Inndeling i tomteparseller.
- Naboeiendommene i feltet/omkringliggende område.
- Internt vegnett med snuplasser. Skal være høydesatt.
- Uteområder med påtegnet behandlingsmåte og høydeangivelse: Naturmark, terrengplanering, skjæringer og fyllinger.
- Lekeplasser. Størrelse, innhold og opparbeidelse: Se § 3.7.
- Utvendig belysning.
- Gjerder og skjermvegger.
- Frisiktsoner mot offentlig trafikkområder.
- Hvordan kravet til tilgjengelighet for alle er løst, i henhold til § 2.9.

3.3 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealer, lekeplasser og grøntområder skal være ferdig opparbeidet når tilhørende bebyggelse tas i bruk og senest 1 år etter at 1. brukstillatelse på området er gitt. Øvrige ubebygde arealer i området som ikke berøres av byggemeldingen skal istandsettes og skjøttes som grøntområde.

3.4 Største tillatte grad av utnytting er % - BYA= 35 %. Biloppstillingsplasser som ikke ligger under tak, skal ikke regnes med i BYA.

3.5 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasjer skal ha mønevinkel som harmoniserer.

3.6 For hver boenhet over 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. For leiligheter på 60 – 100 m^2 skal det avsettes plass for 1 garasje og 1,5 biloppstillingsplasser. For hybler/leiligheter under 60 m^2 skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser. For boenheter under 100 m^2 kan en del av kravet til biloppstillingsplasser løses med en felles gjesteparkering innenfor B13, B14 eller B15.

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

3.7 Det skal opparbeides kvartalslekeplass på min 10 m^2/boenhet innenfor en avstand på 100 m fra inngang til hver bolig innen feltene B13-B15. Minimumsstørrelse: 100 m^2. Leke areal skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske, sandkasse og benk i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. En del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Lekearealene bør plasseres sentralt i bebyggelsen med sikte på å oppnå tunvirkning.

Lekearealene skal gjerdes inn og holdes atskilt fra fellesområdene for renovasjonscontainere og biloppstillingsplasser/garasjer.

3.8 Felles lekeareal i boligfeltene B13-B15 skal eies og vedlikeholdes av boligeiendommene innenfor respektive felt.

4 BOLIGER – ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B16-B18)

4.1 I området kan det bygges en enebolig, en enebolig med en sekundærleilighet eller en tomannsbolig pr. eiendom.

For tomannsbolig skal tomta være på min 1000 m2. For tomannsbolig kreves funksjonelle løsninger, som sikrer to velfungerende boenheter. Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje o.l. eller to boenheter i en bygning.

Leilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, opphold/soverom og sanitærrom. Leiligheten er klart mindre enn hoveddelen av huset.

4.2 Største tillatte grad av utnytting er % - BYA= 25 %. Biloppstillingsplasser som ikke ligger under tak, skal ikke regnes med i BYA.

4.3 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal være mellom 20 og 45 grader. Hus og garasje skal ha mønevinkel som harmoniserer.

Det skal vurderes om tomt nr. 9 og 10 innen B18 skal ha underetasje. Det kan unnlates dersom det foreligger spesielle forhold, eller at det konkrete boligprosjekt har en estisk utforming som særskilt er tilpasset terreng og boliger i området for øvrig.

4.4 For søknad om bolighus skal situasjonsplanen leveres i målestokk 1:500 og dokumentere følgende:

- Eksisterende vegetasjon påmerket trær som skal bevares.
- Eksisterende og planlagt terreng inkludert støttemurer.
- Dobbeltgarasje og oppstillingsplass for to biler for hver bolig på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen
- Dersom eneboliger inneholder hybel/hybelleilighet skal det i tillegg vises 1ekstra biloppstillingsplass.
- Bebyggelsens plassering, høyder, etasjetall, møneretning, takform.
- Atkomst (i tråd med angitt pil på plankartet).

Garasje tillates i inntil 1 etg. i h.h.t. NS 3940.

