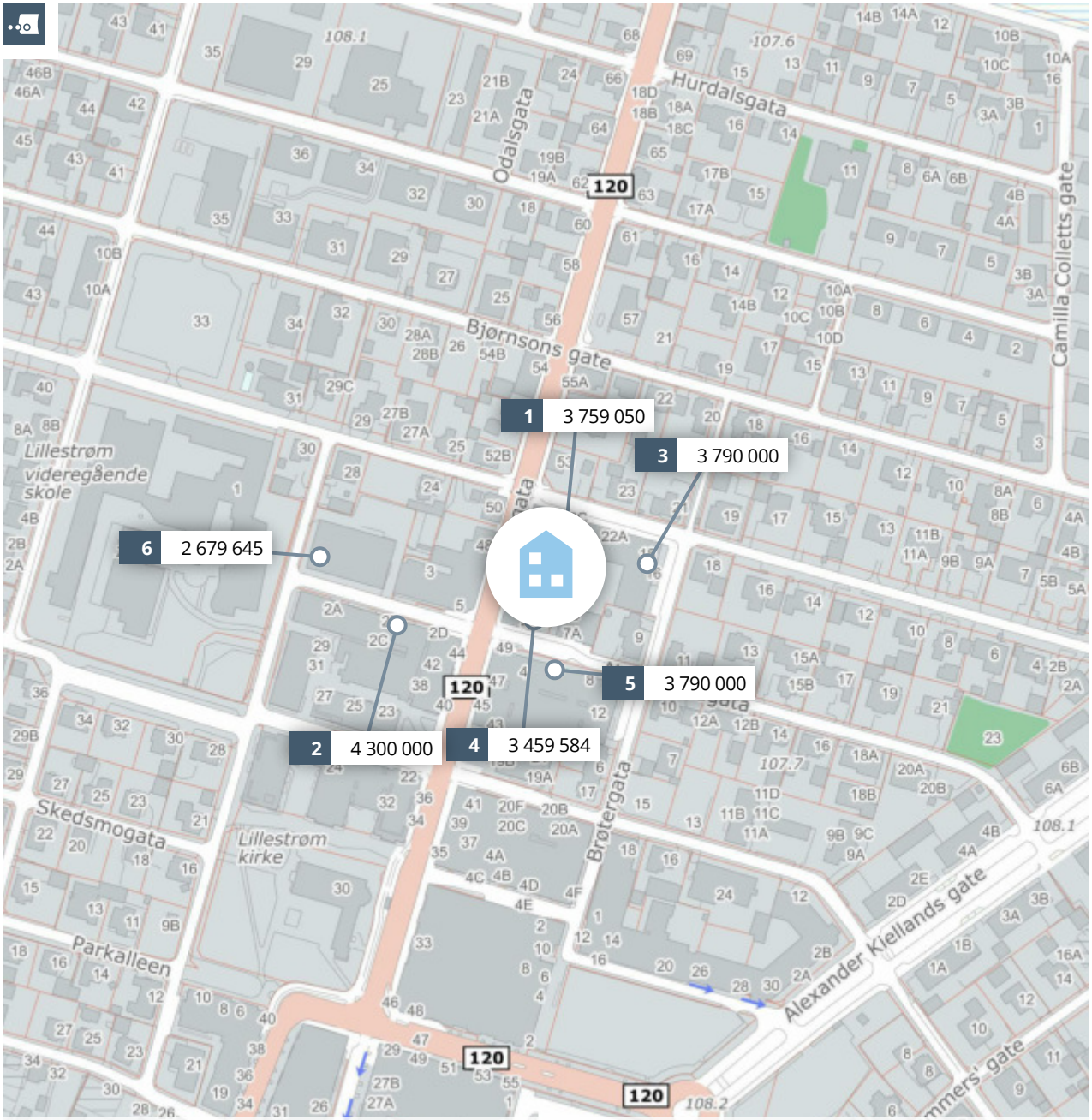
ROMERIKSGATA 22E

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ROMERIKSGATA 22 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 21.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Romeriksgata 22 E, 2003 LILLESTRØM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2003

GNR 81 BNR 275 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 5

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	120 690
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	6 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	2 137
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Romeriksgata 22 B 41 m² 2003 4. etg 1 sov	16.08.2024	3 690 000	**3 750 000**	9 050	3 759 050	**91 684**
2 Nannestadgata 2 C 37 m² 2017 5. etg 1 sov	28.02.2025	3 790 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**116 216**
3 Brøtergata 18 43 m² 2022 4. etg 1 sov	14.11.2024	3 890 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**88 140**
4 Romeriksgata 22 G 45 m² 2003 1. etg 1 sov	03.07.2024	3 500 000	**3 450 000**	9 584	3 459 584	**76 880**
5 Nannestadgata 6 42 m² 2020 1. etg 1 sov	24.05.2024	3 790 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**90 238**
6 Nannestadgata 1 23 m² 1934 3. etg - sov	16.01.2025	2 490 000	**2 650 000**	29 645	2 679 645	**116 506**

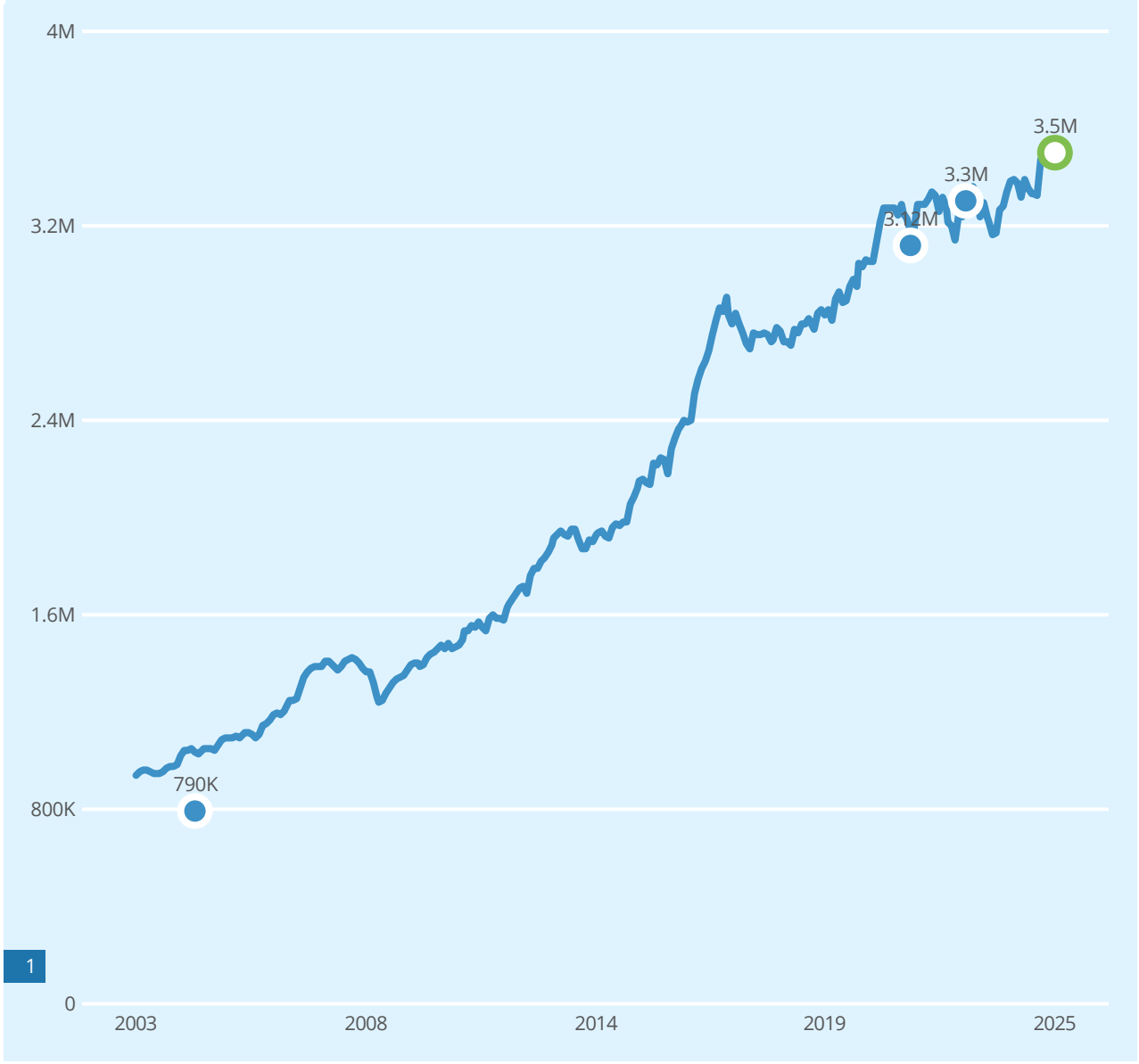
2-roms selveierleilighet med garasjeplass. Heis i bygget, trappefri adkomst og markterrasse. Sentralt i Lillestrøm by.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.03.2023	22.03.2023	02.05.2023	3 100 000	3 300 000	0	3 300 000	
16.11.2021	22.11.2021	07.01.2022	2 990 000	3 120 000	0	3 120 000	
18.02.2020		18.02.2020	-	90 000	-	90 000	2
18.06.2004		18.06.2004	-	790 000	-	790 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Stortorget 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 000 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 5 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5 606 000 Salgspris i snitt
5 586 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 690 Romeriksgata 22 E
Totalpris 3 500 000

90 375 Stortorget 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

70 160 LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd

TAKSERING NORGE

ROMERIKSGATA 22 E, 2003 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 275 Seksjon: 6
3205 Lillestrøm kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	29/04/2025
Utskriftsdato:	06/05/2025
Oppdragsnummer:	98716
Referansenr:	

JOAKIM KOLLSHAUGEN
jk@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98716

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig med trepanel. Yttertak trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Ifølge eier en gang mellom 2021 og 2023:
– Lekkasje fra varmtvannsbereder. Lekkasje er utbedret. Det ble byttet varmtvannsbereder, lagt nye gulvoverflater og satt inn ny kjøkkeninnredning. Arbeidene ble utført av Recover i regi av forsikringsselskap.

2021:
– Malt vegger og tak.
– Ny innredning, dusjbatteri, wc og garnityr på bad.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024:
– Byttet dårlig trepanel, malt fasade og nødvendig vedlikehold på uteområder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Ole Thorsen
Takstmenn:	Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede:	Eier: Per Ole Thorsen , Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 275 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 659 m^2
Eierbrøk seksjon:	29 / 2527
Hjemmelshaver:	Per Ole Thorsen og Invent It As
Adresse:	Romeriksgata 22 E, 2003 LILLESTRØM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	28/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2003

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	6	0	6	0
1. etasje	29	0	0	29	10
Sum bygning:	29	6	0		10
			Sum BRA:	35	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 29 m². S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering: Det er en skade i karmen på terrassedøren.
Terrassedøren er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad og dermed vurdert til TG 2. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med styring til avtrekk i bad. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Huseby kjøkkeninnredning fra ca. 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m^2.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Det er noe etterhengende vedlikehold på terrassebordene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2021, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for installasjon av berederen var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet berederen. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og det er derfor gitt TG 2.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2010, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

Ved tidspunkt for montering av varmtvannsbereder og oppvaskmaskin var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.
I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det anbefales å rense filter og aggregat jevnlig for å opprettholde avtrekket til aggregatet.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i soverom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er observert løs kontakt på vegg mellom stue og soverom og en kontakt med åpne ledninger i benkeskap ved varmtvannsbereder. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato og har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 1997-2010.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Det er tilnærmet flatt fall på gulvet utenfor dusjsonen. Dette øker faren for vannansamlinger på gulvet ved eventuell lekkasje eller vannsøl.
Det er ovservert oppsprukken fug rundt sluk.
Det er funnet bom under fliser i dusjsonen.
Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte riss i fuger i dusjsonen. Forholdet kan utvikle seg over tid. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250217

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Thorsen	Per Ole Thorsen

Gateadresse
Romeriksgata 22E

Poststed	Postnr
Lillestrøm	2003

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

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: 24250217

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250217

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: 24250217

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 forsikringspremie er 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: 24250217

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Thorsen	a8b71243279440b2b80e52a0c690a805da1a150e	05.05.2025 09:29:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

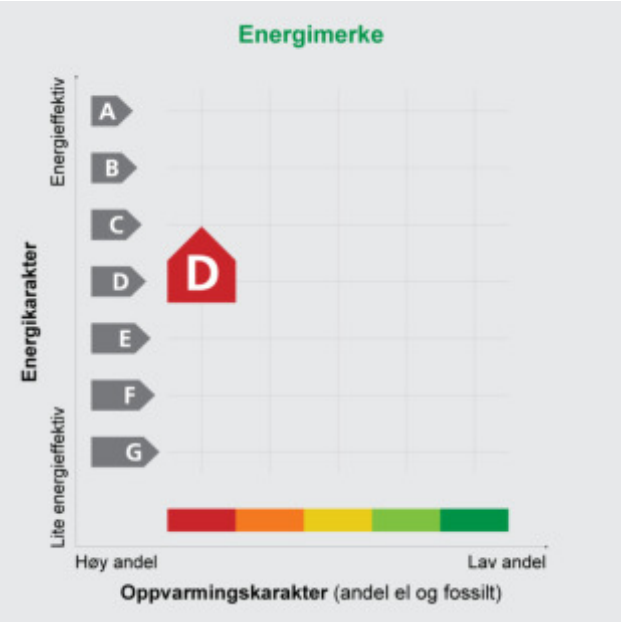
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ole Thorsen	191bc3e8a4b74f062fe297aaa52f540e82fa4313	05.05.2025 09:19:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250217

- 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

Adresse	Romeriksgata 22 E
Postnr	2003
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	275
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	23289148
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1281583
Dato	21.06.2021



Innmeldt av	Gro Lafton

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Romeriksgata 22 E
Postnr/Sted: 2003 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 21.06.2021 10:53:46
Energimerkenummer: A2021-1281583
Ansvarlig for energiattesten: Gro Lafton
Energimerking er utført av: Gro Lafton

Gnr: 81
Bnr: 275
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnr: 23289148

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 05.05.25
Vår ref.: / 06
Meglers ref.: 24-25-0217

Boligopplysninger

Seksjon	06	**Bolignr**	H0105
Boligselskap	5440 Sameiet Romerikshjørnet	**Etasje**	1.etg
Adresse	Romeriksgata 22 E, 2003 Lillestrøm	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	INVENT-IT AS, Per Ole Thorsen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 05.05.25: kr 2 137,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader	1 639	1 639	1 639	1 639	1 639	1 639
Kabel-TV/Internett	498	498	498	498	498	498
Total	2 137	2 137	2 137	2 137	2 137	2 137

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5440 Sameiet Romerikshjørnet (orgnr. 987917512)
Antall enheter	39
Styrets e-post	romerikshjornet@borimail.no
Styreleder	Hilde Nyberg Loe (91611922)
Forsikring	Gjensidige (Polise)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/275
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

VEDTEKTER F0R ROMERIKSHJØRNET BOLIGSAMEIE

GNR. 81 BNR. 275 I SKEDSMO

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 81 bnr. 275 i Skedsmo skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Boligsameiet Romerikshjørnet. Eierseksjonsameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 39 boligseksjoner. Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i garasjeanlegg i underetasjen.

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

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av velles anlegg.

3. Bruksrett

Den enkelte sameier hare enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenhetene kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Bruken av bruksenheten for fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Den enkelte sameier skal holde bruksenheter forsvarlig vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vdedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holder forsvarlig vedlike. Det er styrets oppgaver å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og skal tjene sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruksrett.

Renovasjonsrom

I eiendommens 1. etasje er det et renovasjonsrom. I bakgården mot Nannestadgata er det et renovasjonsområde med avskjerming. Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsrommet og renovasjonsområdet. Vedlikehold besørges av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

Utvendige antenner

Sameiet har etablert felles antenneanlegg. Det skal således ikke monteres utvendige parabolantenner. Andre Typer antenner skal godkjennes av styret.

Transformator

I eiendommens kjelleretasje befinner det seg en transformator i et transformatorrom. Dette rommet disponeres vederlagsfritt alene av elektrisitetsverket eller den e.verket måtte utpeke i sitt sted. E.verket skal til enhver tid ha adgang til transformatorrommet og disponerer egen nøkkel. Sameiet må sørge for at e.verkets adkomst ikke hindres.

Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at e.verkets rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

4. Disposisjon – rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. Overdragelse og utleie av seksjonen skal straks meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn til boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv , forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen mm, jfr. Eierseksjonsloven § 22.

5. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Fellesutgiften skal bl.a dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Fellesutgiften, fastsatt av sameiet og som knyttes til den enkelte seksjon, skal betales forskuddsvis hvert kvartal.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå 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 gjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves overfor leietager/bruker om ikke er sameier.

7. Styringsorgan

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tyve – dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøtet med minst 3 -tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder eller av person valgt av sameiermøtet. Møteleder utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

a) styrets årsbereting
b) styrets årsregnskap
c) valg av styremedlemmer og styrets leder

Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 4 medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Det skal også velges en vararepresentant..

Styret velges for 2 år, men styreleder kan unntaksvis velges for 1 – ett – år. Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør. Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte så ofte det er behov og leder møtet. Om nødvendig kan det innkalles til styremøte ved særskilt behov. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Husordensregler

Sameiet har vedtatt å ha utfyllende husordensregler i tillegg til vedtekter. Disse husordensreglene er å anse som tilsvarende bindende for sameierne som vedtektene og brudd på disse behandles som for brudd på vedtektene.

10. Tvisteløsning

Vedtektene og husordensreglene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres med de ordinære domstoler.

(Opprinnelig vedtatt i sameiermøte 8. 12. 2003 med senere endring i sameiermøte 15.3.2007.)

Endret og godkjent i sameiermøte den 28. mars 2017

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROMERIKSHJØRNET

INNHOLD

1. GENERELT
2. STYRETS ANSVAR
3. BRUK AV EIERSEKSJONENE
4. DYREHOLD
5. OMINNREGNINGSARBEIDER - FASADEENDRINGER
6. AVFALLSHÅNDTERING
7. FELLESAREALER
8. PARKERING

1. Generelt

Husordensreglene gjelder for eiendommen gnr. 81 bnr. 275 i Skedsmo kommune, Boligsameiet Romerikshjørnet, som består av 39 eierseksjoner.

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel og gode forhold i sameiet. Beboere plikter å følge disse og er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av hele husstanden og av alle de som gis tilgang til seksjonen.

Særdeles grove brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen i henhold til § 26 i Lov om eierseksjoner.

Ved fremleie eller salg av seksjonen, skal utleier/selger sørge for at leietager/kjøper er gjort kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler.

2. Styrets ansvar

Styret har intet eget ansvar for at husordensreglene følges, men kan gripe inn dersom det oppstår eventuelle overtredelser. Da skjer det på sameiets vegne.

Henvendelser til styret skal gis skriftlig dersom ikke uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3. Bruk av eierseksjonene

Beboere har selv ansvar for å holde ro og orden i og utenfor seksjonene. Private arrangementer som vil kunne medføre støy eller annet ubehag for andre beboere, bør varsles. Her gjelder normal folkeskikk.

Det skal utover dette være ro i sameiet i alle dager mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Grilling og bruk av åpen flamme er ikke tillatt på balkonger eller terrasser grunnet brannfare. Gass-/elektrisk grill er kun tillatt på de terrasser som ikke har overbygget tak. Vi ber om at ved bruk av slikt utstyr benyttes gårdstunet som har hyggelige områder for slike aktiviteter.

Søppel og lignende etter slike aktiviteter skal fjernes slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å lagre søppel og lignende på balkong ut mot gårdstunet da dette er svært sjenerende for andre beboere.

Risting og lufting av tepper, sengetøy osv fra vinduer og balkong er ikke tillatt, da dette ofte medfører at støv og lignende vil berøre naboen.

Tørking av klær på egen veranda er tillatt, men bør ikke være til sjenanse for andre beboere.

4. Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i sameiet. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område av hensyn til både hundens og beboernes sikkerhet. Etterlatenskaper skal fjernes omgående. Ellers gjelder alminnelig skikk og bruk for hundehold og vanlig folkeskikk.

5. Om innredningsarbeider – fasadeendringer.

Innvendige oppussing-/ominnredningsarbeider som ikke har betydning for andre beboere behøver ikke varsles til styret. Det forutsettes at det ikke gjøres tiltak som på noen måte svekker bygget eller innvirker på den alminnelige bruk av seksjonen. Det kreves imidlertid at det benyttes autoriserte fagfolk til arbeider som i henhold til gjeldende lover og regler skal utføres av slike fagfolk. Dette av hensyn til ansvarsrett og mulige reklamasjoner i ettertid samt i forhold til forsikringsselskapet.

Utvendige endringer skal meldes til og behandles av styret, før eventuelt arbeid kan igangsettes. Slike arbeider er også normalt meldepliktig til bygningsmyndighetene i kommunen.

Av hensyn til støy- og støvproblemer fra trafikken i Storgata, har styret åpnet for og godkjent at de seksjoner som ønsker det kan foreta innglassing av sin balkong mot Storgata. Styret har i sitt vedtak lagt føringer for en utførelse av innglassing som alle skal benytte. Innglassing foretas for egen regning og risiko for de som velger å gjøre dette. Styrets vedtak omfatter ikke godkjennelse av solavskjerming som må foretas på seksjonens faste vinduer og ellers følge gjeldende regler nevnt ovenfor. De retningslinjene som gjelder for bruk av balkong og nevnt i pkt. 3 ovenfor, endres ikke selv om balkongen innglasses.

Skader som måtte oppstå på glass og øvrige deler av konstruksjonen som innglassingen omfatter, må utbedres og dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier.

6. Avfallshåndtering

Det er plassert 6 stk. containere for restavfall (sort lokk) og 4 stk for papp/papir (grønt lokk) i søppelrom ved postkassestativet mot Romeriksgata. Det er også satt ut 3 stk containere for ***papp/papir*** i eget bygg mot Nannestadgata. Dersom containere for papir er fulle i søppelrommet, skal papir legges i containerne mot Nannestadgata.

Større gjenstander som for eksempel møbler, elektriske apparater eller annet som ikke defineres som husholdningsavfall, må beboerne selv kjøre vekk. Det er ikke tillatt å sette slike gjenstander i søppelrommet.

Det er svært viktig at alle følger de retningslinjer som gjelder for avfallssortering/-behandling. Dette for å hindre sjenerende lukt og skadedyr på området, samt at henting av søppel skal skje uten problemer.

7. Fellesarealer

Av hensyn til rengjøring bør det vises måtehold med å plassere ut større gjenstander i oppganger og ganger. Bilder osv. skal være av en slik karakter at de ikke kan defineres som diskriminerende eller sjenerende for andre beboere. Forøvrig er det positivt å iverksette trivselstiltak i de forskjellige innvendige fellesarealer forutsatt at man kommer til enighet med de nærmeste naboer før tiltakene iverksettes.

Ikke under noen omstendigheter må nødskilt tildekkes. Det må heller ikke plasseres gjenstander foran rømningsveier i bygget.

Sykler plasseres i sykkelstativ eller i felles sykkelbod.

Dører og innganger i bygget skal holdes lukket og låst til enhver tid. Dette for å hindre uvedkommende i å komme inn i bygget. Av hensyn til funksjonshemmede seksjonseiere er det montert elektrisk døråpner i begge hovedinngangene i bygget. Dette innebærer at det kan ta litt tid før døren lukker seg. For å forebygge at uvedkommende kommer seg inn, anbefales at man påser at døren har gått i lås før man forlater området.

Vi skal ikke være ”snille” å slippe inn personer som ikke helt vet hvem de skal treffe, ei heller selgere på dørene. De som ønsker besøk av selger, bes gjøre avtale slik at selger ringer på din dør. Vi henviser til ”klok av skade” prinsippet, men viser normal folkeskikk når vi ser oss nødt til å avvise uvedkommende.

Hver gang vi passerer garasjeporten på vei inn eller ut, skal vi ved selvsyn påse at porten har lukket seg og ingen sneket seg inn, før vi kjører videre. Vi er hver og en ansvarlig for å unngå uønsket besøk.

Sigarettsneiper skal selvsagt ikke kastes på bakken i gårdstunet. Det finnes askebeger ved begge hovedinngangene. Finnes ikke askebeger på bordene i gårdstunet, må man kunne bringe et med seg. Røyking er for øvrig ikke tillatt i noen av våre innvendige . fellesarealer, det være seg svalganger, heis, trappeganger eller garasje, jfr. Røykeloven § 6.

Det kastes heller ikke papir eller annet søppel verken i gårdstunet eller andre steder på våre fellesarealer.

Ved eierskifte eller leietagerskifte skal seksjonseier innen 4 uker besørge nytt postkasseskilt og skilt på ringeklokke. Begge skilter utføres i design vedtatt i sameiermøte og bestilles hos låsmester Karl Jensen i Lillestrøm. Skiltene bekostes av seksjonseier.

Skader som påføres bygningsmassen, personer eller gjenstander i fellesarealer, må erstattes av den eller de som har forårsaket skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal denne erstattes av den person som har gitt vedkommende adgang til området.

Det er montert kameraovervåking ved postkassene og i kjellerrom. Ved tvister om påkjørsler, hærverk eller innbrudd skal styret kontaktes. De har tilgang til videoopptak som eventuelt vil kunne belyse saken. Dette må gjøres innen 7 dager fra skadedato.

8. Parkering – lading av el.biler og/eller hybridbiler med behov for lading - gjesteparkering.

Hver seksjon er tildelt 1 eller 2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Denne skal ikke benyttes som ekstra lagringsplass og det henvises til boder for lagring av dekk og lignende.

Motorsykler kan plasseres bak bil på egen plass, dersom dette ikke hindrer adkomst til andre parkeringsplasser.

Det er tillatt å fremleie garasjeplasser man eier og selv ikke benytter, men kun til andre seksjonseiere som bor i huset.

Garasjeportåpnere er personlige eiendeler og skal derfor ikke lånes eller gis bort til fremmede. Ved tap eller skade på denne, må denne bestilles av styret, men bekostes av den enkelte. Husk nummer og leilighetsnr. ved bestilling.

Ved anskaffelse av bil med behov for lading, skal seksjonseier installere egnet ladekontakt i garasjen etter anvisning fra styret. Installasjonen skal utføres av autorisert installatør og skje for seksjonseiers regning og risiko. Alt energiforbruk skal kun registreres på seksjonens egen måler og dermed belastes rette vedkommende.

Gjesteparkering skjer på 1 plass langs Romeriksgata og 2 plasser langs Nannestadgata. Alle seksjonseiere har mottatt 2 stk. gjestekort som den besøkende legger synlig i bilvinduet. Beboere skal ikke parkere på disse plassene. Sameiet har avtale med parkeringsselskap som har rett til å ilegge gebyr ved manglende synlig gjestekort eller feilparkering. Skulle det bli ilagt gebyr som påstås feilaktig, kontaktes styret snarest og ikke parkeringsselskapet.

9. Husordensreglene i forhold til vedtektene

Disse husordensregler er å betrakte som utfyllende bestemmelser i forhold til vedtektene og er som sådan bindende for seksjonseierne. Brudd på husordensreglene vil bli behandlet som brudd på vedtektene.

Vedtatt i sameiemøte den 28. mars 2017

Til beboerne i Sameiet Romerikshjørnet

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Romerikshjørne

Torsdag 11. April 2024 KL. 18.30 i festsalen på Skedsmo Røde Kors, Stortorget 24, Lillestrøm

Saker som skal behandles:

1. Åpning ved styrets leder
2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden
3. Valg av møteleder og en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
4. Fastsettelse av årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024
5. Disponering av årets resultat, herunder godkjennelse av styrets årsberetning
6. Godtgjørelse til styret
7. Godtgjørelse til revisor
8. Valg av nytt styre
9. Styret foreslår foreslår tillegg til Husordensreglene slik at det ikke blir anledning til å bedrive korttidsutleie av boenhetene (under 6 mndr varighet) uten spesifikk forhåndsgodkjennelse fra styret.
10. Styret foreslår foreslår tillegg til Husordensreglene slik at det blir anledning til å montere skiboksheis over parkeringsplassene i felles garasjeanlegg. Montering og installasjon skal på forhånd godkjennes av styret.
11. Innkomne saker

Sameiere som representeres ved fullmakt må fremlegge skriftlig fullmakt.

Regnskap/Budsjett vedlegges.

Lillestrøm 1 mars 2024

Anders Ertzeid (sign.)

Styrets leder

Referat fra årsmøte Sameiet Romerikshjørnet 11 april 2024

Kommentarer til innkallingen: Nei, godkjent

Møteleder: Anders Ertseid

Signering av protokoll: Torunn Simonsen

Årsregnskap gjennomgått av regnskapsfører Heidi Næss: Regnskap godkjent

Leder opplyste om tidligere økning av felleskostnader på 5%. Fremover ønsker styret og

Heve felleskostnadene med 10%. Dette for og få tilbake en god likviditet etter oppussingen vi hadde i 2023. Ble godkjent.

Budsjett 2024: Godkjent.

Disponering av årets årsberetning/resultat ble lest opp av Anders Ertseid.

Årsberetningen ble godkjent.

Godtgjørelse til styremedlemmer holdes uendret for 2023, kr 90 000,-.

Vurderes og øke for 2024.

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter regning.

Valg av nytt styre, og valgkomiteens forslag:

Leder: Hilde Nyberg Loe	Ikke på valg, men rykker opp fra styremedlem
Styremedlem: Rita Lyseggen	Ikke på valg, men rykker opp fra varamedlem
Styremedlem: Trym Hogner	Gjenvalg 1 år
Styremedlem: Nikolai Mathias Ottesen	Ny 2 år
Varamedlem: Jon Moxness Steineke	Ny 2 år
Valgkomite: Mona Følstad	Ny 1 år

Nytt styre ble godkjent.

Innkomne forslag:

Nytt styre vil finne løsninger på hvordan informasjon skal kommuniseres til alle beboere.

Air BNB og korttidsutleie av leilighet: Det er ønskelig at det skal påføres i ordensreglene. Styret vil undersøke og komme tilbake.

Det er ønskelig fra beboere at det skal være mulig og sette opp skiboks oppunder taket på egen parkeringsplass. Forslaget ble stemt over, og det ble godkjent. Det samme gjelder oppheng til f eks sykkel på veggen hver bak parkeringsplass. Begge forslag ble godkjent ved håndsopprekning.

Vannlekkasje: Anders informerte om at forsikringsselskapet vil dekke følgeskaden, men ikke utbedringen av skaden.

Styret takket for et godt årsmøte, og ser frem til og ta fatt på nye oppgaver.

Hilde Nyberg Loe

Torun Simonsen

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. SEP. 2001
Bilag nr. DS 5
Sak. nr. 02/158



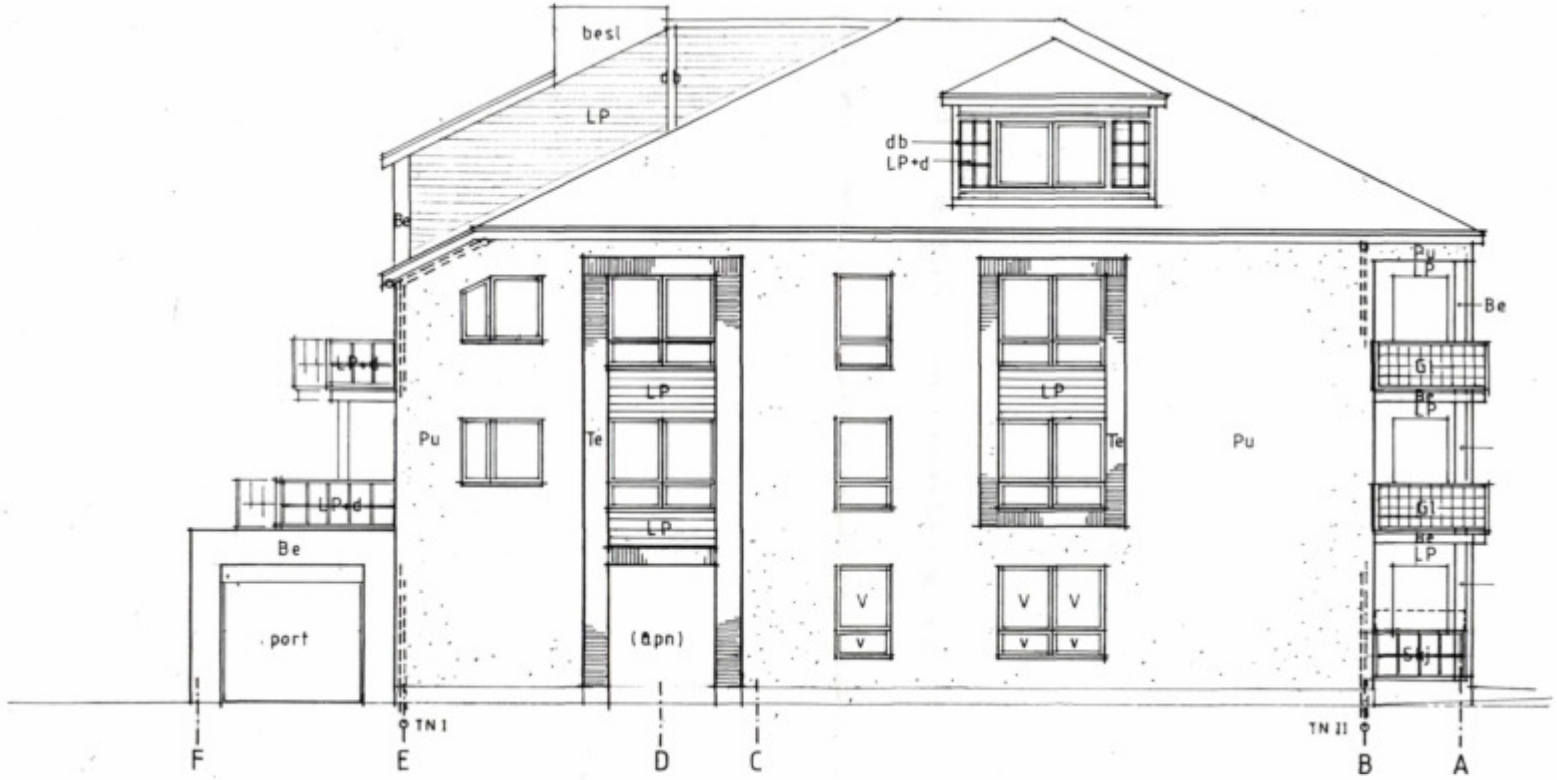
VEDLEGG NR D1

Block Watne

PERSPEKTIV NORDVEST (ILLUSTR)			
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE STORGT 49-51 LILLESTRØM	tegn korr	17.9.01	210

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF/FAX:67 97 08 28

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
04. FEB. 2003
Bilag nr. 11
Sak. nr. DS 02/158



Block Watne
Hus det er godt å komme hjem til

Te : Tegl, Bratsberg Glatt Brun, mørtel KC 35/65
Pu : Pusset/Brettskurt, stand. grå mørtel
Be : Betong, malt
Pl : Plan plate (Cemberit el tilsv), lys grå/beige ("Sand")
Gl : Glassbyggesten, modul 200 mm mont i galv ramme
LP : Ligg dobb.falset trepanel (farge 30.22y30r)
LPb : Som over, brannimpr
SP : St. rettkant trepanel (farge som over) m/50mm spalte
db : Dekkbord 4", hvit
d : Dekklist/pyntelist 2", hvit
V : Vindu, hvit
Skj : Skjermvegg - kfr tegn

A	14.1.03	div suppl, matr angiv.	B	22.1.03	suppl matr, vindu v/E ÷

FASADE NORD 1 : 100

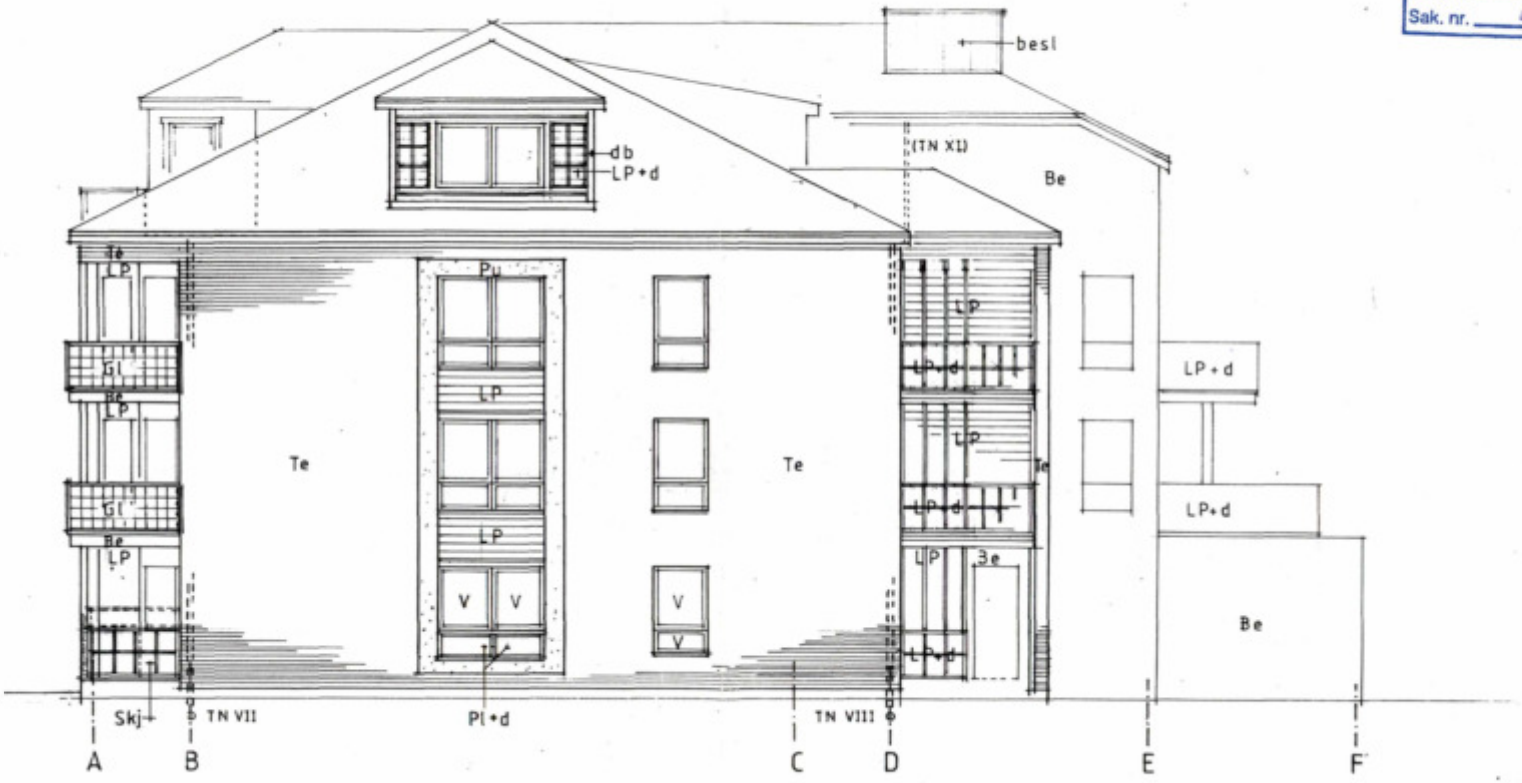
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE
STORGT 47-51 LILLESTRØM

tegn 18.12.02
korr 22.1.03

368
B

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 11 1470 LØRENSKOG TLF/FAX: 67 97 08 28

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
04. FEB. 2003
Bilag nr. 9
Sak. nr. 03/02158



Block Watne
Hus det er godt å komme hjem til

Te : Tegl, Bratsberg Glatt Brun, mørtel KC 35/65
Pu : Pusset/Brettskurt, stand. grå mørtel
Be : Betong, malt
Pl : Plan plate (Cemberit el tilsv), lys grå/beige ("Sand")
Gl : Glassbyggesten, modul 200 mm mont i galv ramme
LP : Ligg dobb.falset trepanel (farge 30.22y30r)
LPb : Som over, brannimpr
SP : St. rettkant trepanel (farge som over) m/50mm spalte
db : Dekkbord 4", hvit
d : Dekklist/pyntelist 2", hvit
V : Vindu, hvit
Skj : Skjermvegg - kfr tegn

A	14.1.03	div suppl, matr angiv.	B	22.1.03	suppl matr

FASADE SYD — 1 : 100

FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE
STORGT 47-51 LILLESTRØM

tegn 18.12.02
korr 22.1.03

369
B

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 11 1470 LØRENSKOG TLF/FAX: 67 97 08 28

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
04. FEB. 2003
Bilag nr. 8
Trykk. nr. BS 02/158



Te : Tegl, Bratsberg Glatt Brun, mørtel KC 35/65
Pu : Pusset/Brettskurt, stand. grå mørtel
Be : Betong, malt
Pl : Plan plate (Cemberit el tilsv), lys grå/beige ("Sand")
Gl : Glassbyggesten, modul 200 mm mont i galv ramme
LP : Ligg dobb.falset trepanel (farge 30.22y30r)
LPb : Som over, brannimpr
SP : St. rettkant trepanel (farge som over) m/50mm spalte
db : Dekkbord 4", hvit
d : Dekklist/pyntelist 2", hvit
V : Vindu, hvit
Skj : Skjermvegg - kfr tegn

A	14.1.03	div suppl, matr angiv.	B	22.1.03	suppl matr, gl åpn y.dør

FASADE ØST 1:100

FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE
STORGT 47-51 LILLESTRØM

tegn 18.12.02 | 370
korr 22.1.03 | B

Block Watne
Hus det er godt å komme hjem til

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 11 1470 LØRENSKOG TLF/FAX:67 97 08 28

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

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
04. FEB. 2003
Bilag nr. 10
Sak. nr. 02/158



For takneslepmot fortau (Tn III-VI) utføres nedre 2m i stålpejern

Te : Tegl, Bratsberg Glatt Brun, mørtel KC 35/65
Pu : Pusset/Brettskurt, stand. grå mørtel
Be : Betong, malt
Pl : Plan plate (Cemberit el tilsv), lys grå/beige ("Sand")
Gl : Glassbyggesten, modul 200 mm mont i galv ramme
LP : Ligg dobb.falset trepanel (farge 30.22y30r)
LPb : Som over, brannimpr
SP : St. rettkant trepanel (farge som over) m/50mm spalte
db : Dekkbord 4", hvit
d : Dekklist/pyntelist 2", hvit
V : Vindu, hvit
Skj : Skjermvegg - kfr tegn

Block Watne
Hus det er godt å komme hjem til

A	14.1.03	div suppl, mstr ongiv.	B	22.1.03	suppl mstr

FASADE VEST 1 : 100

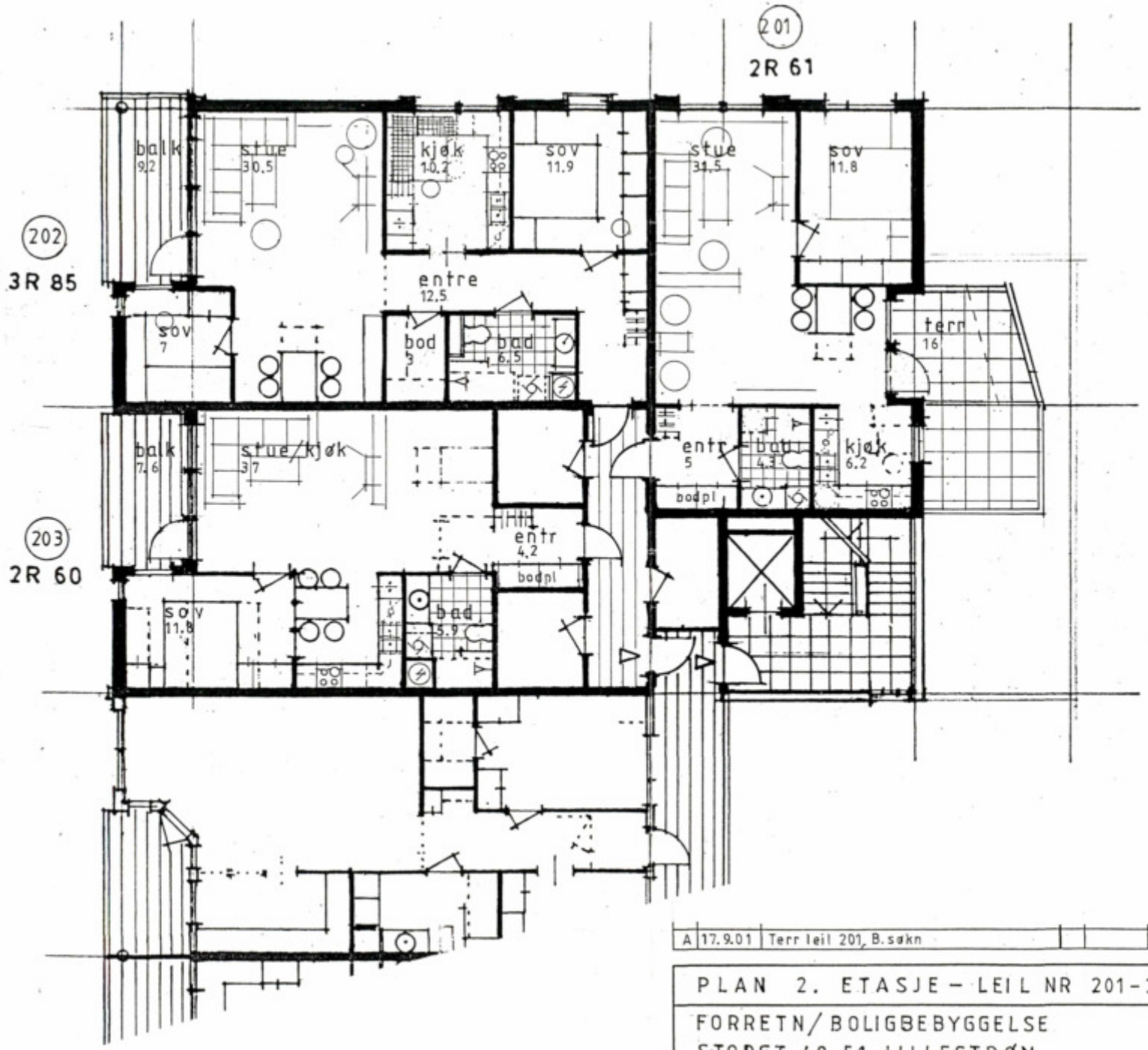
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE
STORGT. 47-51 LILLESTRØM

tegn 18.12.02 | 367
korr 22.1.03 | B

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 11 1470 LØRENSKOG TLF/FAX: 67 97 08 20

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

VEDLEGG NR D14



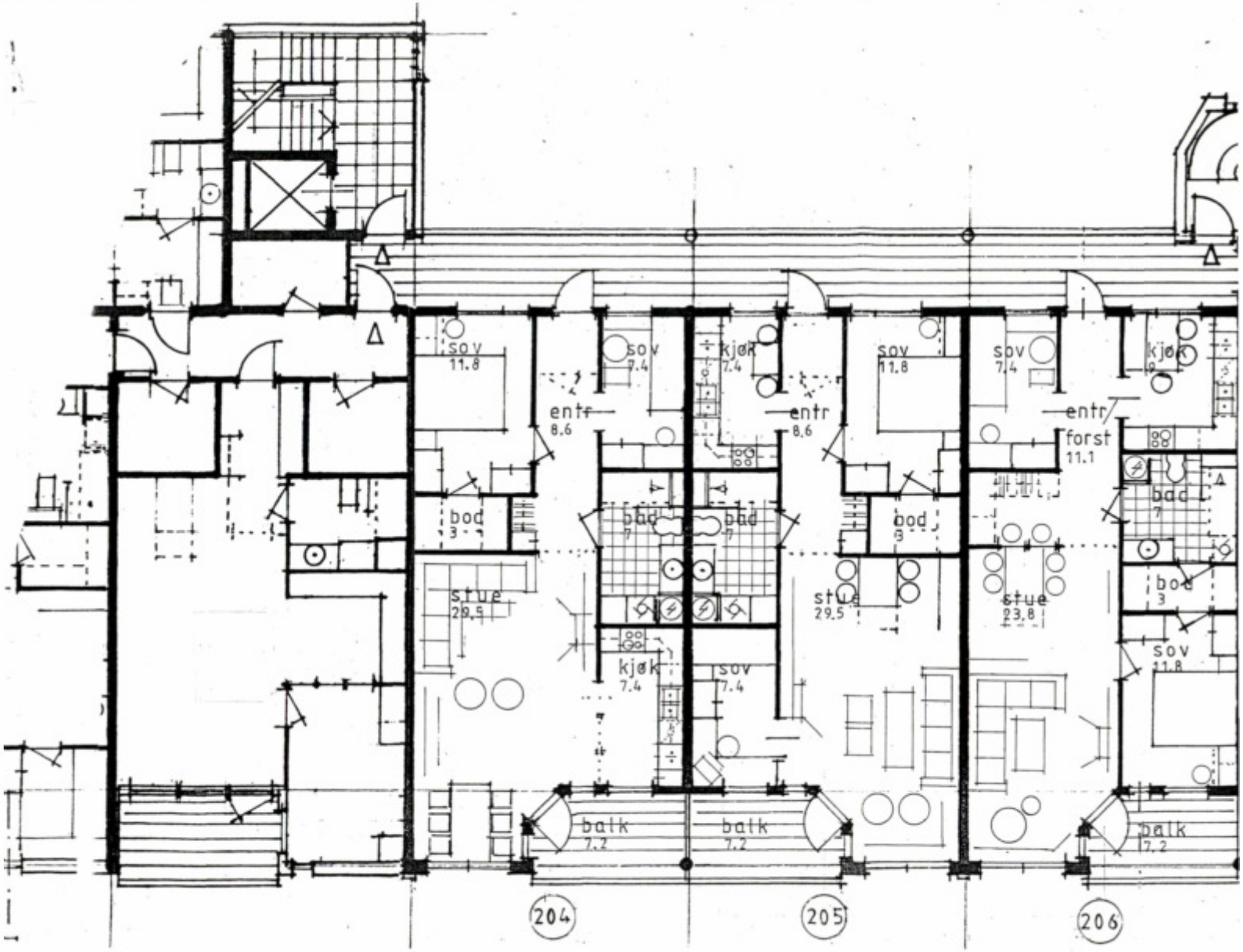
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. SEP. 2001
Bilag nr. DS 48
Sak. nr. 02/158

Block Watne
Her det er godt å komme hjem til

A	17.9.01	Terr leil 201, B.søkn			

PLAN 2. ETASJE – LEIL NR 201-203			1:100
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE STORGT 49-51 LILLESTRØM	tegn korr	30.8.01 17.9.01	351 A