5 TRAFIKKOMRÅDER (V5 – V6, rv 171, GS4)

5.1 Områdene reguleres til offentlig kjøreveg, gang-/sykkelveger samt tilhørende arealer for skulder, grøfter, skjæring, fyllinger. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen og i h.h.t. kommunalteknisk norm for veger i Sørum kommune.

Vegene skal betjene de eiendommer/tomter/felt som med pil er tilknyttet vegene.

5.2 Annen veggrunn skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.

6 FRIOMRÅDER (F1)

6.1 Friområdet skal ligge som et grønt belte langs bekken og være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

7 SPESIALOMRÅDER (SE2, K1)

7.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.

7.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7.3 I område SE2 tillates det oppført nettstasjon med byggeforbudssone på 5 m.

7.4 I område K1 tillates det oppført pumpestasjon for spillvann.

8 FELLESOMRÅDER (FL2-FL4, FG3)

8.1 Felles lekeplass FL2 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen Hellne I og Hellne II.

Felles lekeplass FL3 og FL4 skal være felles for alle tomter/eiendommer innen Hellne II.

8.2 Situasjonsplan for Fellesområdene skal innsendes kommunen for godkjennelse før arbeidet igangsettes.

8.3 Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. brukstillatelse på tilhørende boligområde er gitt.

8.4 Lekeplassene FL3- FL4 skal opparbeides med en standard som for begge plassene sammenlagt minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av 1 huske, 1 sandkasse, 1 vippe, 1 klatrestativ, 1 sklie og 2 benker i h.h.t. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det er opp til tiltakshaver å velge hvilken lekeplass som skal

opparbeides med hvilke lekeapparat. Dette gjøres i samråd med beboerne. Dersom det er mulig skal noe eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

8.5 Felles lekeplass FL 3 og FL 4 skal gjerdes inn.

8.6 Felles grøntområde FG3 skal være felles for alle tomter/eiendommer i planområdet. Grøntbelte skal istandsettes og skjøttes som grøntbelte.

8.7 Atkomst til lekeplassene skal tilrettelegges med tilgjengelighet for alle. En større del av lekeplassen, tilknyttet atkomsten, skal opparbeides med tilgjengelighet for alle. Det skal legges vekt på at lekearealene skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

9 KOMBINERT FORMÅL (FK1, FGK2)

9.1 Kombinert formål FK1 skal være kombinert for friområde og kommunalteknikk.

9.2 Kombinert formål FGK2 skal være kombinert formål for felles grøntområde og kommunalteknikk. Det skal opparbeides gruset sti i FGK2 som del av gangforbindelse opp til RV 175.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Feltene innen planområdet kan ikke bygges ut før pumpestasjonen og veg frem til denne er ferdig opparbeidet.

10.2 Det skal opparbeides en gruset sti i FGK2 og FG2 innenfor Hellne I, senest 1 år etter at 1. brukstillatelse i B16-18 er gitt.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN GANG- OG SYKKELVEG LANGS RV 171 BRUVOLLEN - HELLNE

Arkiv nr.	**PLAN NR. 185**
Vedtatt dato	**17.06.2009**

ARKIVERTE KART:

ORIGINAL

ENDRINGER:

Merknader	Sak nr.	Vedtatt dato	
			.

Plan 184

Planen er datert 4.1.2009
Reguleringsbestemmelsene er datert 27.4.2009

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 17.6.2009 sak 43/09

REGULERINGSBESTEMMELSER
RV 171 GANG-/ SYKKELVEG BRUVOLLEN - HELLNE

§1 GENERELT

Planavgrensning
Det regulerte området er vist med stiplet strek som reguleringsgrense på kart i målestokk M=1:1000, datert 4.januar 2009.

Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Konsentrert småhusbebyggelse
Landbruksområder:	Område for jord- og skogbruk
Offentlige trafikkområder:	Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/ sykkelveg Bussholdeplass
Offentlige friområder:	Annet friområde
Kombinerte formål:	Midlertidig anleggsområde

§2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Før og etter anleggsperioden gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 182 Hellne 2, vedtatt 5.9.2007 med eventuelle senere revisjoner, for del av gnr 111 bnr 65 som er avsatt til midlertidig anleggsområde/konsentrert småhusbebyggelse. Tilsvarende gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 139 Hellne 1, vedtatt 12.12.2001 med eventuelle senere revisjoner for deler av gnr 111 bnr 38 og gnr 111 bnr 36 som er avsatt til midlertidig anleggsområde/konsentrert småhusbebyggelse.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Alle tiltak innenfor offentlige trafikkområder er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningslovens § 93 for konstruksjoner og elementer som ikke framgår av detaljplan fra Statens vegvesen datert 04.02.2009.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides med en inndeling som vist på planen. Mindre tilpasninger av grense mellom trafikkområdene er tillatt.

Arealer vist som annet vegareal skal enten tilsås og beplantes eller steinsettes.

Det skal dokumenteres at overvann håndteres slik at bygging av gang- og sykkelveg ikke medfører økt erosjon på tilgrensende arealer.

§4 MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE

Midlertidige anleggsområder tillates midlertidig brukt til rigg / anleggsområde for gjennomføring av veganlegget.

Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til respektive landbruk og boligformål senest 6 måneder etter at anlegget er tatt i bruk.

Det skal gis skriftlig melding til Sørum kommune når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. Eventuelt nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

§ 5 ANLEGGSPERIODEN

Forskrifter og retningslinjer om begrensing av støy i anleggsperioden, skal følges. Ved behov skal det gjøres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene.

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer minst like god framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende som det er i dag.

Det skal dokumenteres at eventuelt matjordlag fra planområdet tas av og at det overskytende brukes på jordbruksareal.

DOK-ANALYSE FRA GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-311/76

Dato for analyse	21.02.2025 kl.12:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	66	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	50
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	20.02.2025	21.02.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	21.02.2025	21.02.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	14.02.2025	10.02.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	20.02.2025	20.02.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		14.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2025	13.01.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	21.02.2025	10.02.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	20.02.2025	10.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.01.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
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		14.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		03.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		03.02.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	18.02.2025	10.02.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		10.02.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		20.01.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	21.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.02.2025	10.02.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		10.02.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		10.02.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2025	02.02.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2025	02.02.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	13.02.2025	13.02.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	13.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	10.12.2024
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	20.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		14.02.2025
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	21.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	20.02.2025	10.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	20.02.2025	10.02.2025
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	20.02.2025
Antall treff	16	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



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
516466487	Lilloveien 104
516466486	Lilloveien 106
516466478	Lilloveien 108
516466479	Lilloveien 110

Punkter

516466480	Lilloveien 112
516466481	Lilloveien 114
516466482	Lilloveien 116
516466483	Lilloveien 118
516466484	Lilloveien 120
516466485	Lilloveien 122
516466472	Lilloveien 124
516466473	Lilloveien 126
516466474	Lilloveien 128
516466475	Lilloveien 130
516466476	Lilloveien 132
516466477	Lilloveien 134

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.02.2025
Antall treff	16	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