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF/FAX:67 97 08 28



A	17.9.01	Nr leil 207, B.søkn

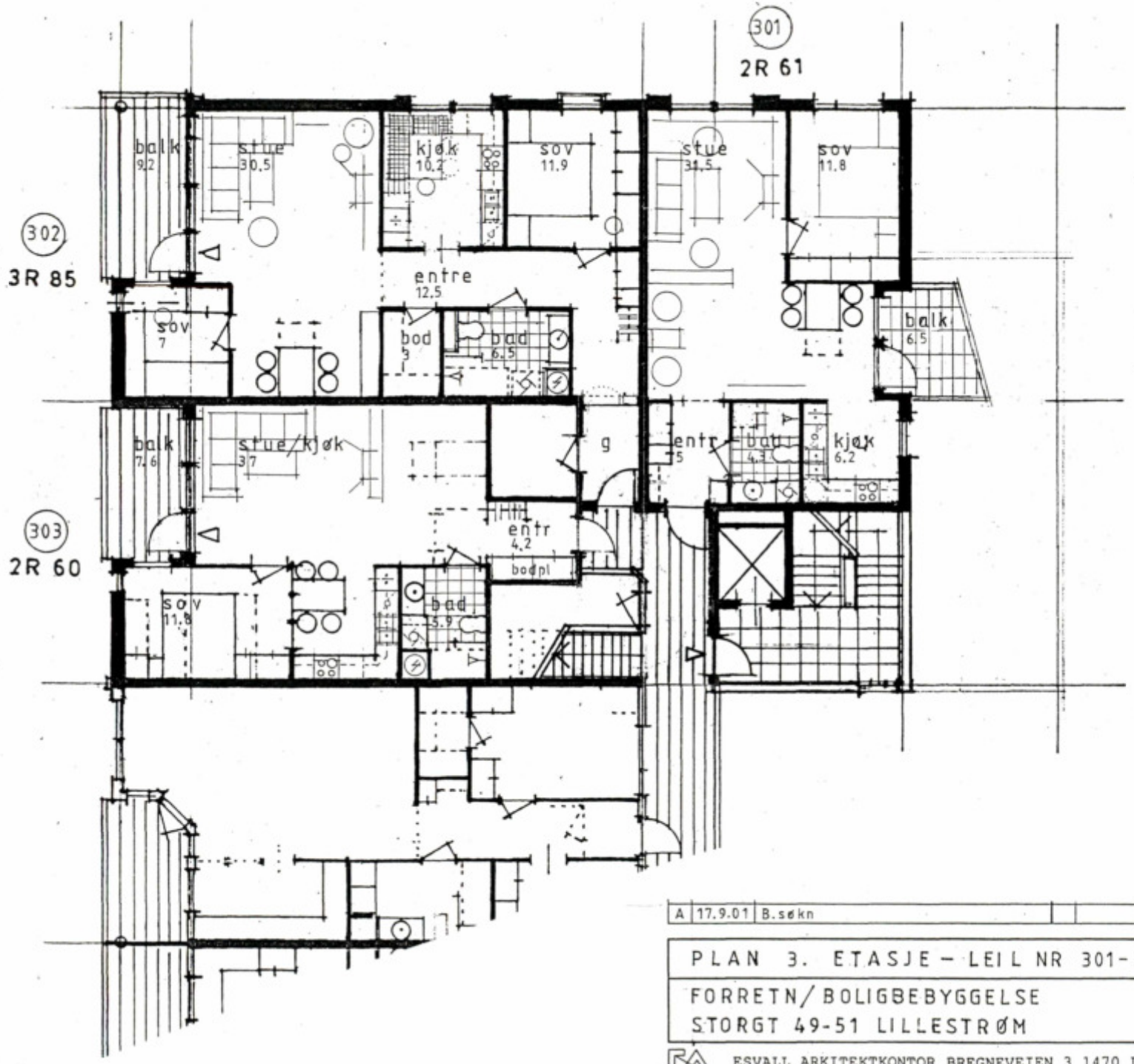
PLAN 2. ETASJE – LE

FORRETN/BOLIGBEBYGGE

STORGT 49-51 LILLESTR

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNI

VEDLEGG NR D16



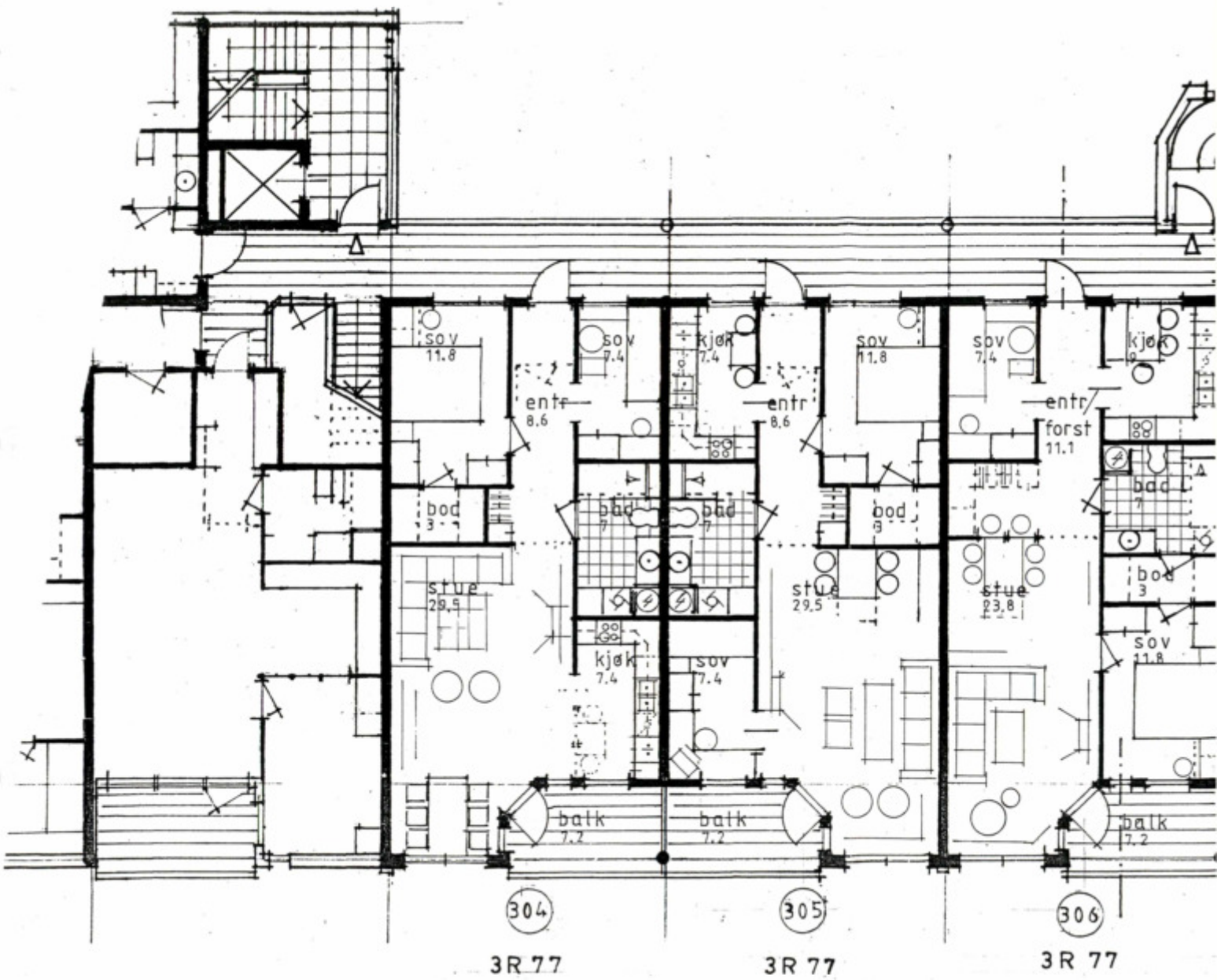
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. SEP. 2001
Bilag nr. DS 4B
Sak. nr. 01/158

Block Watne
Her det er godt å komme hjem til

A	17.9.01	B.søkn	

PLAN 3. ETASJE – LEIL NR 301-303			1:100
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE STORGT 49-51 LILLESTRØM	tegn korr	30.8.01 17.9.01	353 A

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF/FAX:67 97 08 28



A	17.9.01	B.søkn

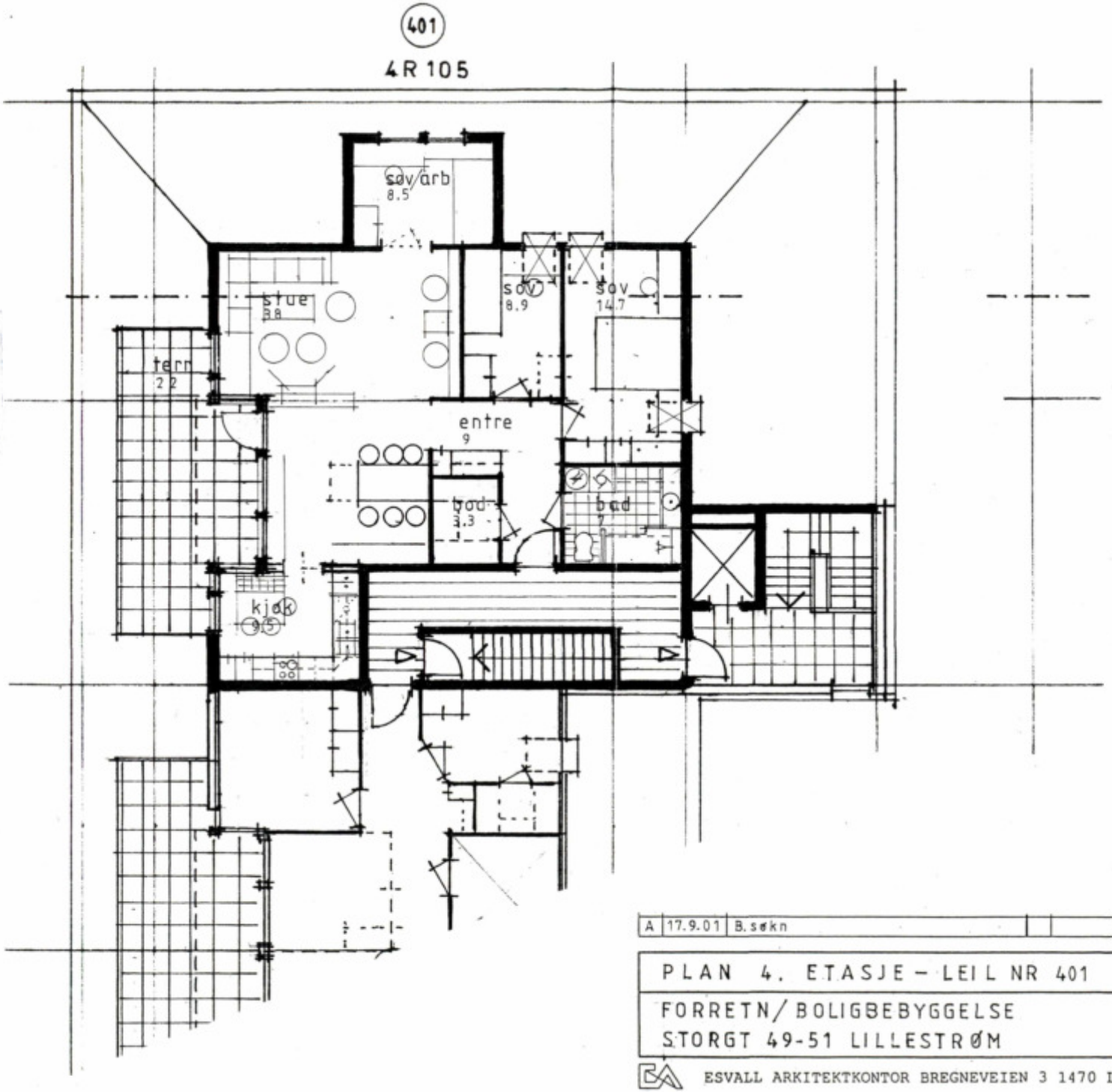
PLAN 3. ETASJE – L

FORRETN/BOLIGBEBYGG

STORGT 49-51 LILLESTR

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREG

VEDLEGG NR D 18



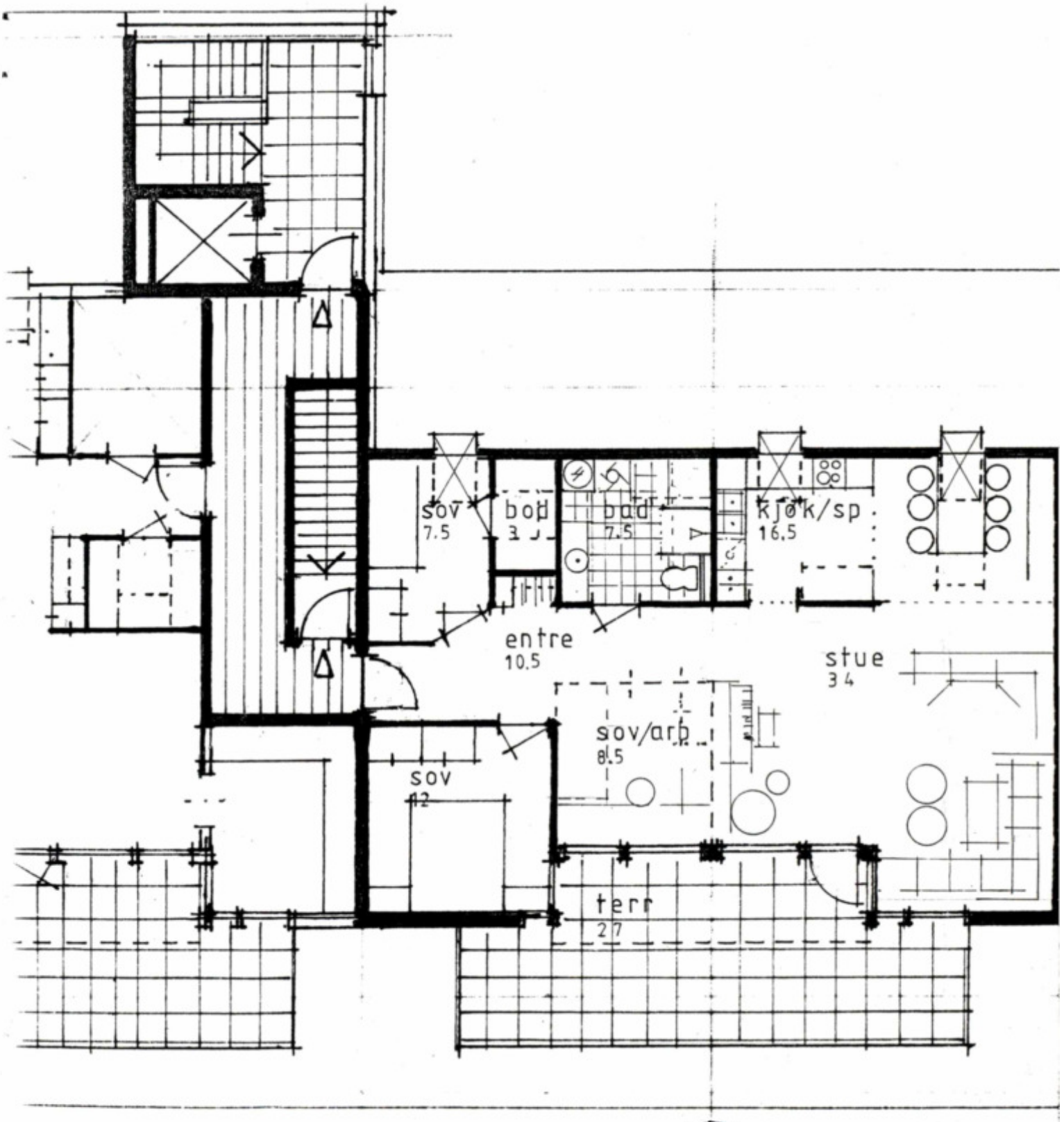
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. SEP. 2001
Bilag nr. DS 46
Sak. nr. 01/158

Block Watne
Her det er godt å komme hjem til

A	17.9.01	B.søkn			

PLAN 4. ETASJE – LEIL NR 401			1:100
FORRETN/BOLIGBEBYGGELSE STORGT 49-51 LILLESTRØM	tegn korr	30.8.01 17.9.01	355 A

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF/FAX:67 97 08 28



402

4R 104

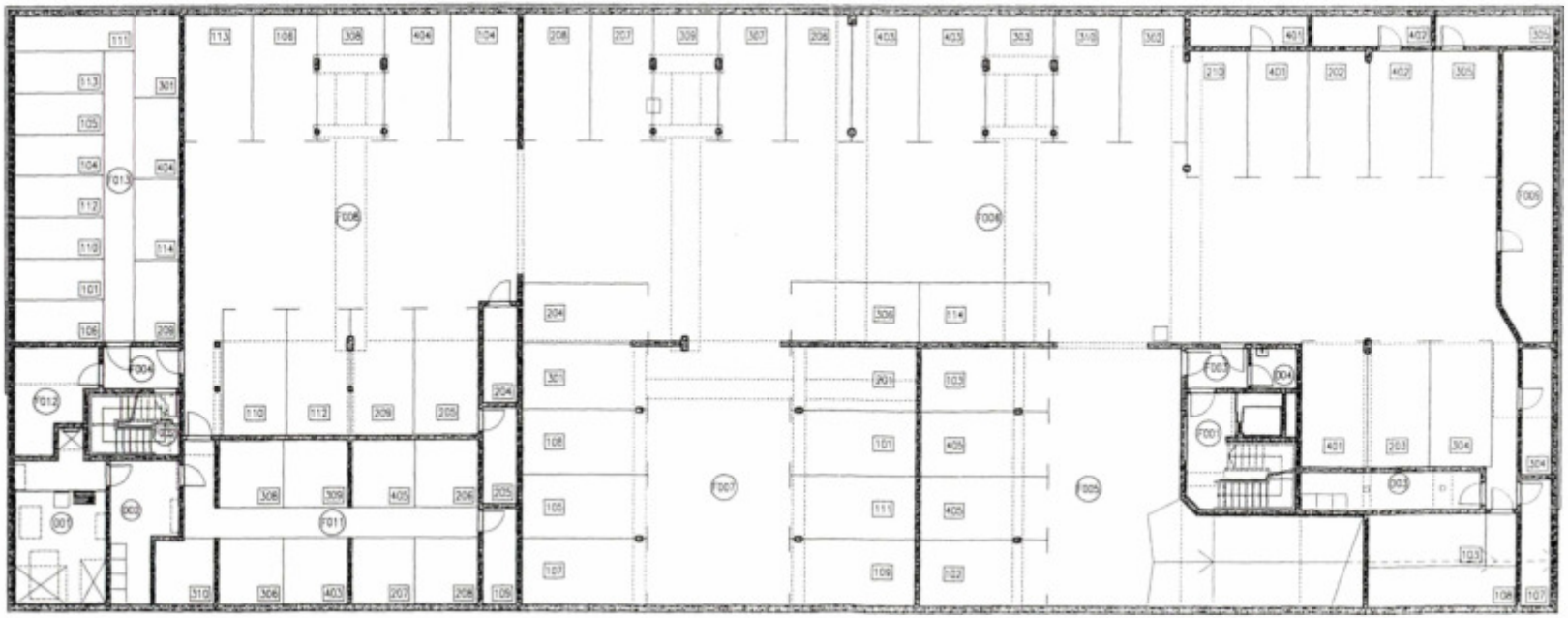
A	17.9

PL

FOR

STO

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 4. NOV. 2003
Bilag nr. 2a
Søk. nr. DS 02/158



1428 m²

Rev.	Endring	Dato	Sign.
E	Rev. div. parkplasser / boder	26.10. 2003	beg
D	Rev. div. parkplasser	12.08. 2003	beg
C	Oppjustert	29.08. 2003	beg
B	Revidert etter innredning av 1 etg.	23.01. 2003	beg
A	Justeringer av diverse møter og dreyers	05.11. 2002	beg

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

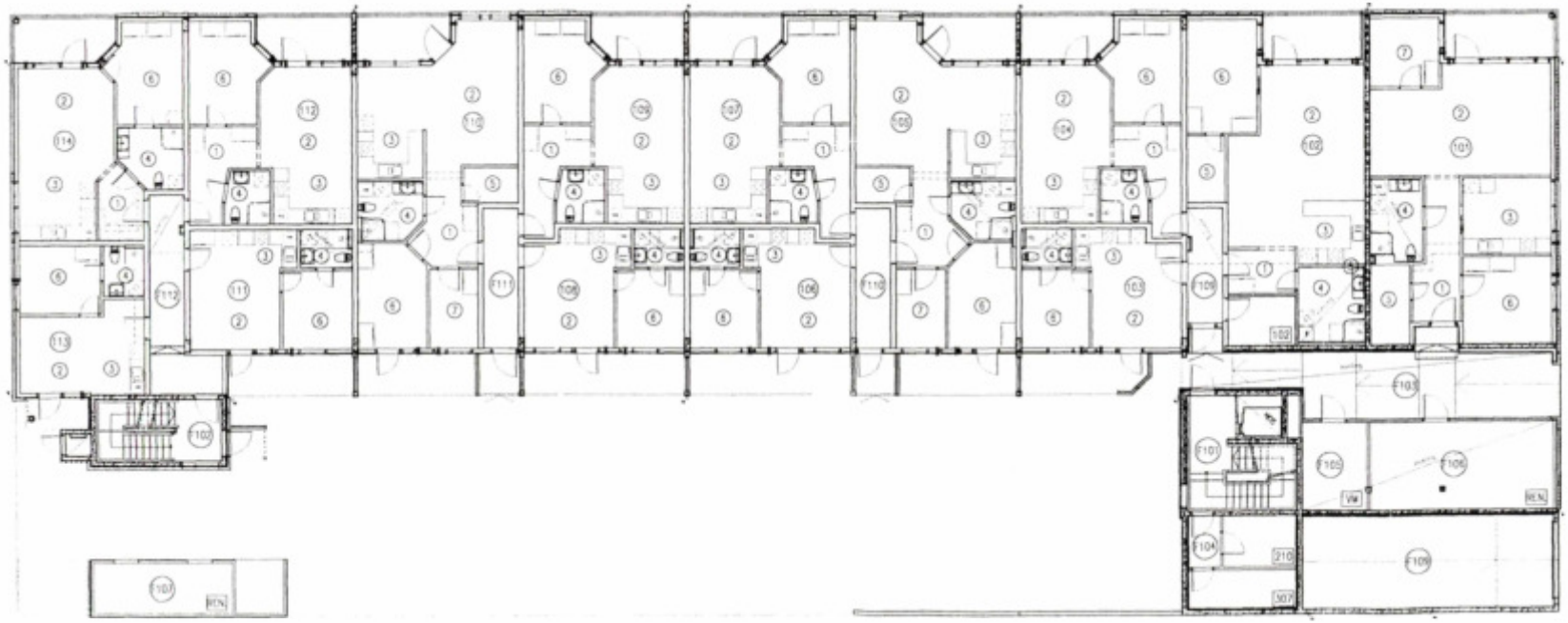
PLAN KJELLER

ATRI AS

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL 1:200

TEGN. NR. E
P–201

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2 b
Sak. nr. DS 02/158



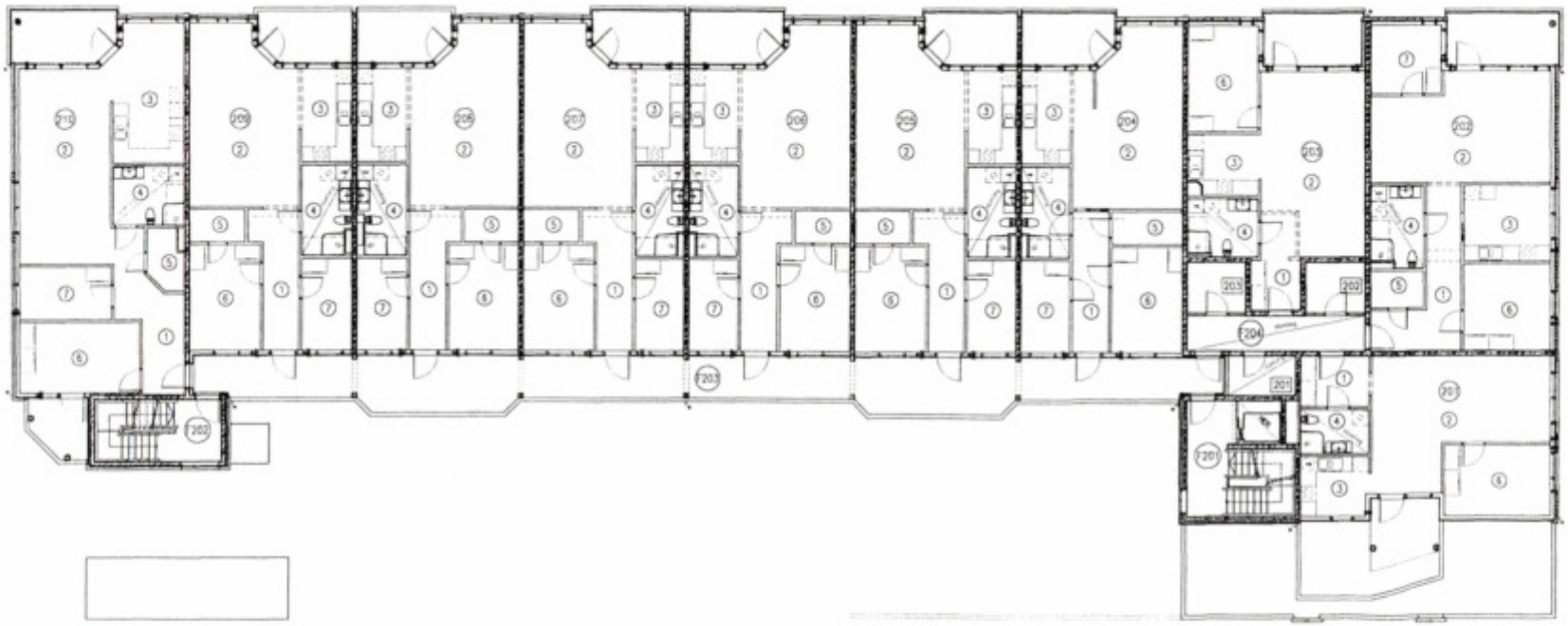
C	Oppdatert pr. nabosjekk	22.04. 2003	bep
B	Rev. bod 3105-307, vegg mellom 3 + bod. 5/10	24.01. 2003	bep
A	Just. bod i bet. 103 - 114 + div. detaljer	05.11. 2002	bep
Rev.	Endring	Dato	Sign.

BLOCK WATNE A/S – Esvoll Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 1. ETG.

ATRI AS	DATO 10.10. 2002	TEGN NR P-202
	TEGN B. E. Pedersen	
	MÅL 1:200	

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2c
Sak. nr. 03 02/158



B	Oppdatert pr. rekkverkskrav	22.04. 2003	kap
A	Bolk 9/10	24.01. 2003	kap
Rev.	Endring	Dato	Sign.

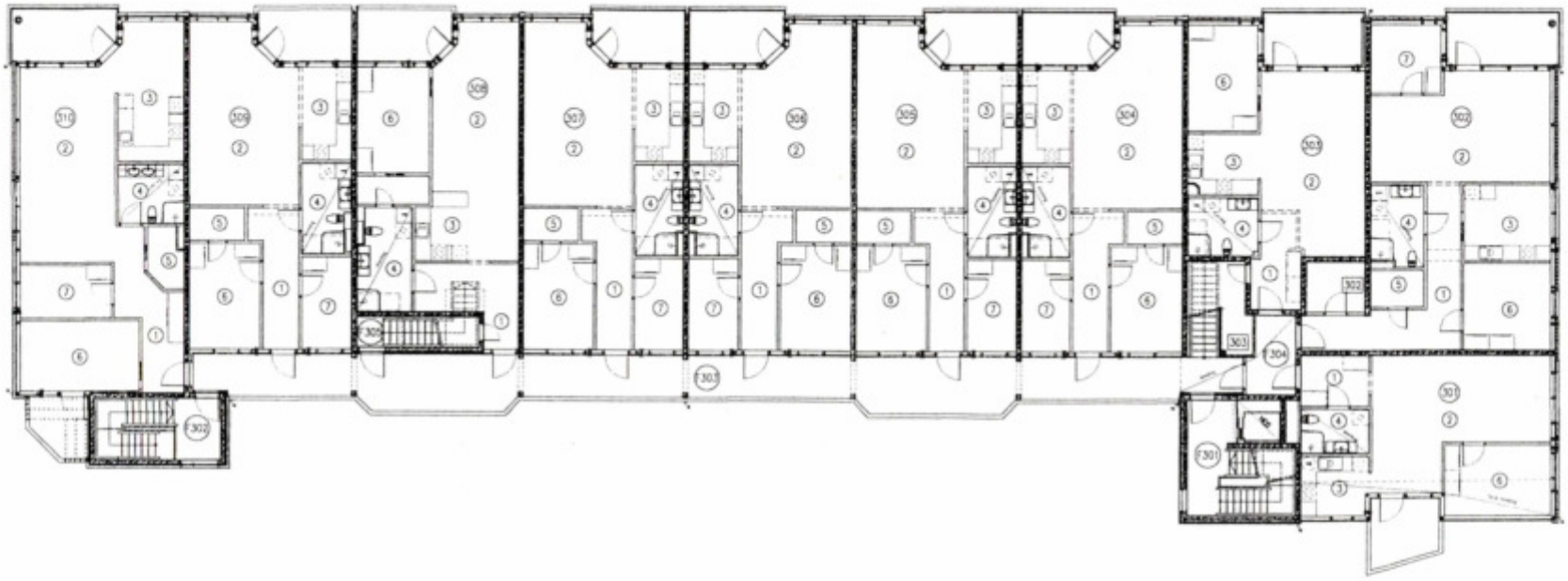
BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 2. ETG.

ATRI AS

DATO	10.10. 2002
TEGN.	B. E. Pedersen
MÅL	1:200
TEGN. NR.	P–203
REV.	B

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2d
Sak. nr. DS 02/158



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
E	Rev. iht. 310/_A,B	07.07. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekkenedrits	22.04. 2003	bep
B	Just. iht. 308 og 310 samt bad. S/10	24.01. 2002	bep
A	Just. iht. 308 og trapp F305	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvoll Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

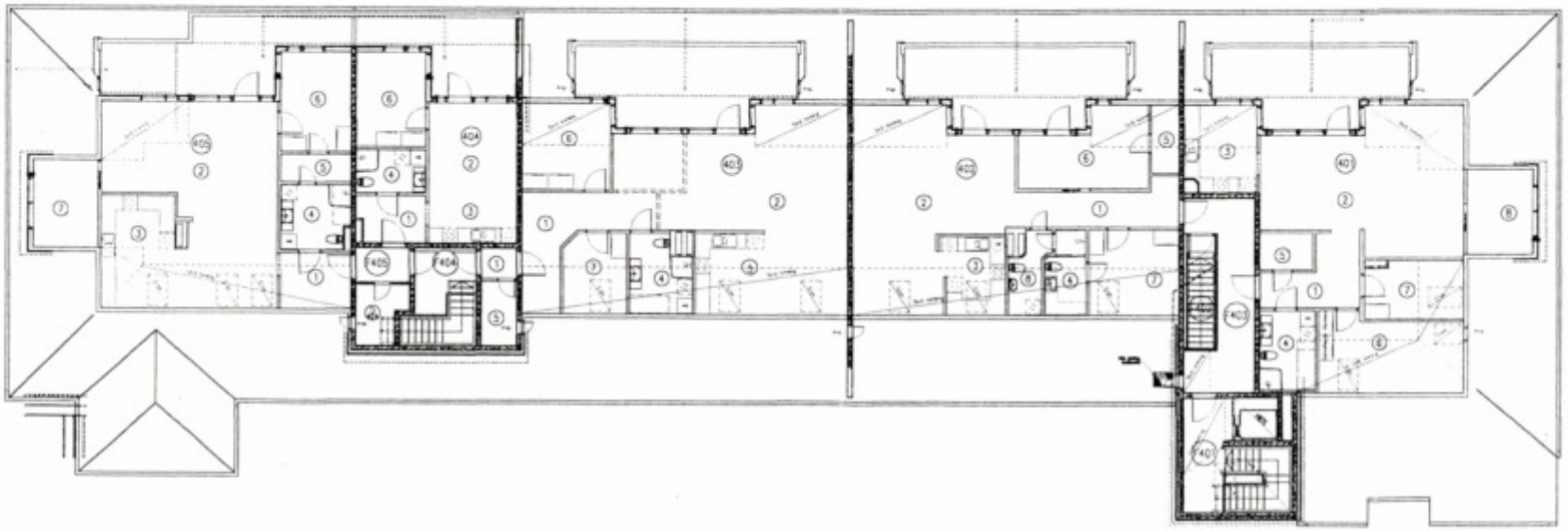
PLAN 3. ETG.

ATRI AS

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL 1:200

TEGN. NR. E
P–204

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 4. NOV. 2003
Bilag nr. 2e
Sak. nr. DS 02/158



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
D	Rev. leil. 401	08.05. 2003	hep
C	Oppdatert pr. rekkjeverkstr.	22.04. 2003	hep
B	Rev. trapp F401 + hals + innbygget snøfuker	11.11. 2002	hep
A	Rev. trapperom F405 m/Stat. vpm	05.11. 2002	hep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 4. ETG.

ATRI AS

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. F. Pedersen
MÅL 1:200

TEGN. NR. D
P–205

Storgata 49-51 Lillestrøm

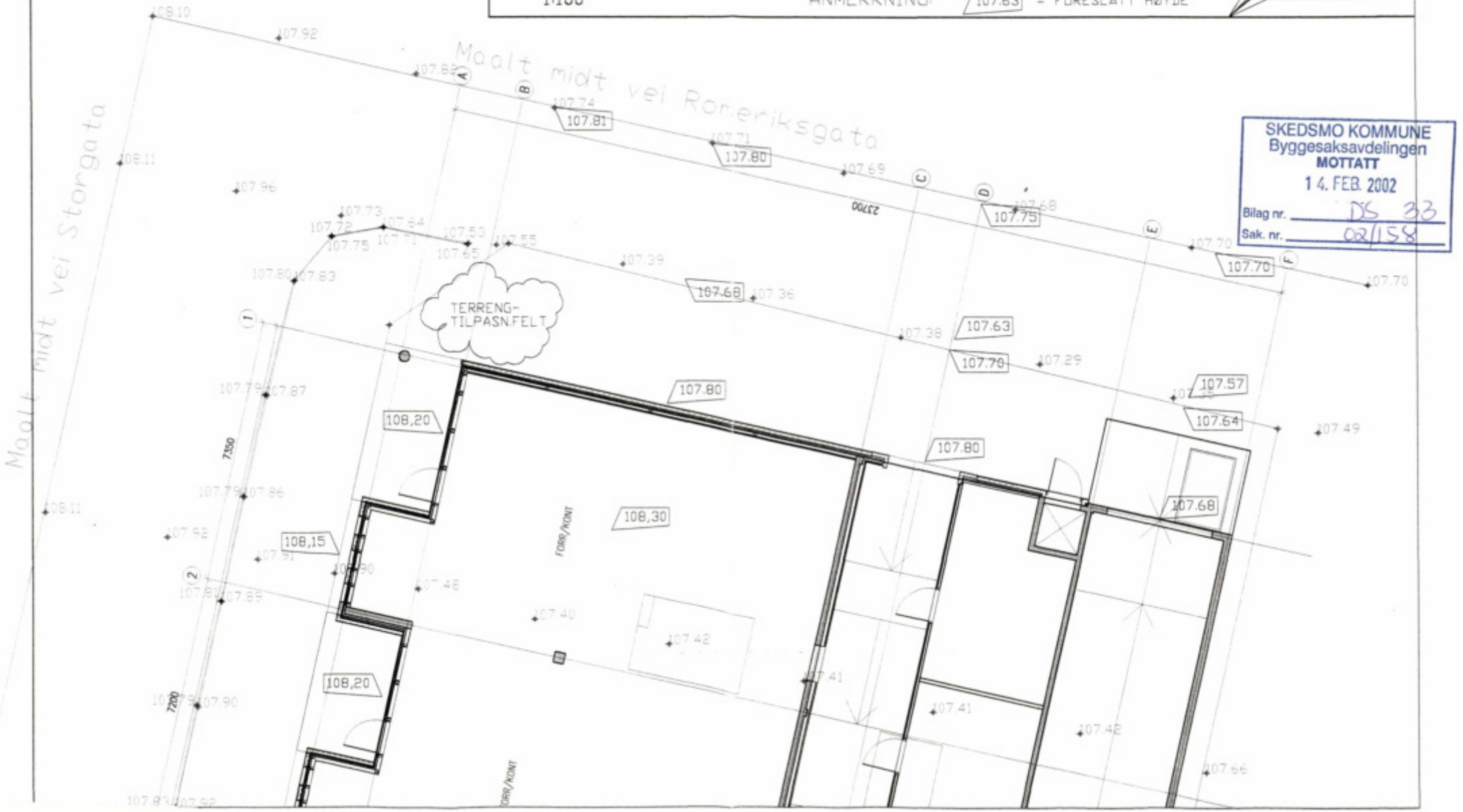
Innmålt situasjon

Oslo den 18.01.02

1:100

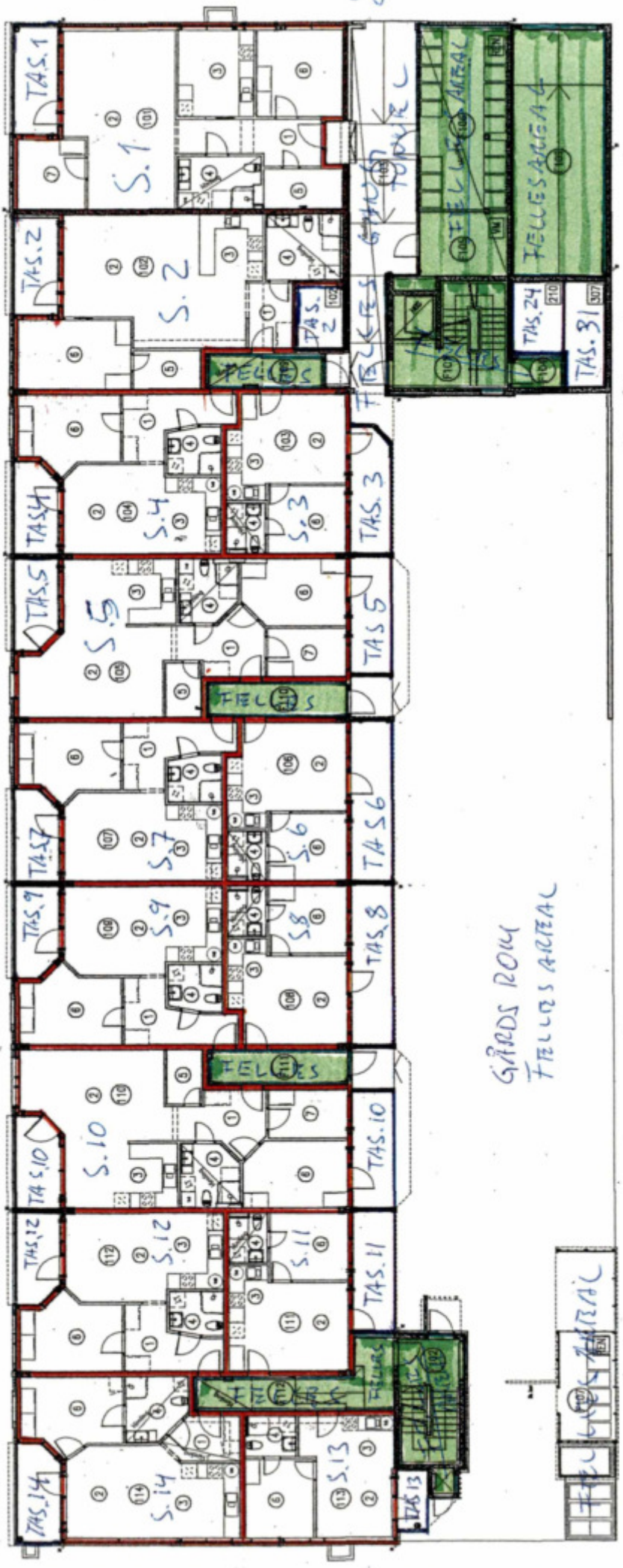
ANMERKNING: 107.63 = FORESLÅTT HØYDE

ATRI AS BYGGPROSJEKTERING



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
14. FEB. 2002
Bilag nr. DS 33
Sak. nr. 02/158

Vedlegg 1 av 10



— STIGESJON
— TILLEGGS AREAL
FELLES AREAL

Rev.	Tekst	Dato	Sign.
F	Oppdatert	29.10. 2003	bep
E	Oppdatert	28.08. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekkefølgedato	22.04. 2003	bep
B	Rev. bod 310>307, vegg akse 2 + bslk. D/10	24.01. 2003	bep
A	Just. bod 1 leil. 103 – 114 + div. detaljer	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

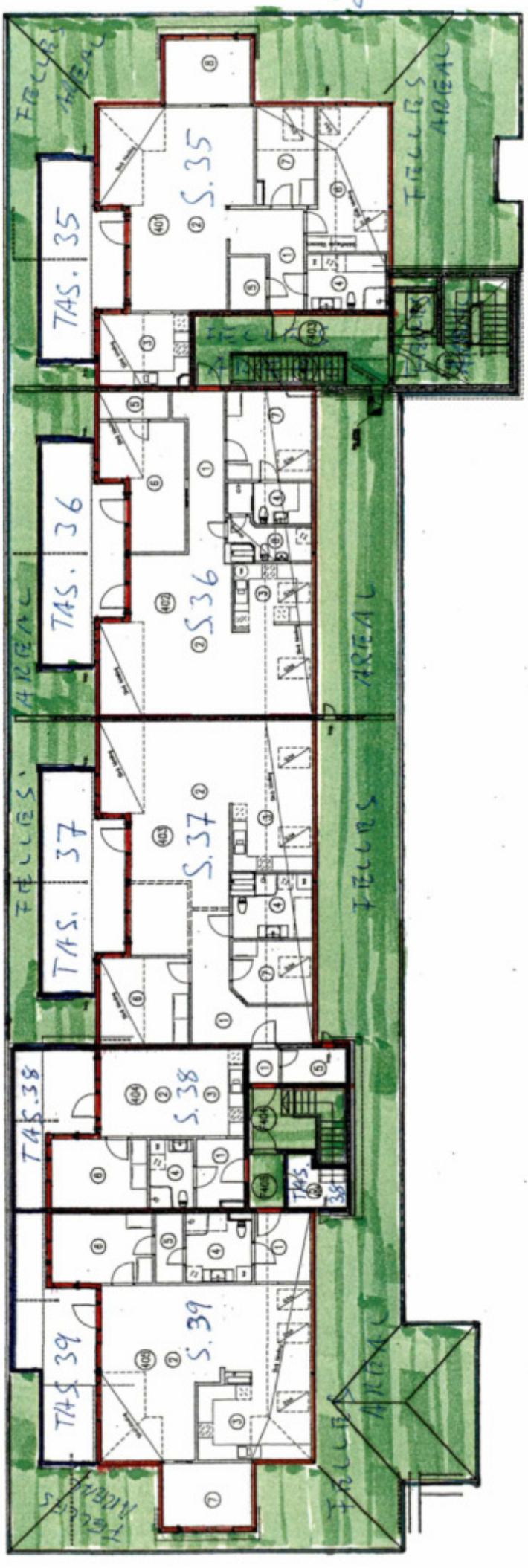
PLAN 1. ETG.

ATRI AS ARKITEKTGRUPPEN

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL
TEGN. NR. F
P–202

LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 57 10 – 916 27 420

Vedlegg 4 av 10



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
G	Oppdatert	28.10. 2003	bep
F	Oppdatert	29.08. 2003	bep
E	Oppdatert	24.06. 2003	bep
D	Rev. bad 401	08.05. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekisjonsdato	22.04. 2003	bep
B	Rev. trapp F401 + hsa + innlagnet inspl.luker	11.11. 2002	bep
A	Rev. trapperom F405 m/Slet. rom	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

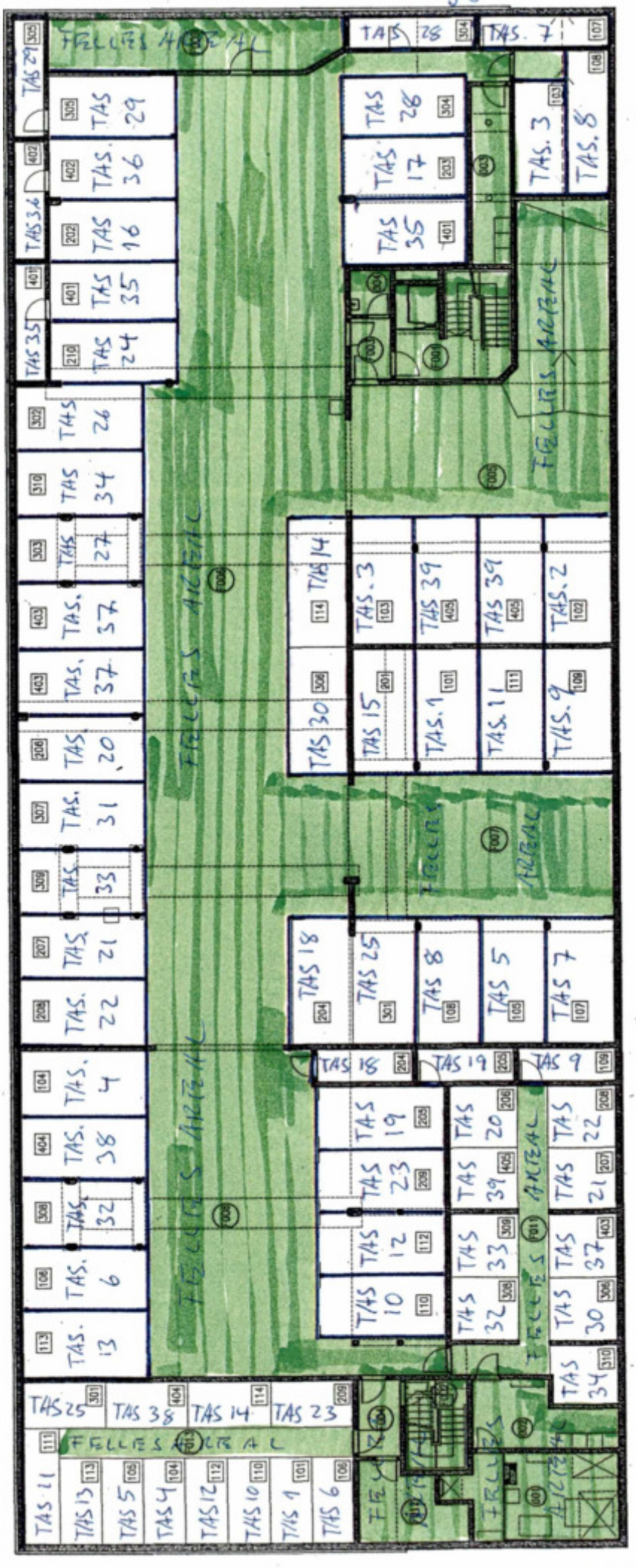
PLAN 4. ETG.

ATRI AS BYGGPROSJEKTERING

DATO 10.10. 2002 | TEGN. NR. G
TEGN. B. E. Pedersen | P–205
MÅL

LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 57 10 – 916 27 420

Vedlegg 5 av 10



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
E	Rev. div. parkplasser / boder	28.10. 2003	bep
D	Rev. div. parkplasser	12.09. 2003	bep
C	Oppjustert	28.08. 2003	bep
B	Revidert etter innredning av 1. etg.	23.01. 2003	bep
A	Justeringer av diverse møyler og drogere	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

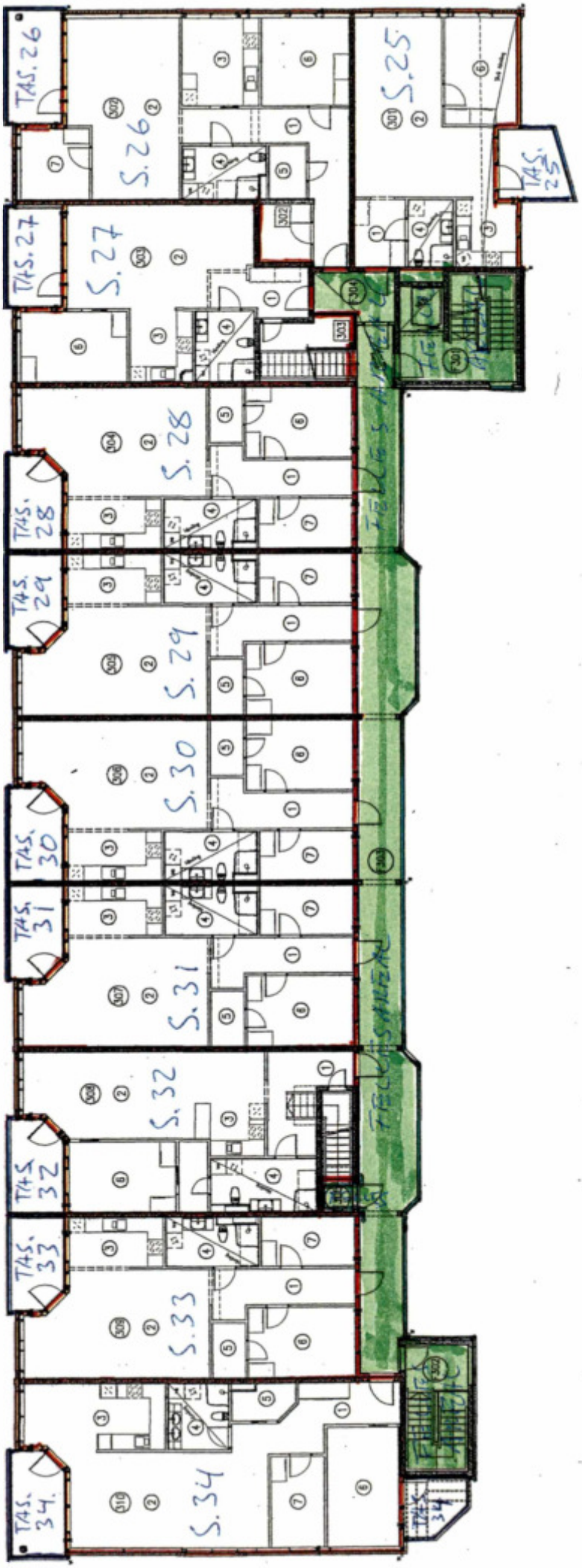
PLAN KJELLER

ATRI AS
STYGGPROSJEKTERING

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL
TEGN. NR. P-201 E

LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 57 10 – 915 27 420

Vedlegg 3 av 10



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
G	Oppdatert	29.10. 2003	bep
F	Oppdatert	29.08. 2003	bep
E	Rev. innr. 310/1,4,8	01.07. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert pr. relasjonsdata	22.04. 2003	bep
B	Just. lell. 308 og 310 samt balk. D/10	24.01. 2003	bep
A	Just. lell. 308 og trapp F305	05.11. 2002	bep

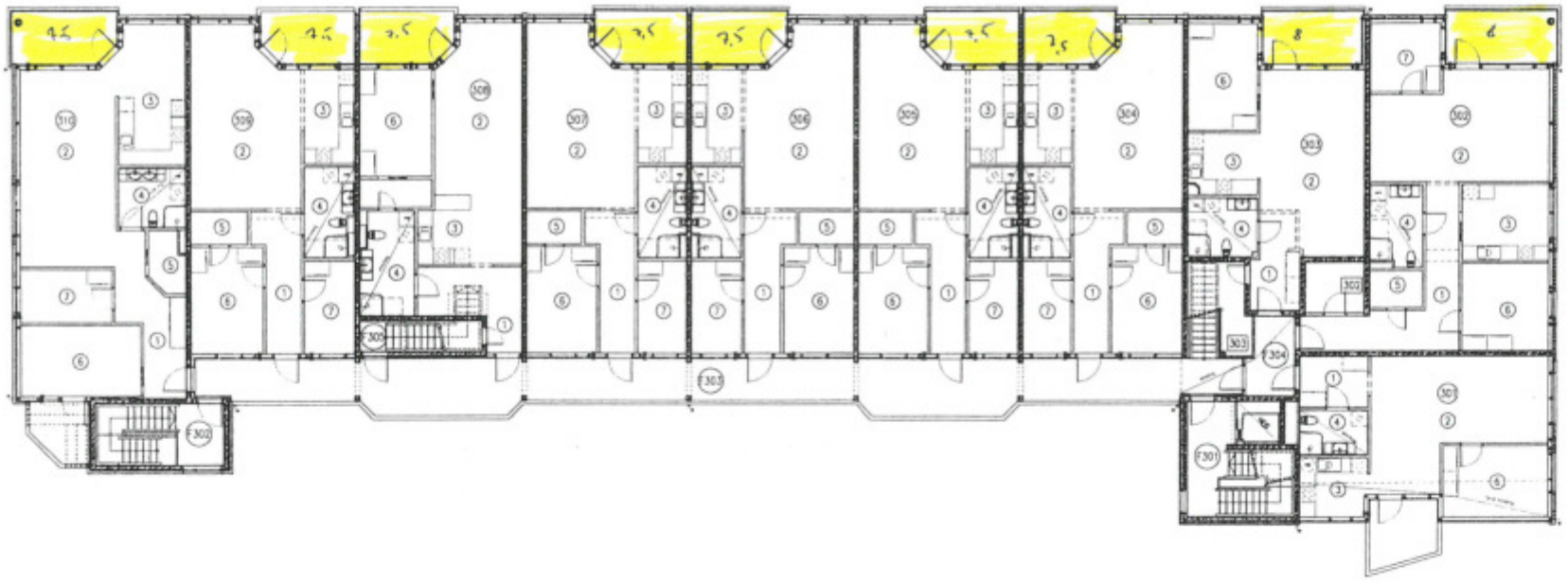
BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 3. ETG.