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

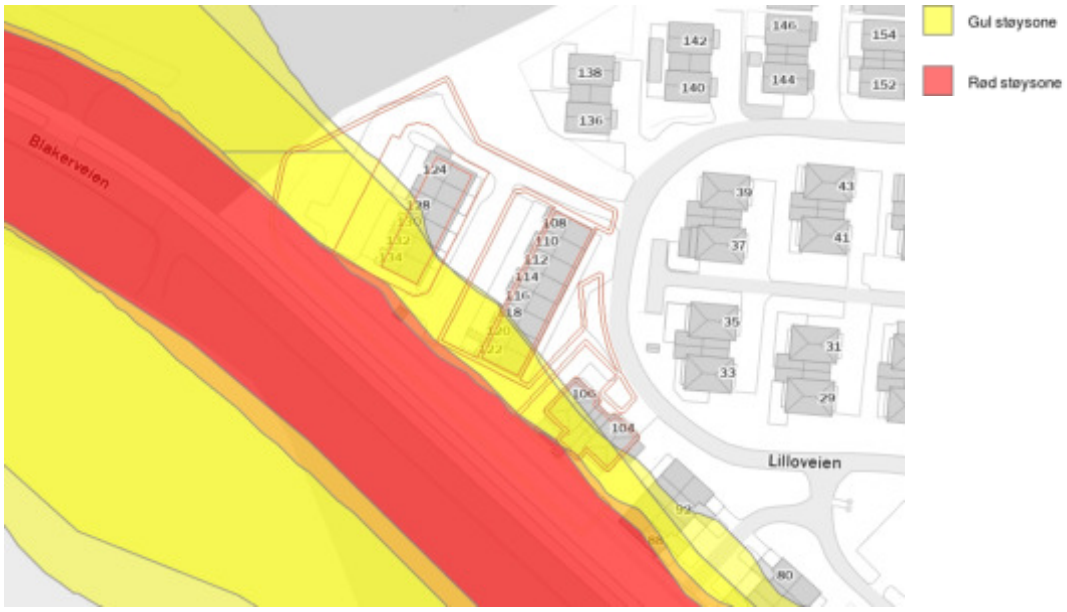
TYPE	NR
Rekkehus	300478489
Rekkehus	300478517
Rekkehus	300478523
Rekkehus	300478526
Rekkehus	300478667

Punkter

Rekkehus	300478676
Rekkehus	300478692
Kjede/atriumhus	300478707
Rekkehus	300478516
Rekkehus	300478520
Rekkehus	300478659
Rekkehus	300478673
Rekkehus	300478675
Rekkehus	300478685
Rekkehus	300478688
Kjede/atriumhus	300478700

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	14.02.2025
Antall treff	12	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

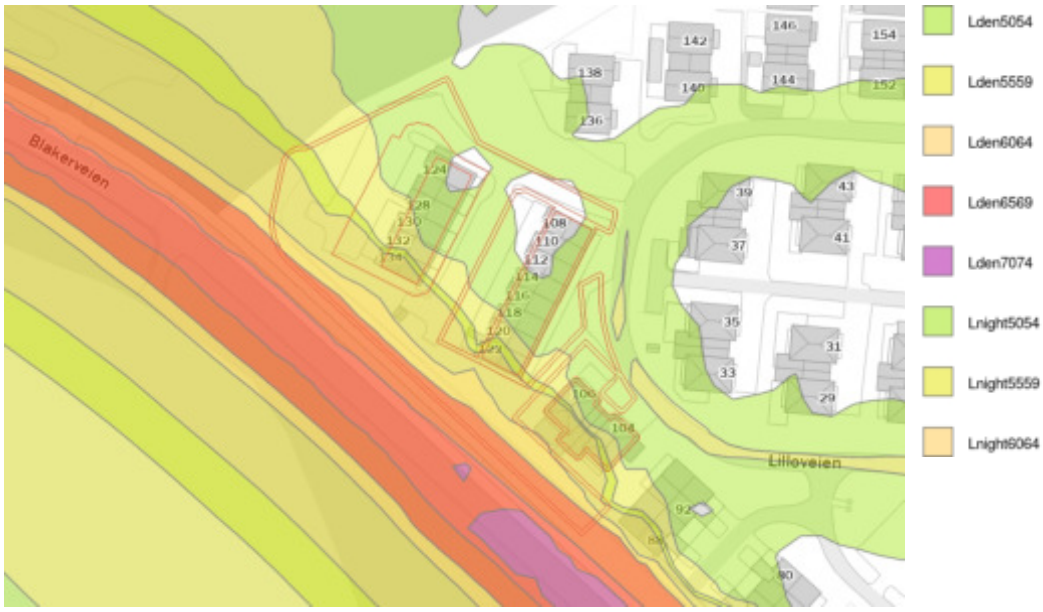
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	8
Road	Red zone	4

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



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	2
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	4

Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



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.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Flomavsetning fra bresjøtapping, sammenhengende	Lite egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



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	3	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



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.