ATRI AS ARKITEKTUR OG TEKNISK RÅDGIVNING
LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 57 10 – 916 27 420

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
KAL
TEGN. NR. G
P–204

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2dk
Sak. nr. DS 02/158



1 et. 9x6 m² - 34
2 et. 9x8,5 - 67,5
3 et. 9x7,5 - 67,5
171 m²

E	Rev. iht. 310/1,6,8	31.07. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert iht. rekkefølgekrav	22.04. 2003	bep
B	Avst. leil. 308 og 310 samt bvN. D/10	24.01. 2003	bep
A	Avst. leil. 308 og trapp F305	05.11. 2002	bep
Rev.	Tekst	Dato	Sign.

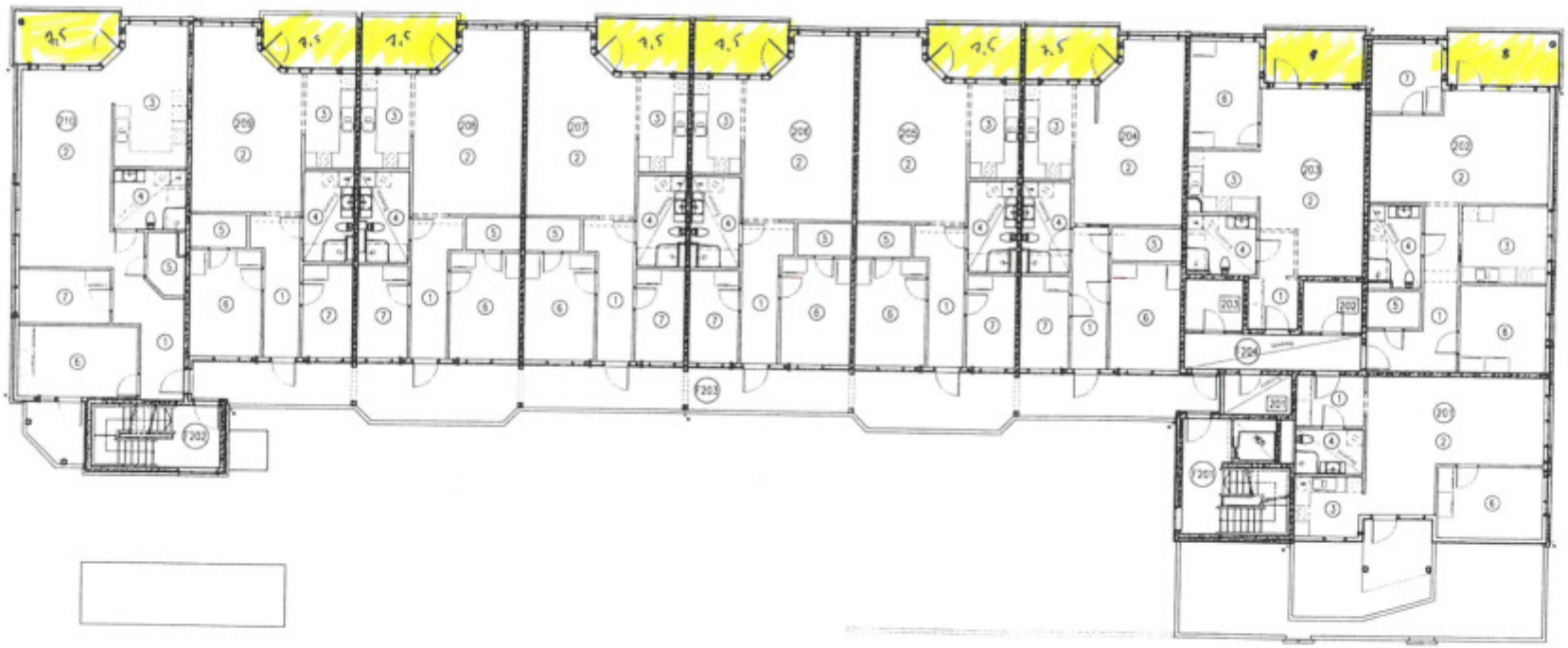
BLOCK WATNE A/S – Esvoll Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 3. ETG.

ATRI AS

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL 1:200
TEGN. NR. E
P–204

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2-c
Sak. nr. DS 02/158



B	Oppdatert pr. rekjørradata	22.04. 2002	kap
A	Bnh 0/10	24.01. 2003	kap
Rev.	Tekst	Dato	Sign.

BLOCK WATNE A/S – Esvoll Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

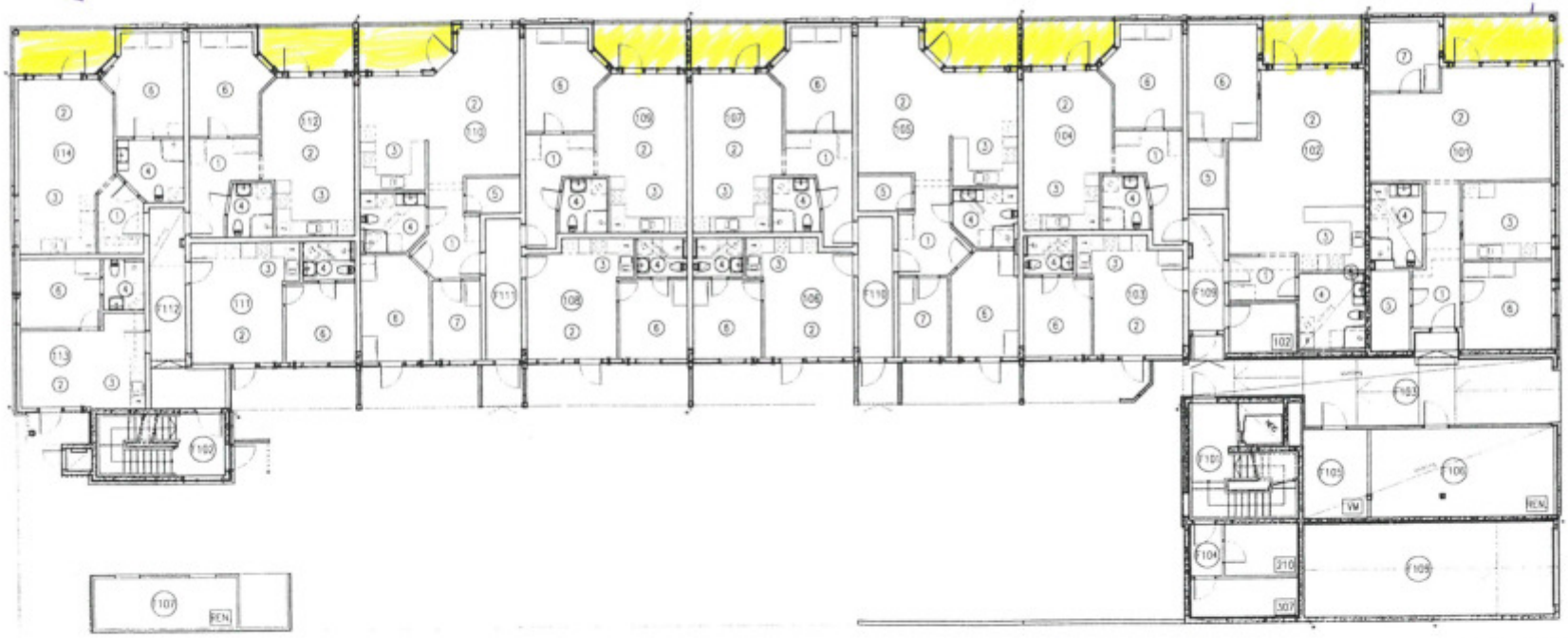
PLAN 2. ETG.

ATRI AS

DATO	10.10. 2002
TEGN.	B. E. Pedersen
MÅL	1:200
TEGN. NR.	B
	P–203

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
24. NOV. 2003
Bilag nr. 2 b
Sak. nr. DS 02/158

9 à 6



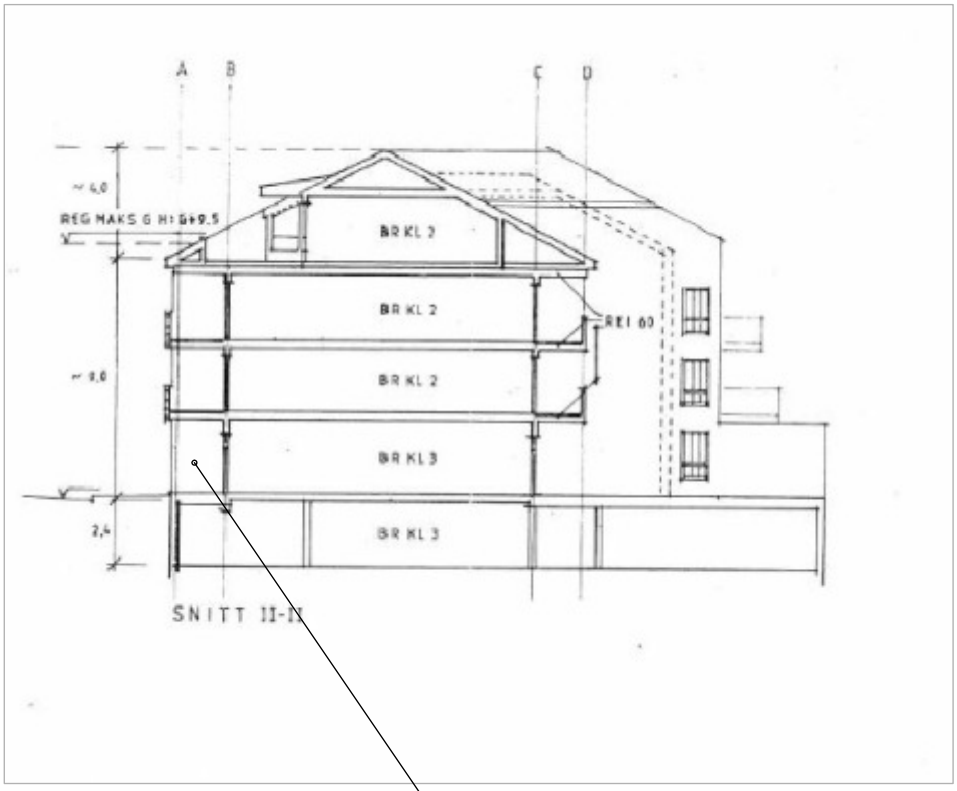
C	Oppdatert pr. nabohøringsdato	22.04. 2003	bep
B	Rev. bod 3105-301, mygg stove 2 + bath. 9/10	24.01. 2003	bep
A	Just. bod i bet. 103 - 114 + div. dørmlg	06.11. 2002	bep
Rev.	Tekst	Dato	Sign.

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

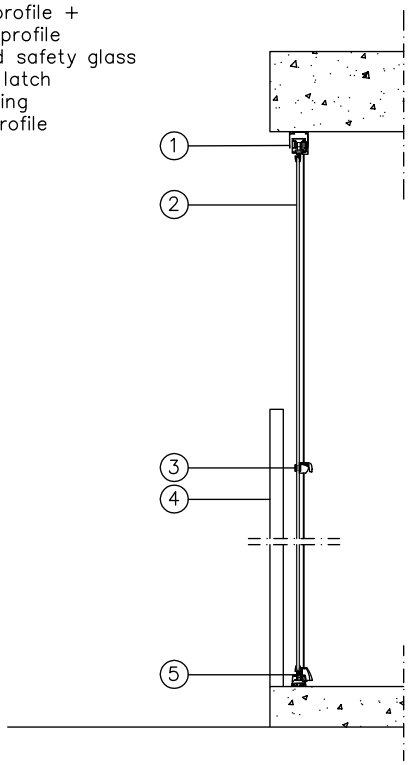
PLAN 1. ETG.

ATRI AS

DATO	10.10. 2002	TEGN NR. C
TEGN	B. E. Pedersen	P–202
MÅL	1:200	



1. L6 upper profile + telescopic profile
2. Toughtened safety glass
3. High pane latch
4. Orginal railing
5. L6 lower profile

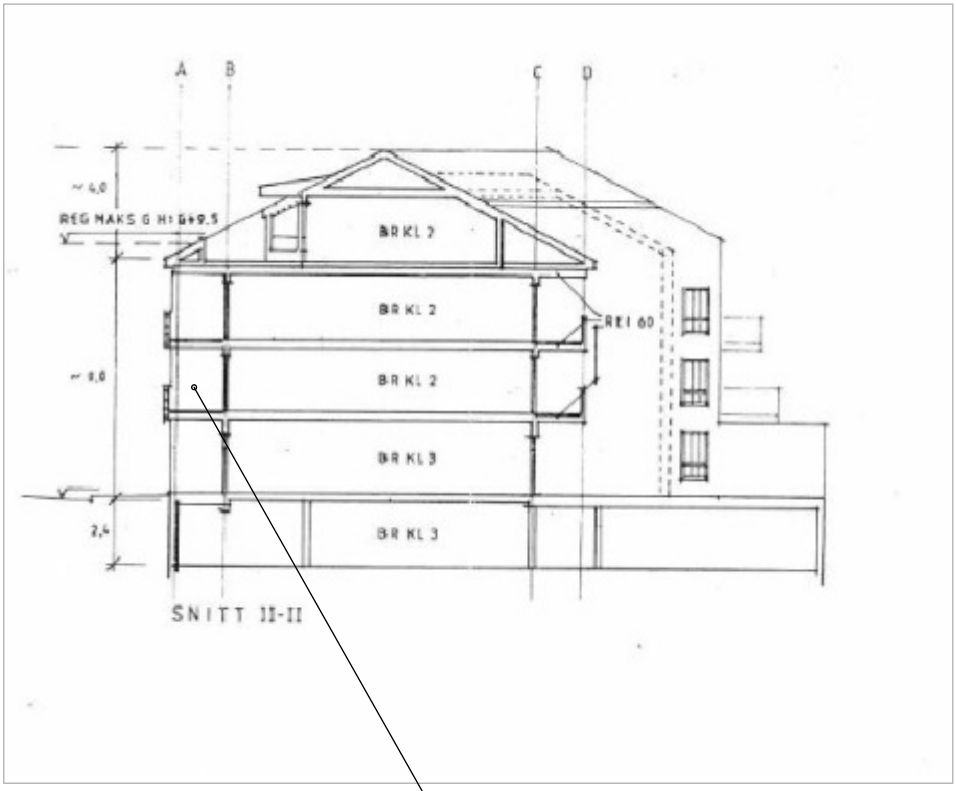


LUMON
Kaitilankatu 11
45130 KOUVOLA
Finland
Puh. +35820 7403200
Fax +35820 7403400

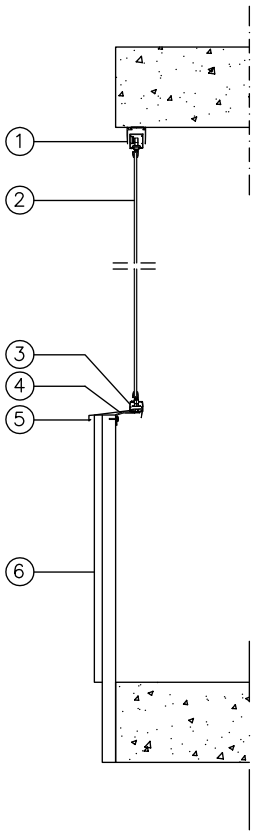
Project:
STORGT 47–51, GROUND FLOOR, SECTION

Scale:
1: 20

Date	Design.	Check.	Apr.
7.12.2015	Tuomas Toivonen, B.Sc		



1. L5 upper profile + telescopic profile
2. Toughtened safety glass
3. Lower profile
4. Bracket
5. Flashing
6. Orginal railing



LUMON
Kaitilankatu 11
45130 KOUVOLA
Finland
Puh. +35820 7403200
Fax +35820 7403400

Project:
STORGT 47–51, 1. FLOOR, SECTION

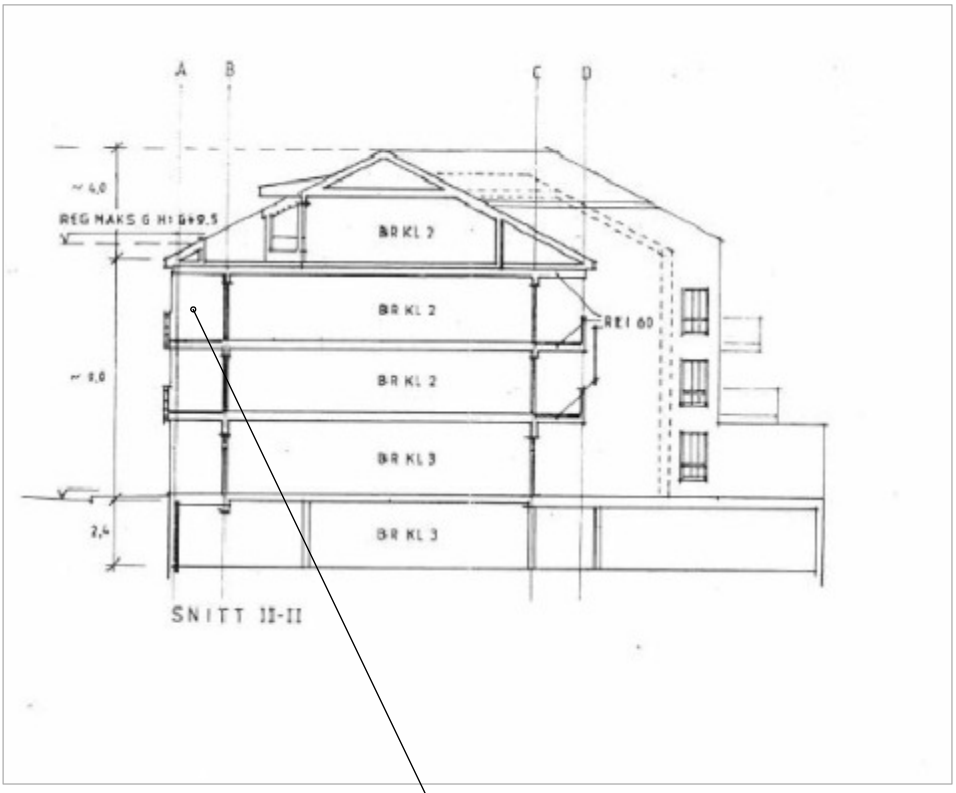
Scale:
1: 20

Date
7.12.2015

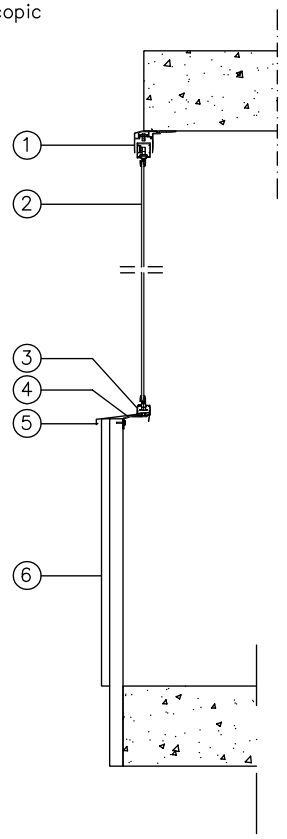
Design.
Tuomas Toivonen, B.Sc

Check.

Apr.



1. L5 upper profile + telescopic profile with flange
2. Toughtened safety glass
3. Lower profile
4. Bracket
5. Flashing
6. Orginal railing



LUMON
Kaitilankatu 11
45130 KOUVOLA
Finland
Puh. +35820 7403200
Fax +35820 7403400

Project:
STORGT 47–51, 2. FLOOR, SECTION

Scale:
1:10

Date
7.12.2015

Design.
Tuomas Toivonen, B.Sc

Check.

Apr.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
2004/2304	0

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg, boligblokk på 3-4 etasjer
Romeriksgata 22 (tidl. Storgata 47-51)
Gjelder hele bygningen

Spesifikasjon

Gnr:		Bnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: 4319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	29.09.01	Rammetillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		
03/261	20.05.03	Igangsettingstillatelse III		Sluttkontroll / Dato
03/487	04.08.03	Igangsettingstillatelse IV		

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til brev og ferdigmelding, begge fra Block Watne AS, datert 04.05.04.

Byggesaksavdelingen - 25.05.2004

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG,
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	61

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51~~, 2000 LILLESTRØM
Gjelder Leilighetene
101, 205, 301, 304, 307, 308, 309,403 og 405

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Rammetillatelse		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
		Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer G-1 – G-11 og i henhold til ferdigmelding datert 06.02.04, fra Block Watne AS.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 17.02.2004
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	58

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51~~, 2000 LILLESTRØM
Gjelder leilighet 404

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~289~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		Frist for ferdigstillelse / Dato 3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer G-1 – G-10 og i henhold til ferdigmelding datert 23.12.03 fra Block Watne AS.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 13.01.2004
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm

L.nr. 807/04

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **01/02633** | Dok nr 59

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51,~~ 2000 LILLESTRØM Romerikesgt 22
Gjelder leilighet 102 og 105

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~289~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Rammetillatelse		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
		Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer G-1 – G-11 og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-3, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02 (skal være –03?).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 13.01.2004
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker — Esvall Arkitektkontor — Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans — Skedsmo kommune, Driftsavdelingen — Postboks 313, 2001 Lillestrøm

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **01/02633** | Dok nr 54

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata 47-51, 2000 LILLESTRØM
Leilighet 106 Romgt. 27

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedd.): m²	BRA(tilleggsd.): m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-2, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 10.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	55

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51, 2~~000 LILLESTRØM
Leilighet 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 202 og 302 R.gt .22

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(boveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-2, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 10.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	51

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata ~~47-51,~~ 2000 LILLESTRØM
Gjelder leilighet 203, 206, 207 og 306

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedde): m²	BRA(tilleggsde): m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 28.11.03, fra Block Watne AS samt vedlegg der det redegjøres for aktuelle mangler.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 09.12.2003

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 30882/03

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **01/02633** | Dok nr 50

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata 47-51, 2000 LILLESTRØM
Gjelder fellesarealer, kjeller samt leilighet nr
201, 204, 208, 209, 210, 303, 305, 310, 401 og 402

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: [illegible]	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 24.11.03, fra Block Watne AS samt vedlegg der det redegjøres for aktuelle mangler.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.
- Det forutsettes at heis er i drift, og at nødvendig driftsertifikat er gitt.

Byggesaksavdelingen - 01.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **01/02633** | Dok nr 61

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata 47-51, 2000 LILLESTRØM
Gjelder Leilighetene
101, 205, 301, 304, 307, 308, 309,403 og 405

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 269	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Rammetillatelse		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
		Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer G-1 – G-11 og i henhold til ferdigmelding datert 06.02.04, fra Block Watne AS.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 17.02.2004
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	59

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51~~, 2000 LILLESTRØM Romeriksgt 22
Gjelder leilighet 102 og 105

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~289~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Rammetillatelse		
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
		Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer G-1 – G-11 og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-3, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02 (skal være –03?).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 13.01.2004
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	54

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata 47-51, 2000 LILLESTRØM
Leilighet 106 Romgt. 22

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-2, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 10.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 31183/03

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	55

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
~~Storgata 47-51, 2~~000 LILLESTRØM
Leilighet 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 202 og 302 R.gt .22

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsde)}$: m²	BRA: m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 08.12.03, fra Block Watne AS.
- Det forutsettes at kjøkken er montert før innflytting (jf vedlegg G-2, kontrollerklæring fra Bravida Rør 30.10.02).
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 10.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 31185/03

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	51

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata ~~47-51,~~ 2000 LILLESTRØM
Gjelder leilighet 203, 206, 207 og 306

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 269	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 28.11.03, fra Block Watne AS samt vedlegg der det redegjøres for aktuelle mangler.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.

Byggesaksavdelingen - 09.12.2003

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Dok nr
01/02633	50

Tiltakshaver (navn og adresse)

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 SKJETTEN

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Storgata ~~47-51~~, 2000 LILLESTRØM
Gjelder fellesarealer, kjeller samt leilighet nr
201, 204, 208, 209, 210, 303, 305, 310, 401 og 402

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: ~~269~~	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: 4.319 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
02/158	20.09.01	Rammetillatelse		
02/549	20.09.02	Endring av tillatelse		
02/660	19.11.02	Igangsettingstillatelse I		Frist for ferdigstillelse / Dato
03/151	31.03.03	Igangsettingstillatelse II		3 mnd fra d.d.

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 24.11.03, fra Block Watne AS samt vedlegg der det redegjøres for aktuelle mangler.
- Oppdatert VA-kart m/koordinatbestemte kummer og ledninger forutsettes innlevert til Skedsmo kommunev/driftsavdelingen før ferdigattest utstedes.
- Det forutsettes at heis er i drift, og at nødvendig driftsertifikat er gitt.

Byggesaksavdelingen - 01.12.2003

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Esvall Arkitektkontor	Bregneveien 3, 1470 LØRENSKOG
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Oppmålingsseksjonen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

LUMON NORGE AS
Professor Birkelands vei 27B
1081 OSLO
Att. Glenn Finstad

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/21489	Per Christian Tellefsen, 66938431	28.02.2017

Saksnr.:2015/21489
Vedtaksnr.(DS):17/185

Tillatelse til fasadeendring - ett trinns søknad - innglassing av balkonger - gnr 81 bnr 275 - Romeriksgata 22 B - 22 G

Det vises til søknad om tillatelse til ett-trinns tiltak, mottatt 21.10.15 og senere

A. Tillatelse til tiltak
B. Vilkår

TILTAK:	Innglassing av balkonger
TILTAKETS ADRESSE:	Romeriksgata 22B - 22G, 2003 LILLESTRØM
EIENDOM:	Gnr. 81 Bnr. 275 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	LUMON NORGE AS, Professor Birkelands vei 27B, 1081 OSLO
TILTAKSHAVER:	SAMEIET ROMERIKSHJØRNET, Romeriksgata 22, 2003 LILLESTRØM
ØKT AREAL:	171 m2 (uisolerte, innglassede balkonger – ikke beregningsgrunnlag for VA-avgifter)

VEDTAK

A. **Det gis tillatelse til tiltak, ett-trinnsbehandling, med hjemmel i pbl. § 20-3.**

B. **Vilkår:**

1. Evt horisontale beslag og kanter må sikres slik at snø og is ikke kan falle ned på fortauet og skade forbipasserende.

2. Retningslinjer for begrensning av støy ved bygge- og anleggsvirksomhet (T-1442/2012, Kap 4) skal følges.

3. Av brannhensyn forutsettes det at det benyttes ett lags glass, slik at balkongene defineres som uisolert.

4. Oppbevaring av brennbare gjenstander som øker brennverdien vesentlig på balkongene må unngås (jf byggdetaljblad 726.608 fra SINTEF Byggforsk).

Gyldighet:
Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

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

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

SAKSUTREDNING

1. Grunnlag for behandling:

- Kommuneplan for Skedsmo kommune 2015-2026, med tilhørende bestemmelser.
- Reguleringsplan/områdeplan for området med tilhørende reguleringsbestemmelser – planident 324/00, vedtatt 25.05.00.
- Søknad mottatt dato 21.10.15, vurdert som komplett 23.02.17.

- Tegninger:

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Journalpost + vedleggsnr.
Situasjonsplan			1 + 4
Plantegninger			7 + 1
Fotomontasje			6 + 2
Fotomontasje			6 + 3
Fotomontasje			6 + 4
Fotomontasje			6 + 5

2. Vurdering av tiltaket:

Romeriksgata 22 er en boligblokk i 4 etasjer med 39 leiligheter, derav 29 med balkong mot Storgata.

Boligblokken er oppført rundt 2002-2003 og det er lagt til rette for alternativ bruk av 1. etasje ved at romhøyden er ca 2,8 meter og beregnet for næringsvirksomhet. I dag er alle etasjer i bruk som boligetasjer. Med økende trafikk i Storgata og strengere krav til støyskjerming, synes det å være legitimt behov for tiltak som bedrer mulighetene for uteopphold på balkongene med tanke på klima og ikke minst støy fra trafikken i Storgata. Selv om fasaden mot Storgata er svært eksponert og det må stilles høye krav til fasadeuttrykk, må også bokvalitet og balkongenes brukbarhet tillegges vekt.

Tiltaket gjelder innglassing av balkongene fra 1. til 3. etasje. Glassfeltene skal være horisontalt skyvbare, og glassene er rammefrie - kun festet oppe og nede. Det vil dermed ikke bli noen vertikale markeringer.

Det er ingen føringer om innglassing i reguleringsbestemmelsene, ut over at fasaden «- - - *skal aksentueres med vertikal oppdeling tilsvarende rytmen i Lillestrøms småbypreg*».

Innglassede balkonger oppfattes annerledes enn åpne, og fasaden vil kunne virke mer lukket – særlig når den betraktes i spiss vinkel, der glasset oppfattes som del av fasadelivet. I mange tilfeller vil innglassing av balkonger virke negativt ved at bygningen mister sitt opprinnelige tiltenkte uttrykk og blir flate og uartikulerte. Men på grunn av fasadens opprinnelige utforming i dette tilfelle, vil innglassingen ikke være avgjørende for inntrykket av den ellers varierte fasaden. I omsøkte tilfelle er balkongene samlet i vertikale felt langs fasaden. Det bidrar til at det opprinnelige fasadeuttrykket beholdes selv om balkongene innglasses.

Et godt resultat vil imidlertid avhenge av *detaljene*, og ikke minst *hvor* glasslivet plasseres. Slik søknaden er dokumentert og visualisert, vil glasslivet ligge innenfor eksisterende bygningsdeler og hjørner, og således underordne seg fasaden.

Mht brannforhold, vil en uisolert, innglassset balkong ikke medføre særskilt krav om brannprosjektering, ettersom de fortsatt anses som «åpne» - jf NBI-blad 726.608. Det forutsetter imidlertid at balkongene ikke benyttes til lagring av brennbare gjenstander (stoppede møbler, vedsekker, gassflasker, pappesker, aviser osv – jf vilkår nr 4).

Nabovarsling anses tilfredsstillende. Det foreligger ingen merknader.

Konklusjon
Tiltaket er funnet å være tilfredsstillende i samsvar med bestemmelsene gitt etter gjeldende plan for området.

3. Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

4. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

5. Tilknytningsavgift og årsavgift:

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Skedsmo kommunestyre.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fakturagrunnlag (spesifisering av gebyrer) og faktura (til betaling) ettersendes.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/275/0/6

Tegnforklaring:

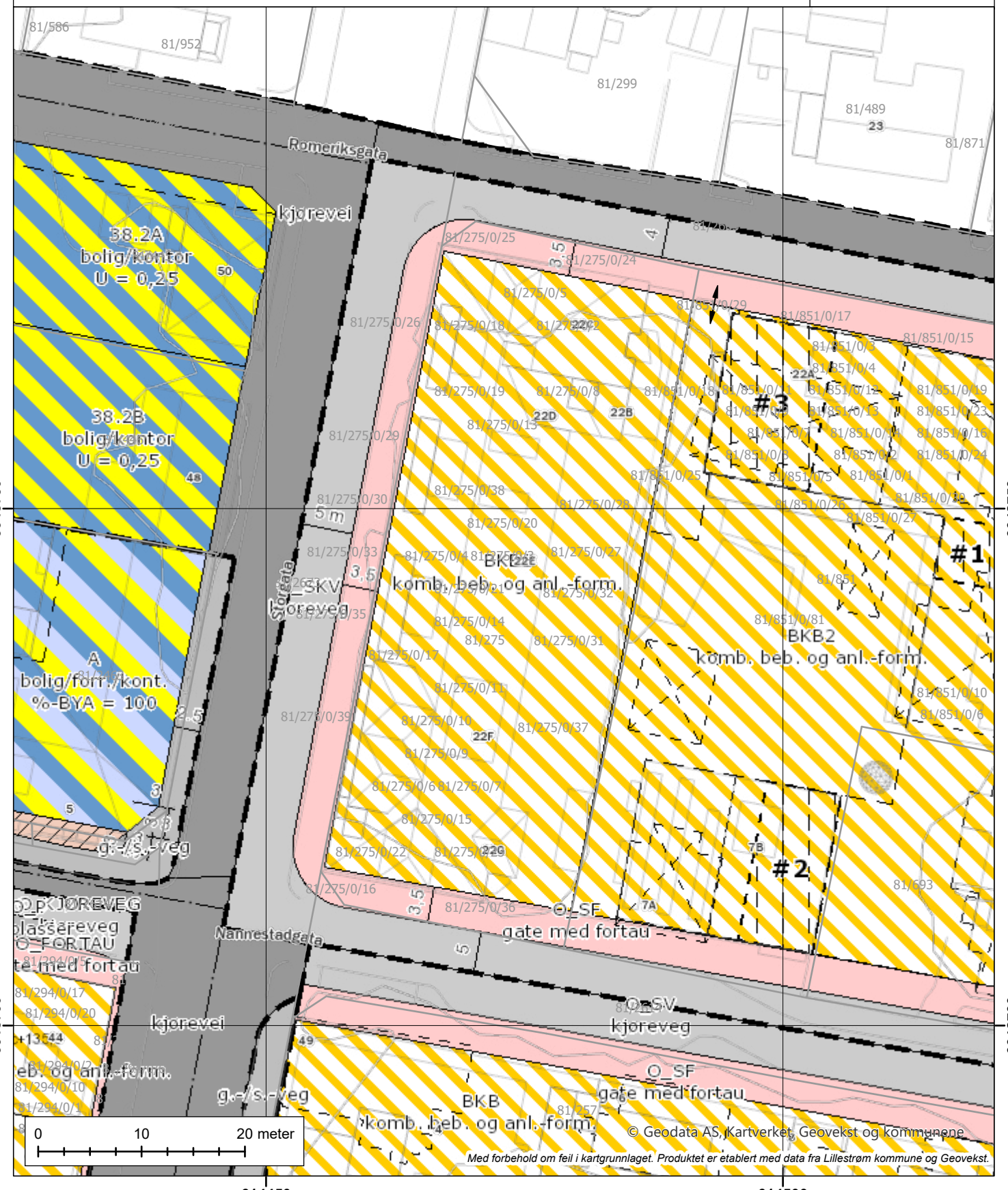
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- Andre bestemmelseshjemler
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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

Reguleringsplan over bakken 81/275/0/6

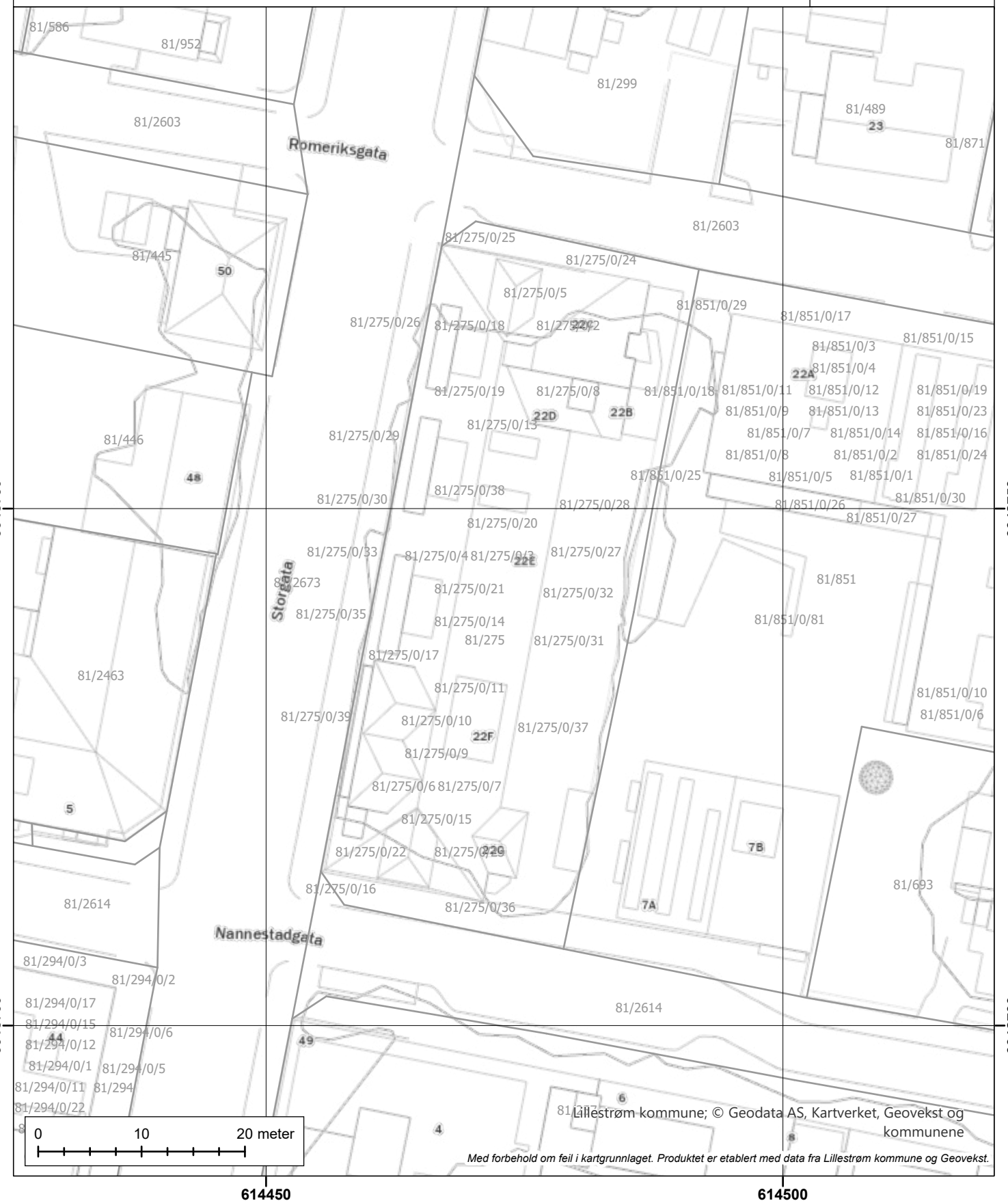
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Reguleringsplan under bakken 81/275/0/6

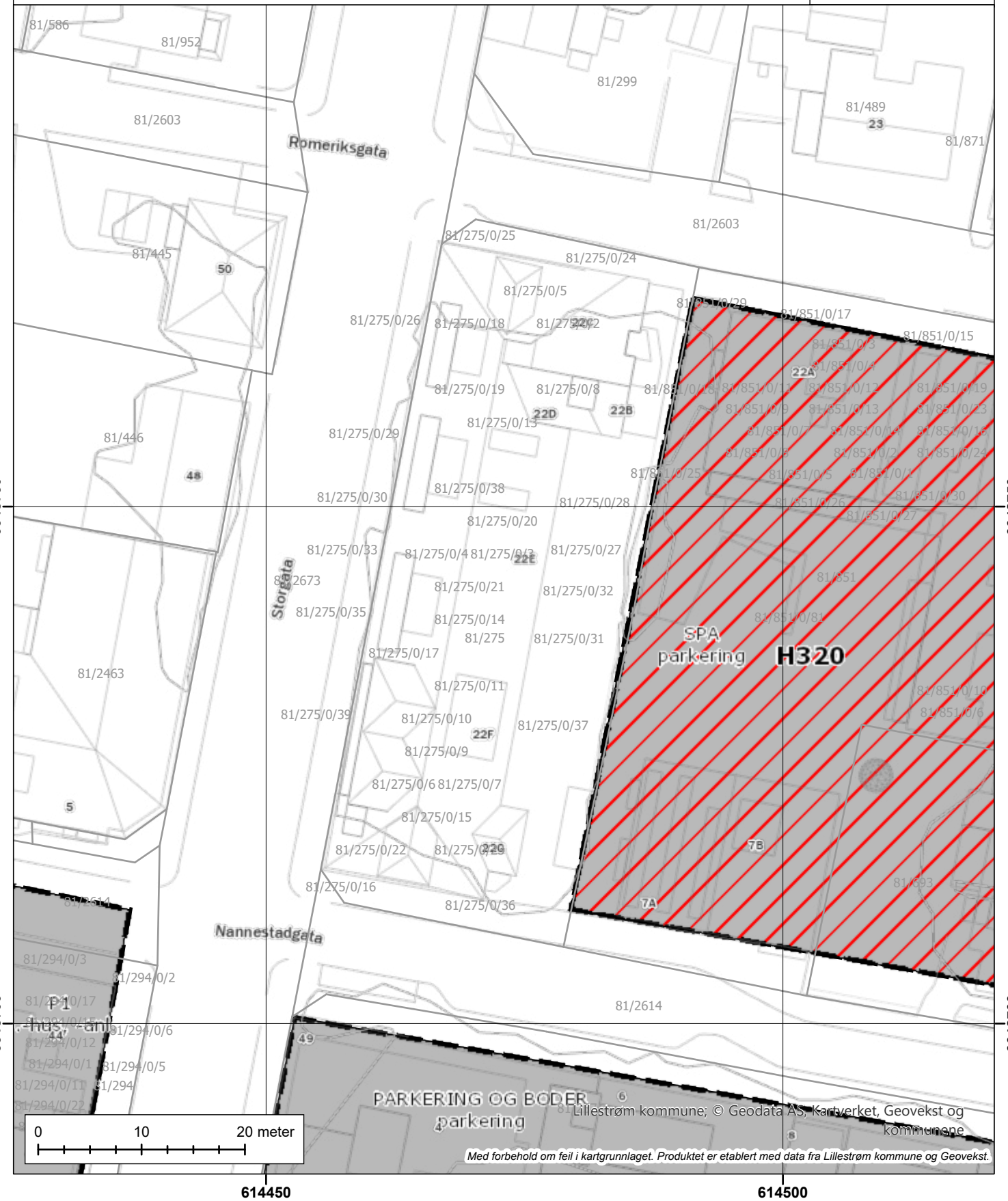
Tegnforklaring:

- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- RpFareSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/275/0/6

Tegnforklaring:

Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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 under bakken 81/275/0/6

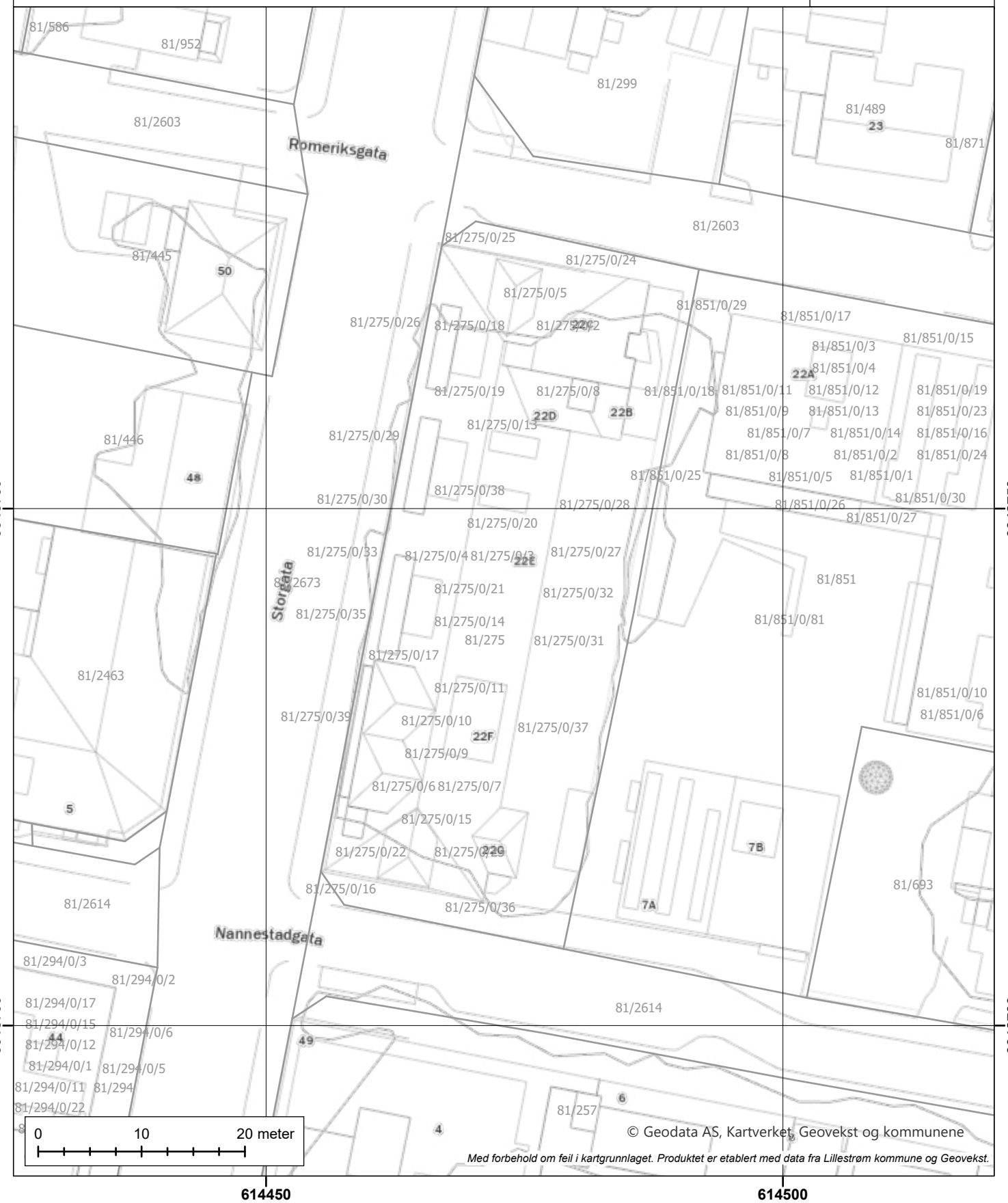
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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 over bakken 81/275/0/6

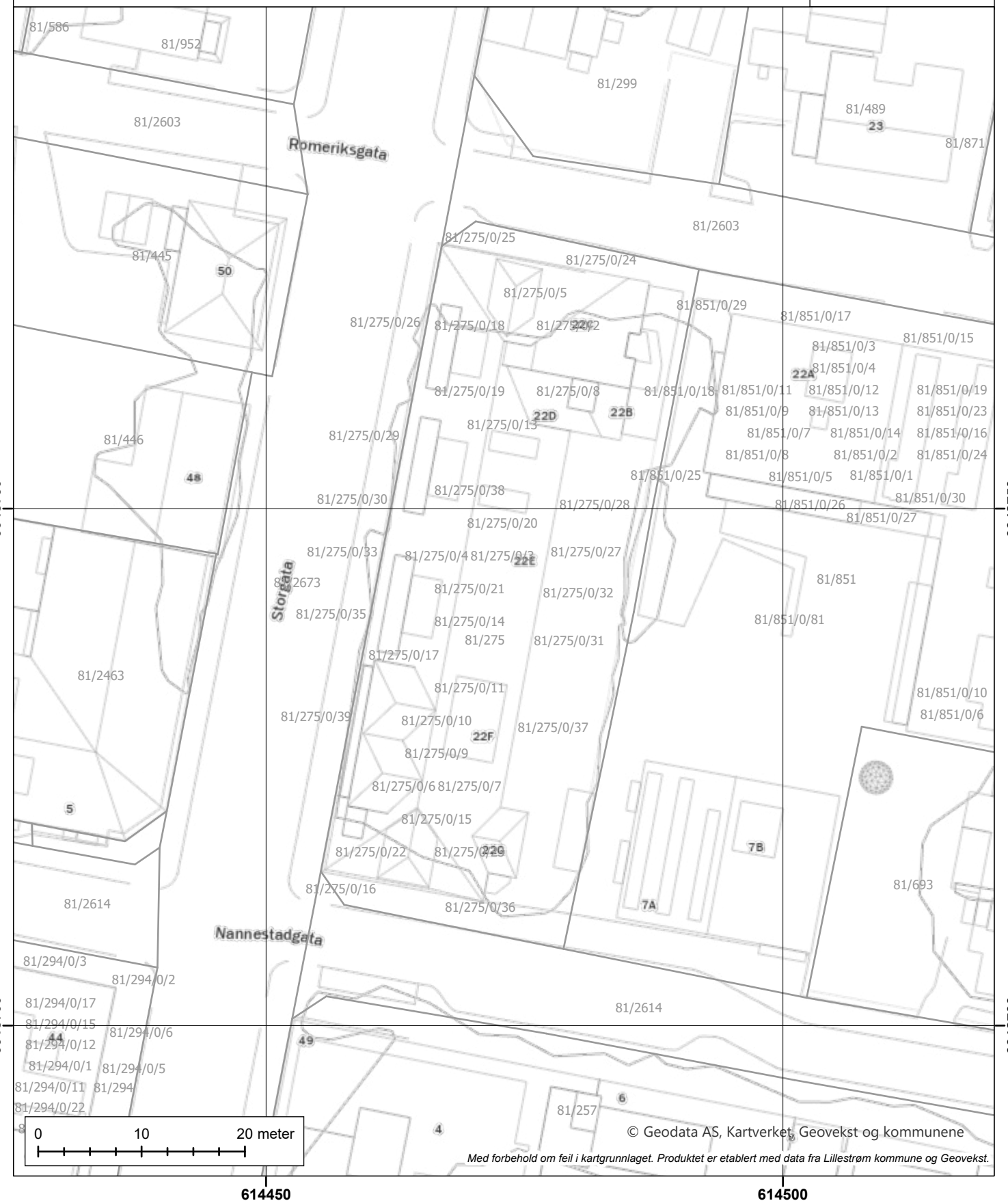
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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.