...

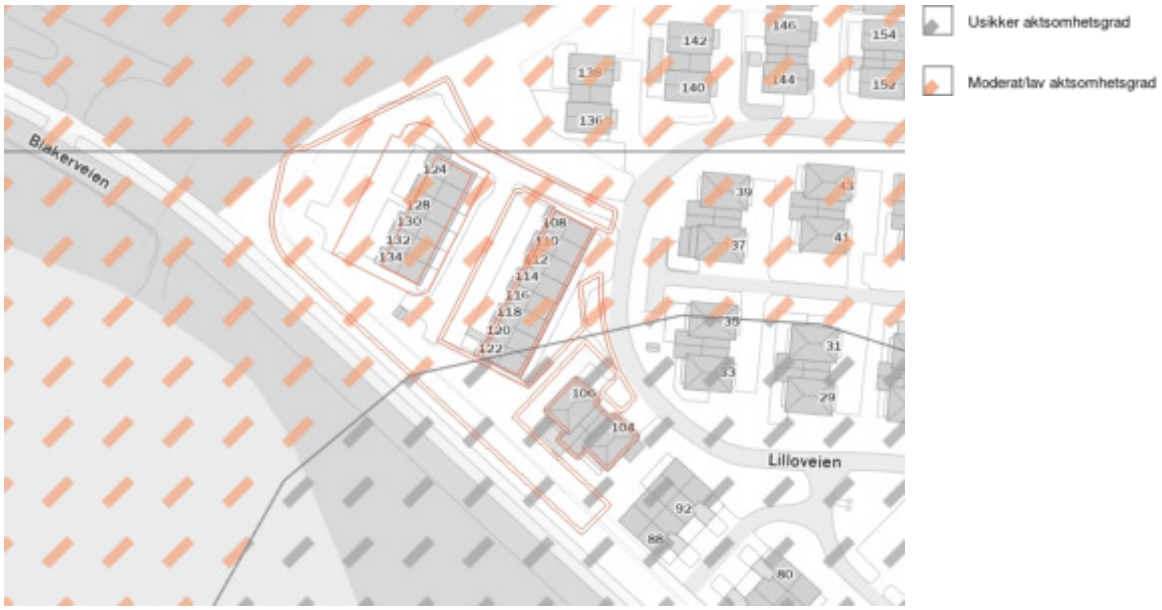
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Flomavsetning fra bresjøtapping, sammenhengende	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	10.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



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
Usikker aktsomhet	1
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	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

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2024



Beskrivelse

Landsdekkene datasett som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog er lagt inn, mens områder som er bygd ned eller dyrket opp er tatt ut. Datasettet dekker i all hovedsak alt landareal under tregrensa. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr. Dyrkbar jord oppdateres årlig. Datasettet er avledet fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet oppdateres maskinelt med informasjonen fra årsversjoner av arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). Egenskapen som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR i SOSI-format og dyrkbar jord i gml- og gdb-format. Lovlige egenskapsverdie i henhold til kodelisten for dyrkbar jord er: 82 - Dyrkbar jord.

Dyrkbar jord er også en egenskap i de generaliserte arealressurskartene i målestokk 1:50000 (AR50) og 1:250000 (AR250).

...

Flater

DYRKING	ENDRET	Antall
Crop land	Arealtilstand er ikke endret etter 2008	2

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	20.02.2025
Antall treff	2	Nedlastet	20.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.02.2025



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
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