Skedsmo kommune

Datert: 10.04.19
Sist revidert: 30.10.19

Reguleringsplan for Kvartal 39, Lillestrøm

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 570

Saksnummer 2017/6730

1. Planens hensikt

1.1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere kvartal 39, til kombinert formål med boliger og utadrettet virksomhet (kultur/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting), samt fortau, kjøreveg og parkeringsanlegg under terreng. Planen legger til rette for etablering av «start-up» bedrifter.

Planen sluttfører sentrumsplanens kvartalsstruktur mot villabebyggelsen i nord og øst. Planen tilrettelegger for boliger i en bymessig bebyggelsesstruktur i kontekst med eksisterende bebyggelse langs Storgata og tilfører et nytt byrom som er offentlig tilgjengelig.

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1.1 Eksisterende bebyggelse og anlegg felt BKB1:

Formål som vist på plankartet i vertikalnivå 2:

- Eksisterende bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor

Feltet gjelder eksisterende bebyggelse i kvartalet langs Storgata, gnr/bnr: 81/275. I dette feltet opprettholdes og videreføres gjeldende reguleringsbestemmelser fra Reguleringsplan Storgata 47-51-Lillestrøm, plan 324. Vedtatt 10.04.2000.

2.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg felt BKB2

Formål som vist på plankartet i vertikalnivå 2:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, kultur, helse og mosjon) og bevertning.

2.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for felt BKB2 skal ikke overskride BRA = 9.000 m^2.

Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal, balkonger eller innglassede balkonger, parkeringsanlegg under terreng, nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, tekniske rom, boder og lager o.l. under terreng.

For felt BKB2 kan det etableres maksimum 850m^2 BRA utadrettet forretnings-, kontor-, offentlig/privat tjenesteytingsvirksomhet i første etasje.

På felt BKB2 er det ikke tillatt med boliger langs Nannestadgata i 1. etasje.

2.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boligene kan være private balkonger, private takterrasser, felles takterrasser og felles gårdsrom.

Det avsettes og opparbeides minimum 20 m2 uteoppholdsareal pr leilighet hvorav inntil 15 m2 pr leilighet kan være på balkong eller privat terrasse/takterrasse.

Felles takterrasser skal være tilgjengelig for alle boligene innenfor planområdet.

2.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Byggegrensene kan sammenfalle med formålsgrensene der ikke annet er vist.

Kjeller (med boder og tekniske rom) og parkeringsanlegg under terreng skal plasseres på egen grunn innenfor formålsgrensene til felt SPA.

Det skal etableres et åpent portrom mot hver av gatene Nannestadgata, Romeriksgata og Brøtergata. Plassering av portrom er angitt med bestemmelsesområder på plankart, vertikalnivå 2, #1, #2 og #3.

Balkonger kan krage ut maksimum 1,6 meter over byggegrense mot Nannestadgata og Romeriksgata. Mot eksisterende bebyggelse på felt BKB1 tillates balkonger å krage ut 1,0 meter over byggegrense. Mot Brøtergata tillates balkonger ut til formålsgrensen. Mot gårdsrom tillates balkonger 2,4 meter utover byggegrensen.

2.5 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankart for vertikalnivå 2. Bygningsmessige oppbygg på tak for heis/tekniske anlegg tillates med høyde inntil 1,0m over angitt maksimal kotehøyde.

Krav til fri høyde under balkonger over fortau, åpne portrom og kjøresone/oppstillingsplass for brannbil er minimum 4 m.

2.6 Utforming og estetikk

Bebyggelse og utearealer skal ha god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige og solide materialer. Materialet på fasader mot omliggende gater skal være i naturfarget tre som krever lite vedlikehold. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og materialet på tak (sink/lakkert metall eller tegl) skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Passasjer og gårdsrom skal utføres i puss/plater som fargesettes med en hovedfarge som kontrasterer fasadematerialet ut mot omliggende gater. Fasaden mot gårdsrom skal ha en matt overflate i en farge som er nedtonet og dusere enn fargen i passasjene.

Fasade mot gate, der funksjon ikke er bolig, skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Første etasje skal være minimum 4,95 meter i brutto etasjehøyde for å tilrettelegge for næring. Det tillates inntrukne partier for å skape variasjon.

Balkonger mot gårdsrom tillates understøttet av søyler. Balkonger mot Brøtergata tillates utført med bæresystem av skrå stag på fasade. For utforming av balkonger mot gårdsrom skal det integreres noe skjerming mot innsyn.

Balkongene skal integreres i byggets arkitektur. Rekkverk på balkonger mot gate skal utformes i tre som i fasaden ellers og med noe innslag av glass.

Takene skal utføres som skrå takflater innenfor angitte maksimale kotehøyder på plankartet. Gesimser langs skråtakene skal følge takets helning. Det tillates etablert terrasser i skrå takflater. For tak over 8.etasje og for heisoppbygg tillates flate tak. Horisontale takflater som ikke brukes til terrasser skal utformes som grønne tak.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og funksjonshemmede, i henhold til gjeldende regelverk.

2.7 Boligstørrelser

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA.

Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA.

Opptil 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m^2.

2.8 Estetisk redegjørelse

Tiltakets estetiske kvaliteter skal fremgå av en estetisk redegjørelse som følger opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan for kvartal 39 beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal fremlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

Dersom utbygging på gnr/bnr 81/693 gjennomføres som et eventuelt senere byggetrinn, skal utforming av gavlfasader som avslutter første byggetrinn inngå i en egen estetisk redegjørelse.

2.9 Utforming av gårdsrom og utomhusplan

Gårdsrommet skal inneholde leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning med variert, robust og naturlig vegetasjon og minimum 6 trær, belysning og møblering med sittetrinn og benker, attraksjoner som klatrelandskap, samt oppstillingsplass for brannbil. Det skal redegjøres for opparbeidelse av et godt vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet. Det skal være minimum 70 cm jorddybde (30-35 cm skal være vekstjord, resten mineralske masser) over dreneringslag for å sikre et godt vekstgrunnlag for trær innenfor planområdet.

Beplantning skal være pollinatorvennlige planter.

Ved behov for skjerming av private uteplasser mot Brøtergata skal det være en enhetlig utforming. Dette må også fremkomme av utomhusplanen.

Utomhusplan skal utarbeides i henhold til Byromsprogrammet, datert 15.05.2018, sist revidert 30.10.2019.

Ved eventuell trinnvis utbygging gjelder:

Utarbeidelse av utomhusplan avgrenses til eiendommene som inngår i trinnet. Fasader mot eiendommen gnr/bnr 81/693 skal utformes som grønne vegger. Beplantningen skal bestå av et utvalg planter som ivaretar årstidsvariasjoner. Beplantningen skal være av høy kvalitet, ha best mulige vekstvilkår og sikres rask etablering. Veggflaten bak vegetasjonssjiktet skal utføres med en estetisk karakter som samspiller med vegetasjonen.

Til søknad om rammesøknad skal det redegjøres for hvordan kravene til kvaliteten og etableringen av de grønne veggene skal ivaretas.

2.10 Støy

Departementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet. Nye boliger kan oppføres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone)
- Støyretningslinjenes krav til innendørs støyforhold tilfredsstilles for hele boligen

Støyrapport datert 28.02.18, revidert 21.03.18 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

Støy i anleggsperioden skal følge støyretningslinje T-1442, tabell 3.

2.11 Renovasjon

Avfallsløsning skal være avfallssug med felles sugepunkt for renovasjonsbil i Kvartal 37 ved Nannestadgata. Egnet areal for avfall fra næringsarealer skal avsettes innendørs.

2.12 Fjernvarme

Kvartal 39 ligger innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Skedsmo kommune skal legges til grunn.

2.13 Overvann

Lokal overvannshåndtering iht retningslinjer fra Skedsmo kommune skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Anlegg for VA og overvannshåndtering skal opparbeides i tråd med godkjent overordnet plan VA, datert 06.04.2018.

2.14 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering, datert Sivilingeniør Albert Ølnes AS 03.07.2017, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves supplerende undersøkelser.

2.15 Miljøtekniske undersøkelser

Miljøteknisk rapport, datert SWECO 08.03.2018, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Utvidet miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. En oppdatert tiltaksplan skal i alle tilfeller godkjennes av kommunen i byggesaken. Der det ligger eldre søppelfyllinger skal alle rester av søppel fjernes, enten arealet søppelet ligger på skal bebygges eller være ubebygd. Tiltaksplanen skal også ta for seg faren for vertikalt innsig av gasser fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av dette kravet.

Det kreves godkjent plan for håndtering av masser for å unngå spredning av fremmede arter.

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Formål (felt) som vist på plankartet i vertikalnivå 1:

- Parkeringsanlegg, tekniske rom, boder. (SPA)

Formål (felt) som vist på plankartet i vertikalnivå 2:

- Fortau, offentlig (o_SF)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

3.1.1 Parkering (SPA)

Parkering for planområdet skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng som vist på plankart for vertikalnivå 1 inntil to etasjer, med atkomst som vist med pil på plankart for vertikalnivå 2.

Arealer i underetasje flomsikres ved at det er krav til vanntett kjeller t.o.m. kote k+ 106,2.

Parkeringsdekningen for bil skal ligge mellom 0,5 og 0,7 pr. boenhet. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Det skal etableres sykkelparkering i parkeringskjeller og på terreng.

3.1.2 Fortau (o_SF), og kjørevei (o_SKV)

Byromsprogrammet datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19 skal legges til grunn for utforming av offentlig gategrunn og fortau.

Offentlig gategrunn og fortau skal opparbeides iht. detaljplaner for vei og notat av 06.04.2018 fra Sweco.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3)

Bestemmelsesområde som vist på plankart for vertikalnivå 2:

#1: Utforming

- Innenfor bestemmelsesområdet mot Brøtergata skal det etableres et åpent portrom med minimum 5,5m bredde og minimum 4,0m høyde.

#2: Utforming

- Innenfor bestemmelsesområdet mot Nannestadgata skal det etableres et åpent portrom med minimum 4,0m fri bredde og minimum 7,5m høyde. Portrommet har en kjøresone som er tilpasset brannbil.

#3: Utforming

Innenfor bestemmelsesområdet mot Romeriksgata skal det etableres et åpent portrom med minimum 5,5m bredde og minimum 4,0m høyde.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt BKB2)

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent Utomhusplan og redegjørelse for vekstgrunnlag for vegetasjon (inkluderer også grønn vegg jamfør punkt 2.9).
2. Godkjent (godkjent av kommunalteknikk) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.
3. Godkjent detaljplan for offentlige trafikkområder.
4. Støyvurdering som dokumenterer at støyforholdene er ivaretatt.
5. Supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
6. Supplerende geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB2)

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for kommunal kjørevei og fortau.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB2)

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende være oppfylt:

1. Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet iht. Byromsprogram Kvartal 39, datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19, samt godkjent utomhusplan, med unntak av ev. sesongmessige arbeider.
2. Offentlige trafikkområder skal være ferdig opparbeidet, iht. Byromsprogram datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19 samt byggeplan godkjent Statens vegvesen og Skedsmo kommune. I Romeriksgata, Brøtergata og Nannestadgata skal hele kjørebanen opparbeides ihht. vegtegninger datert 06.04.18.
3. Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
4. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
5. Dokumentasjon på at adkomst og vannforsyning for brannvesen jf. PBL 12-7 nr. 4 er ivaretatt.
6. Tinglyste erklæringer som sikrer allmennhetens rett til ferdsel og opphold gjennom passasjer og i gårdsrom.
7. Gang- og sykkelforbindelser skal være ferdig opparbeidet.

5.4 Før ferdigattest (felt BKB2)

Før det gis ferdigattest skal følgende være oppfylt:

1. Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.
2. Passasjer og gårdsrom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer, og beplantning skal være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Byromsprogram, Kvartal 39, datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19, Bar Bakke
Miljøteknisk rapport, datert 08.03.2018, SWECO
Støyrapport, datert 28.02.18, revidert 21.03.18, Cowi
Geoteknisk vurdering av skisseprosjekt, datert 03.07.2017, Sivilingeniør Albert Ølnes AS
Geotekniske grunnundersøkelser, datert 03.07.2017, Sivilingeniør Albert Ølnes AS

Vedtatt den 17 / 12 20 19
Skedsmo kommunestyre, sak 54
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssje

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/275/0/6

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

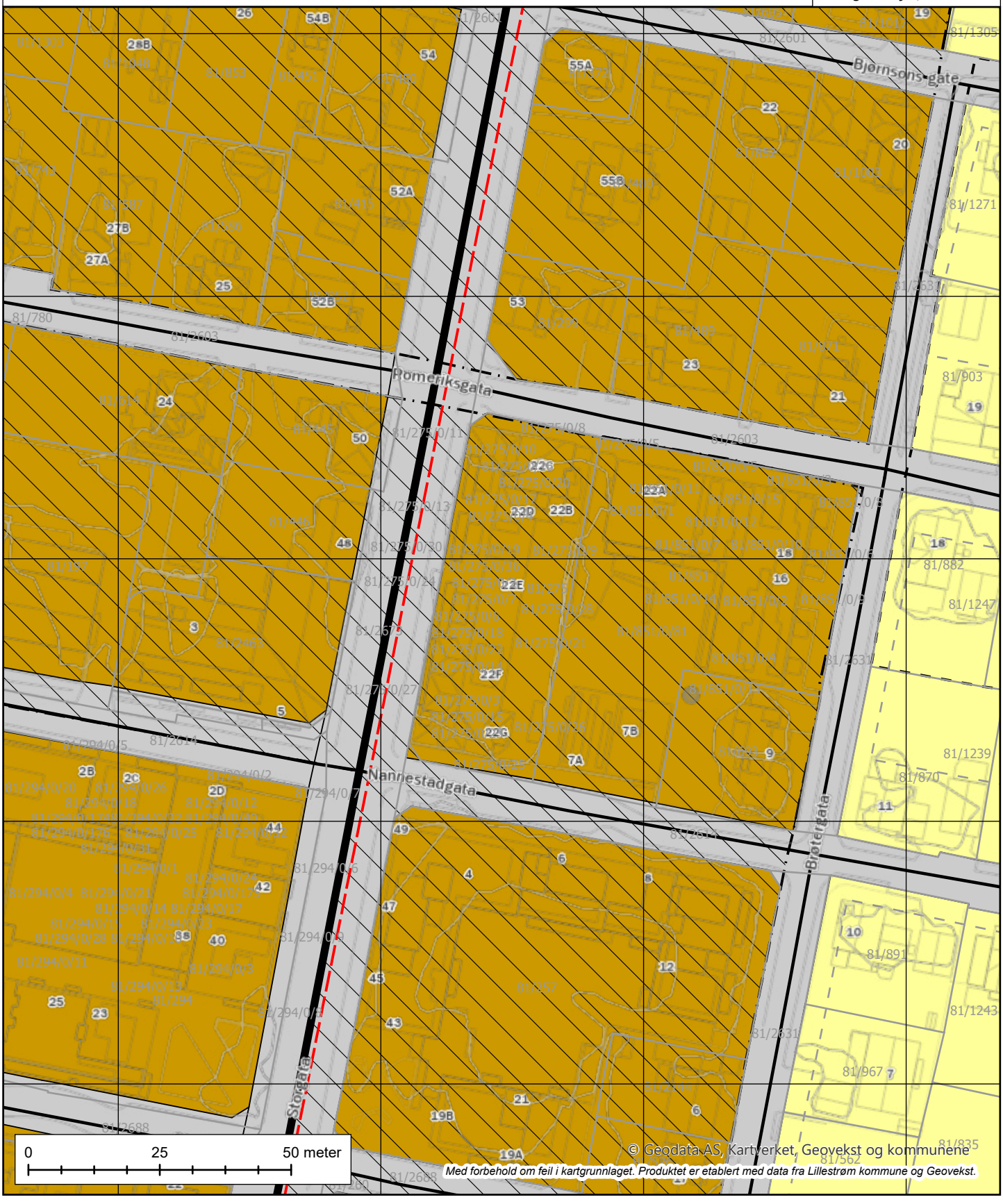
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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

Kommunedelplan

81/275/0/6

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025

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.

6648850 6648800 6648750 6648700 6648650

614400 614450 614500 614550

Lillestrøm kommune

Grunnkart
81/275/0/6

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: 22.04.2025



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

Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/275/0/6

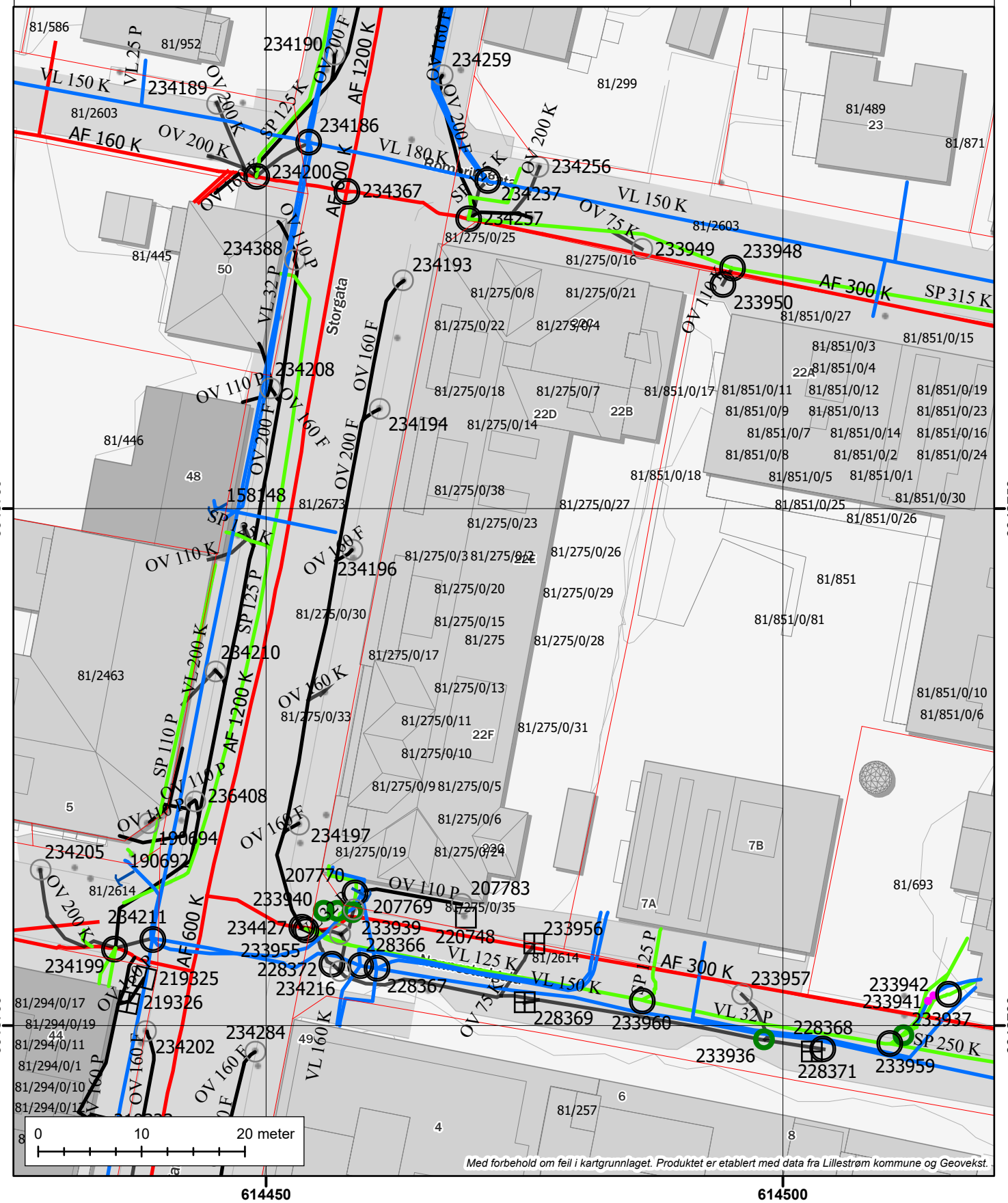
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Grenpunkt
- Stoppekran
- Kum
- Gatesluk
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Driftsobjekt
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 22.04.2025



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/275/0/6

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: 22.04.2025



© 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: 22.04.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	275	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Romeriksgata 22E								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

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.**	81	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Romeriksgata 22E, 2003 LILLESTRØM								

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	198 745,54 kr
Feiing	2 236,80 kr
Renovasjon	135 084,00 kr
Vann	141 348,70 kr
Sum	**477 415,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Mat/restavfall 660 liter	6 stk	23 196,00 kr	1/1	0 %	139 176,00 kr	46 392,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	4 stk	556,00 kr	1/1	0 %	2 224,00 kr	741,32 kr
Fast gebyr vann bolig	39 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	49 959,00 kr	16 653,00 kr
Fast gebyr avløp bolig	39 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	61 347,00 kr	20 449,00 kr
A-konto vanngebyr	2776 m3	39,59 kr	1/1	0 %	109 894,90 kr	36 631,65 kr
A-konto avløpsgebyr	2776 m3	57,10 kr	1/1	0 %	158 509,60 kr	52 836,55 kr
Målt forbruk vann	2806 m3	34,42 kr	1/1	0 %	96 596,55 kr	96 596,55 kr
Målt forbruk avløp	2806 m3	49,66 kr	1/1	0 %	139 352,98 kr	139 353,00 kr
-Fradrag innbetalt vann	-2748 m3	34,42 kr	1/1	0 %	-94 599,90 kr	-94 599,90 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Fradrag innbetalt avløp	-2748 m3	49,66 kr	1/1	0 %	-136 472,55 kr	-136 472,50 kr
				Sum	**525 987,58 kr**	**178 580,67 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.