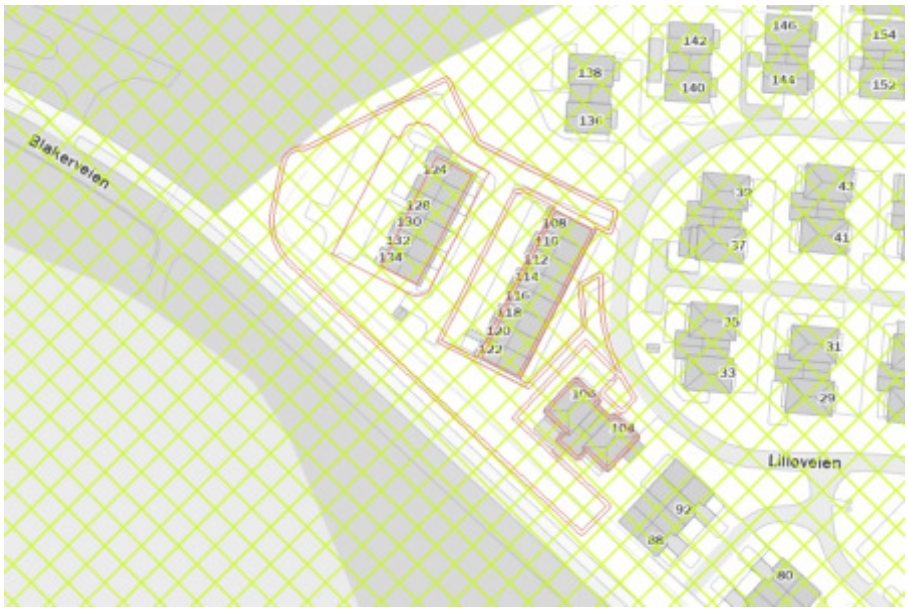
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



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	14.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.02.2025



Beskrivelse

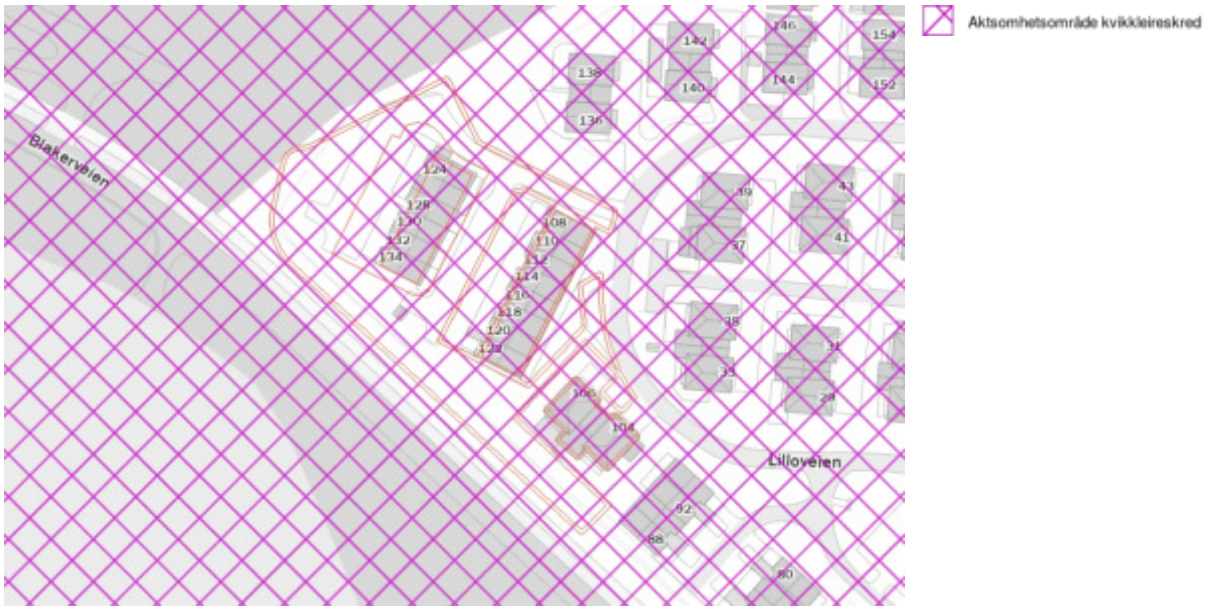
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	13.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.02.2025



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
141	11/22/2024	NVE

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:
Lilloveien 126
Gnr. 311 Bnr. 76 Snr. 2 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0104

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Eva Lunner
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 90 92 47 86
E-post: eva.lunner@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

Notater