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: 22.04.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	275	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Romeriksgata 22E								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**0.00**

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.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	81
Bruksnummer:	275
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	6

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.04.2025 kl. 16:22
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.11.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	29 / 2527 i matrikkelenhet 81 / 275
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		913099400	INVENT-IT AS		Smedstusvingen 18 1480 SLATTUM	1 / 2
Hjemmelshaver		240767	THORSEN PER OLE		FELTSPATVEIEN 6 1487 HAKADAL	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

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 - 81/275		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/1		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/1		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/2		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/2		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/3		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/3		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/4		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/4		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/5		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/5		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/6		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/6		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/7		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/7		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/8		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/8		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/9		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/9		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/10		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/10		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/11		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/11		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/12		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/12		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/13		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/13		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/14		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/14		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/15		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/15		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/16		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/16		
		Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/17		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/17		

Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/18
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/18
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/19
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/19
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/20
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/20
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/21
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/21
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/22
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/22
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/23
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/23
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/24
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/24
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/25
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/25
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/26
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/26
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/27
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/27
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/28
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/28
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/29
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/29
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/30
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/30
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/31
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/31
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/32
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/32
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/33
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/33
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/34
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/34
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/35
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/35
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/36
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/36

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/37
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/37
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/38
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/38
Omnummerert til:	3205 - 81/275/0/39
Omnummerert fra:	3030 - 81/275/0/39

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 - 81/275		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/1		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/2		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/2		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/3		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/3		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/4		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/4		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/5		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/5		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/6		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/6		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/7		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/7		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/8		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/8		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/9		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/9		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/10		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/10		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/11		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/11		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/12		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/12		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/13		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/13		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/14		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/14		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/15		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/15		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/16		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/16		
		Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/17		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/17		

Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/18
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/18
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/19
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/19
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/20
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/20
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/21
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/21
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/22
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/22
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/23
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/23
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/24
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/24
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/25
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/25
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/26
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/26
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/27
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/27
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/28
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/28
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/29
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/29
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/30
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/30
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/31
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/31
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/32
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/32
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/33
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/33
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/34
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/34
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/35
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/35
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/36
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/36

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/37
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/37
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/38
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/38
Omnummerert til:	3030 - 81/275/0/39
Omnummerert fra:	0231 - 81/275/0/39

Seksjonering 27.11.2003

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0231 - 81/275	0
Mottaker	0231 - 81/275/0/6	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 289 148
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648752 Øst: 614472
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	4 360
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	4 360
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	39
Ant. etasjer:	5
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	
Har heis:	Ja

Datoer	
Rammetillatelse:	12.04.2002
Igangsettingstillatelse:	19.11.2002
Tatt i bruk:	01.12.2003
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	5	513	0	513	0	0	0	0	0
H03	10	813	0	813	0	0	0	0	0
H02	10	815	0	815	0	0	0	0	0
H01	14	791	0	791	0	0	0	0	0
K01	0	1428	0	1428	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11600 Romeriksgata 22 E	H0101	Bolig	30	2	Kjøkken	1	1	81/275/0/6

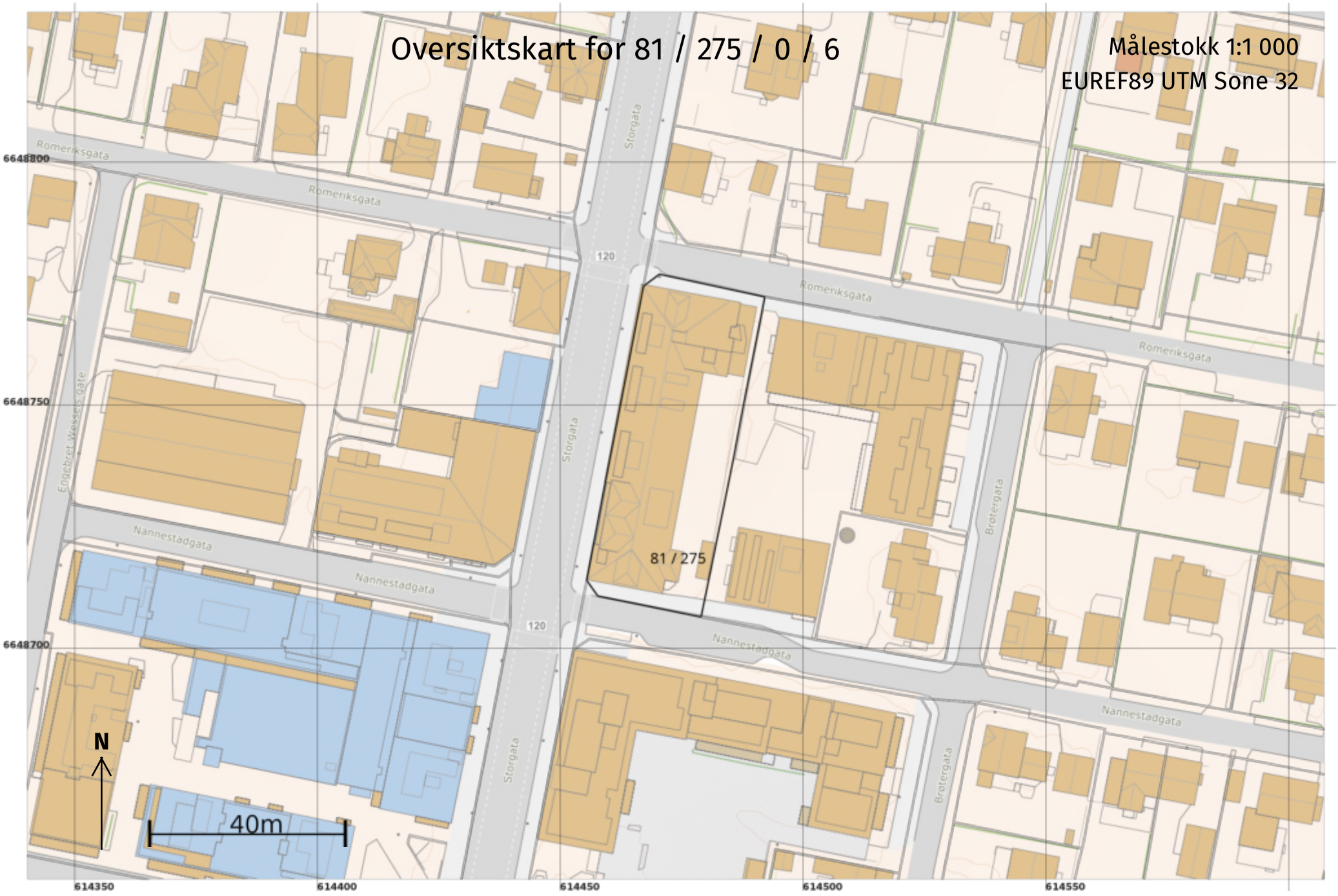
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BLOCK WATNE AS		

Oversiktskart for 81 / 275 / 0 / 6

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32



DOK-analyse for eiendom 3205-81/275

Dato for analyse	22.04.2025 kl.16:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	21.04.2025	22.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	21.04.2025	22.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	11.04.2025	22.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		18.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		14.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		14.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		14.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	17.04.2025	14.04.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	17.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	17.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	21.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		14.04.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		16.04.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		14.04.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	02.04.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	02.04.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.04.2025	17.04.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	17.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		18.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.04.2025
Antall treff	6	Nedlastet	22.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2025



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
92115432	Romeriksgata 22E
92115432	Romeriksgata 22G
92115432	Romeriksgata 22B
92149695	Romeriksgata 22C

Punkter

92115432	Romeriksgata 22D
92115432	Romeriksgata 22F

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2025



Beskrivelse

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23289148

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



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
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	14	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



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
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



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	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300
-	Brøter Terrasse, Kvartal 39 Lillestrøm	-
109617	Fv 120 Storgata i Lillestrøm	65677862-0bc0-4ee9-b523-9e74a6f559e9

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



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
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

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: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	11.04.2025
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.04.2025



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 tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

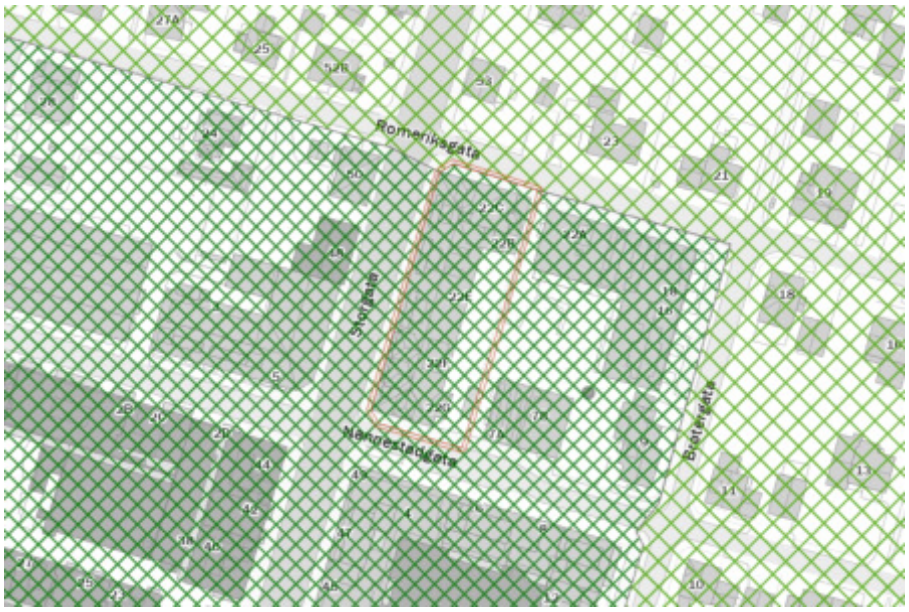
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



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 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	A	-	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2025



Beskrivelse

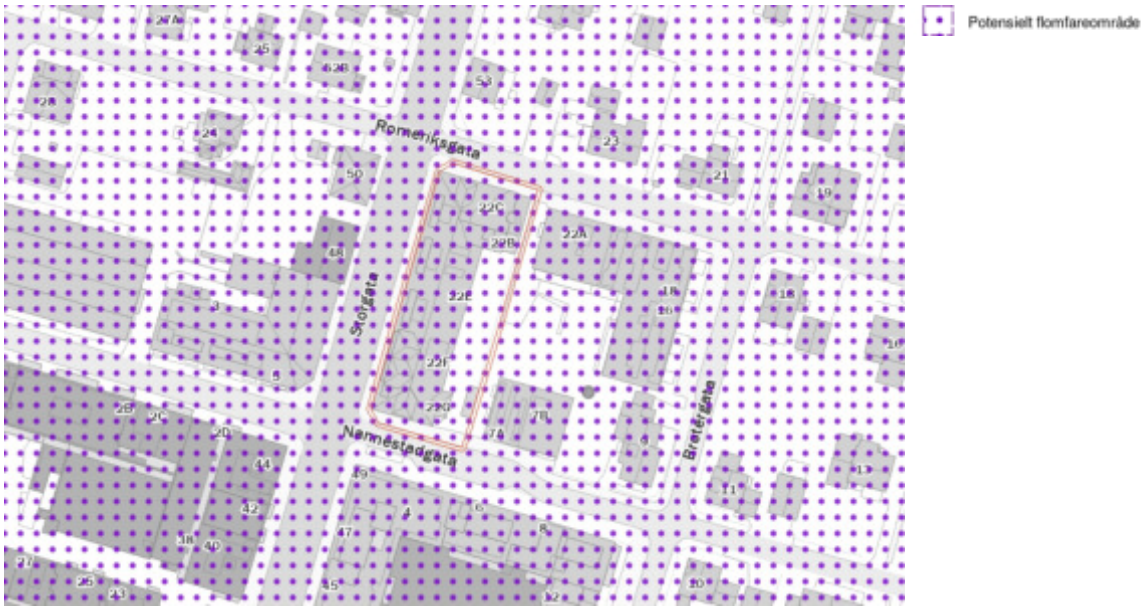
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	21.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	14.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.04.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0217 (Emilie Myrmæl Robøle)
Vår referanse: 3732387/26228002
Bestilling: C3 2025-04-23 (8) 45

Dato
23.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22099	8	17.12.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	275	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Hvamstubben 14
2013 Skjetten

TINGLYST
17 DES. 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 22099

Begjæring[1] om

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Skedsmo	81	275		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
180446[redacted]	Kai Gunnar Bråthen	1/1

Doknr: 22099 Tinglyst: 17.12.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for Nordea Bank Norge ASA
iflg spesialfullmakt

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	77	B	13	B	29	G	25	B	60	B	37	B	102	B	49			
2	B	64	B	14	B	46	B	26	B	85	B	38	B	41	B	50			
3	B	29	G	15	B	60	B	27	B	61	B	39	B	94	B	51			
4	B	45	B	16	B	81	B	28	B	73	B	40				52			
5	B	64	BG	17	B	61	B	29	B	73	B	41				53			
6	B	29	G	18	B	72	B	30	B	73	B	42				54			
7	B	45	B	19	B	73	B	31	B	73	B	43				55			
8	B	29	G	20	B	73	B	32	B	65	B	44				56			
9	B	45	B	21	B	73	B	33	B	73	B	45				57			
10	B	64	BG	22	B	73	B	34	B	86	B	46				58			
11	B	30	G	23	B	73	B	35	B	105	B	47				59			
12	B	44	B	24	B	86	B	36	B	98	B	48				60			

Sum tellere: 2527 = nevner: 2527

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 17.12.2003

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Kai Gunnar Bråthen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillestrøm 17.11.2003	Kai Brathen.	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
81	275			Skedsmo kommune

Dato	Stempel og underskrift
27.11.2003	SKEDSMO KOMMUNE Plan og bygg

Noter:

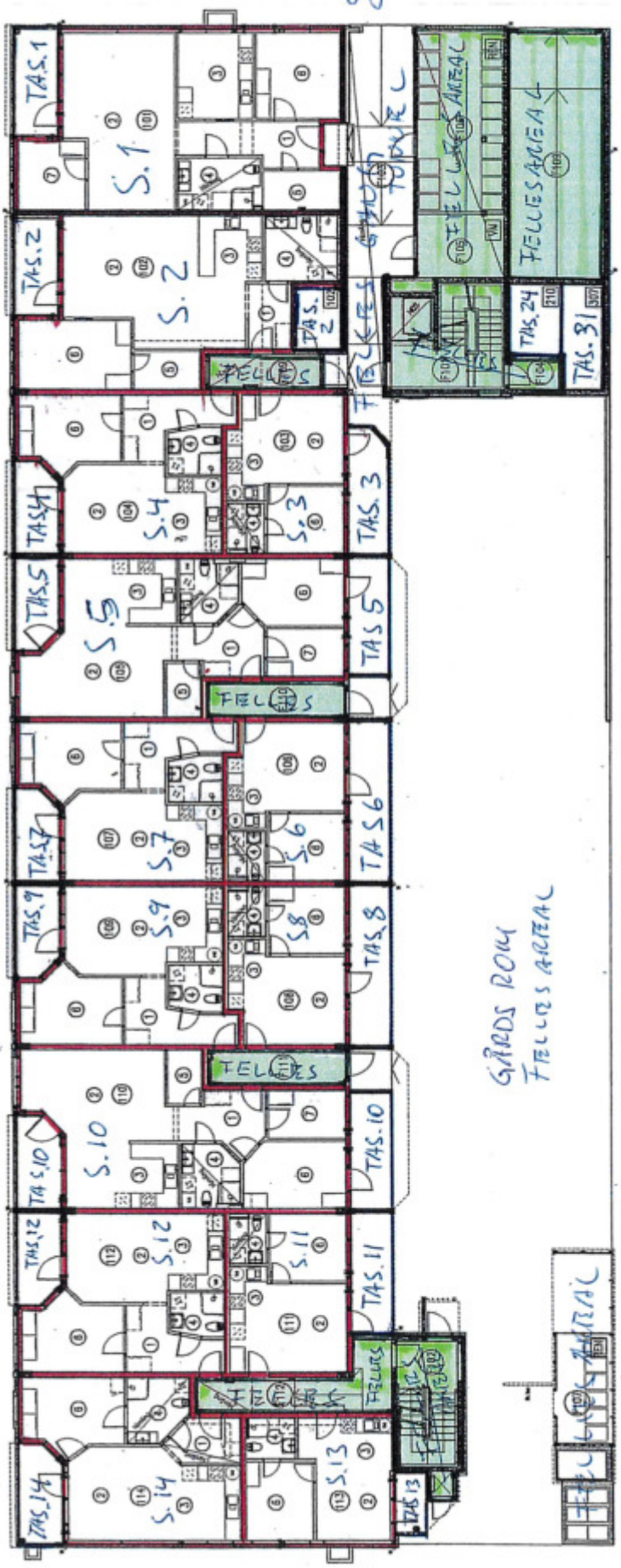
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
17.11.2003	x

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/22099/8
Uthentet 2025-04-23 10:38

Vedlegg 1 av 10



SELVSJON
TILLEGGS AREAL
FELLES AREAL

Rev.	Tekst	Dato	Sign.
F	Oppdatert	29.10. 2003	bep
E	Oppdatert	29.08. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekjeredato	22.04. 2003	bep
B	Rev. bod 2103-307, vegg skaw 2 + bolk. 9/10	24.01. 2003	bep
A	Just. bod 1 leil. 103 – 114 + div. dørskog	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

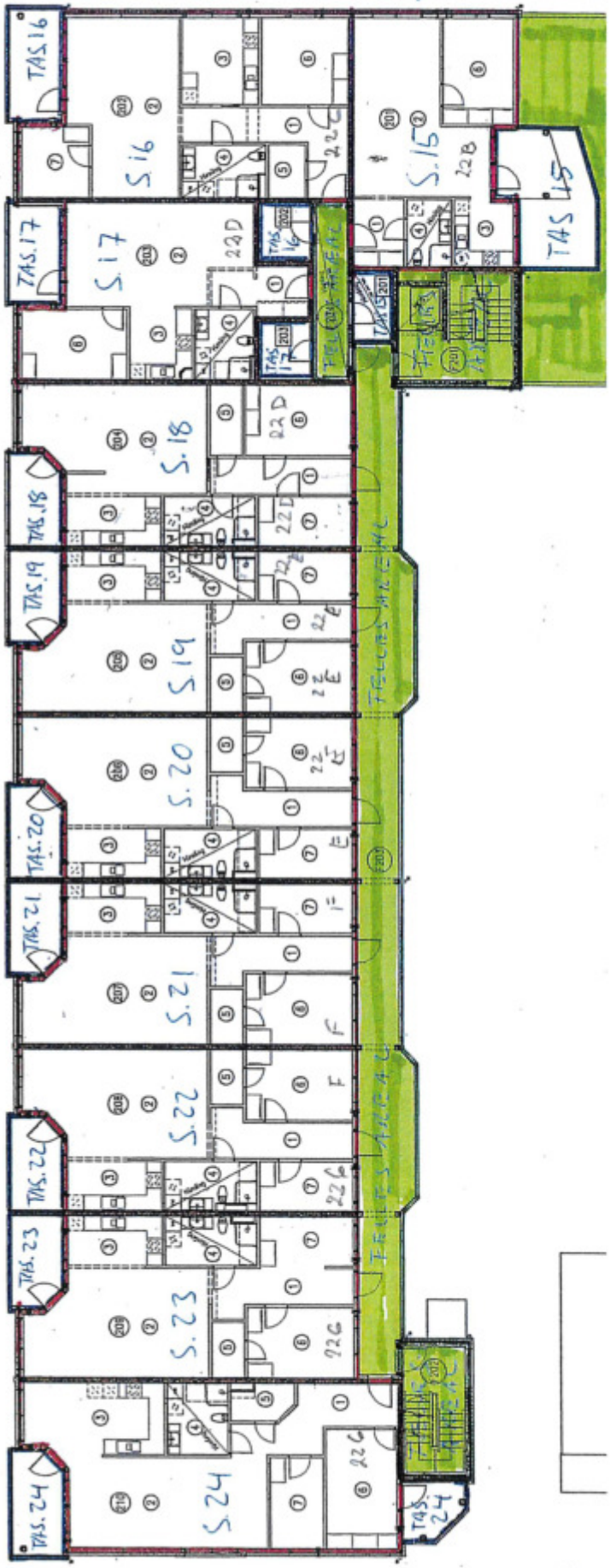
PLAN 1. ETG.

ATRI AB RÅDGIVENDE INGENIØRER PROSJEKTERING
LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 52 10 – 916 27 420

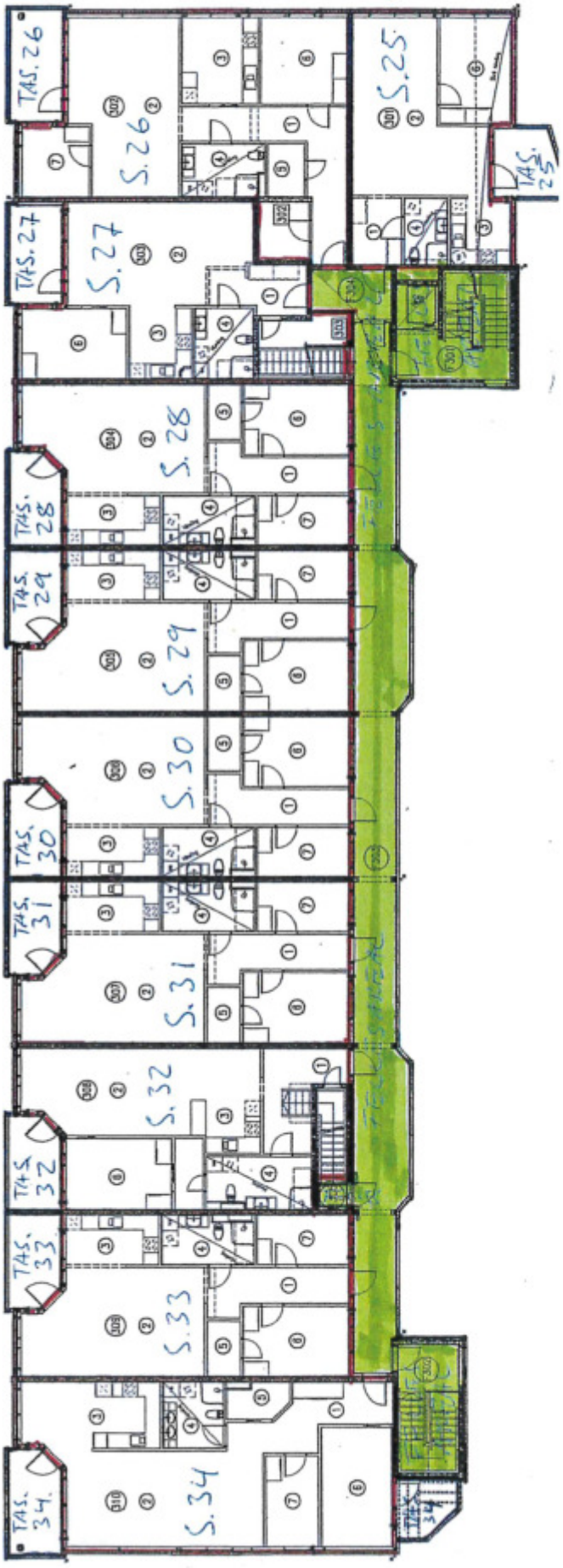
DATO 10.10. 2002 | TEGN. NR. F
TEGN. B. E. Pedersen | P-202
MÅL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/22099/8
Uthentet 2025-04-23 10:38

Vedlegg 2 av 10


TAS.16
S.16
TAS.17
S.17
TAS.18
S.18
TAS.19
S.19
TAS.20
S.20
TAS.21
S.21
TAS.22
S.22
TAS.23
S.23
TAS.24
S.24
S.15
TAS.15
FELLES ADKOMST
FELLES ADKOMST
FELLES ADKOMST

Vedlegg 3 av 10



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
G	Oppdatert	28.10. 2003	bep
F	Oppdatert	29.08. 2003	bep
E	Rev. inv. 310/1,4,6	01.07. 2003	bep
D	Oppdatert	24.06. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekkefølgeplan	22.04. 2003	bep
B	Just leil. 309 og 310 samt balk. D/10	24.01. 2003	bep
A	Just leil. 309 og trapp F305	03.11. 2002	bep

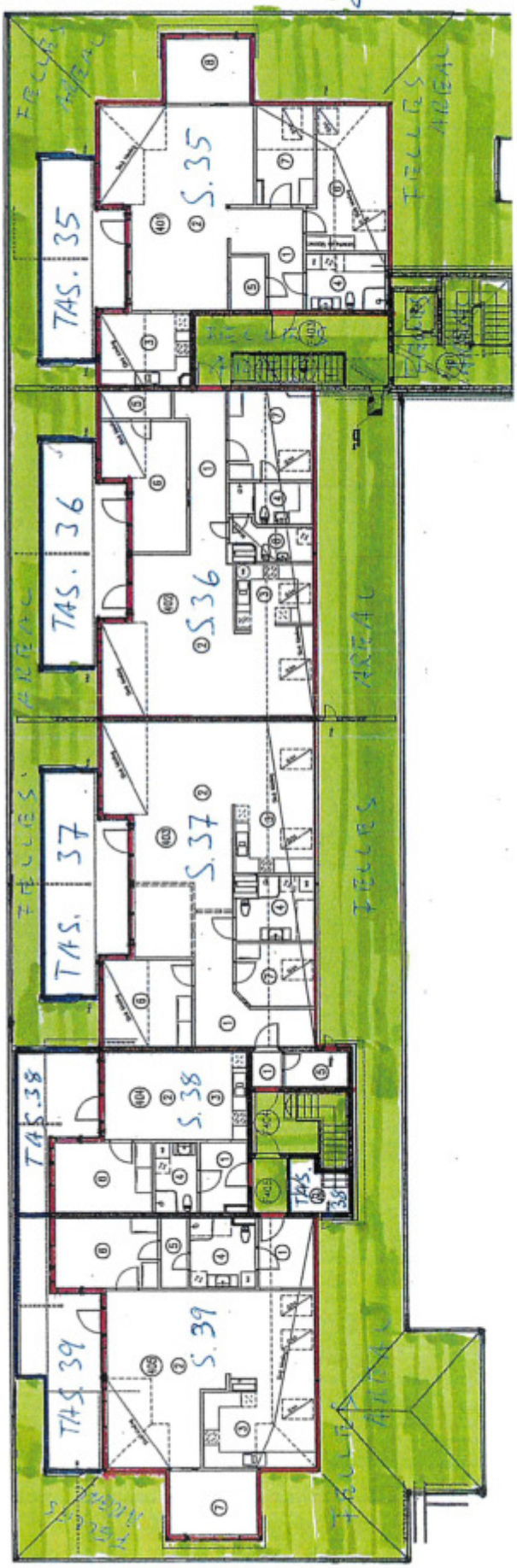
BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

PLAN 3. ETG.

ATRIA AS ARKITEKTGRUPPEN
LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF./FAX 69 15 57 10 – 916 27 420

DATO 10.10. 2002 | TEGN. NR. G
TEGN. B. E. Pedersen | P–204
KAL.

Vedlegg 4 av 12



G	Oppdatert	28.10. 2003	bep
F	Oppdatert	29.06. 2003	bep
E	Oppdatert	24.06. 2003	bep
D	Rev. leil 401	08.05. 2003	bep
C	Oppdatert pr. rekjonsdata	22.04. 2003	bep
B	Rev. trapp F401 + hele + hyttsgnet inngjukker	11.11. 2002	bep
A	Rev. trapperom F405 m/tilat. rom	05.11. 2002	bep
Rev.	Tekst	Dato	Sign.

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47–51, Lillestrøm

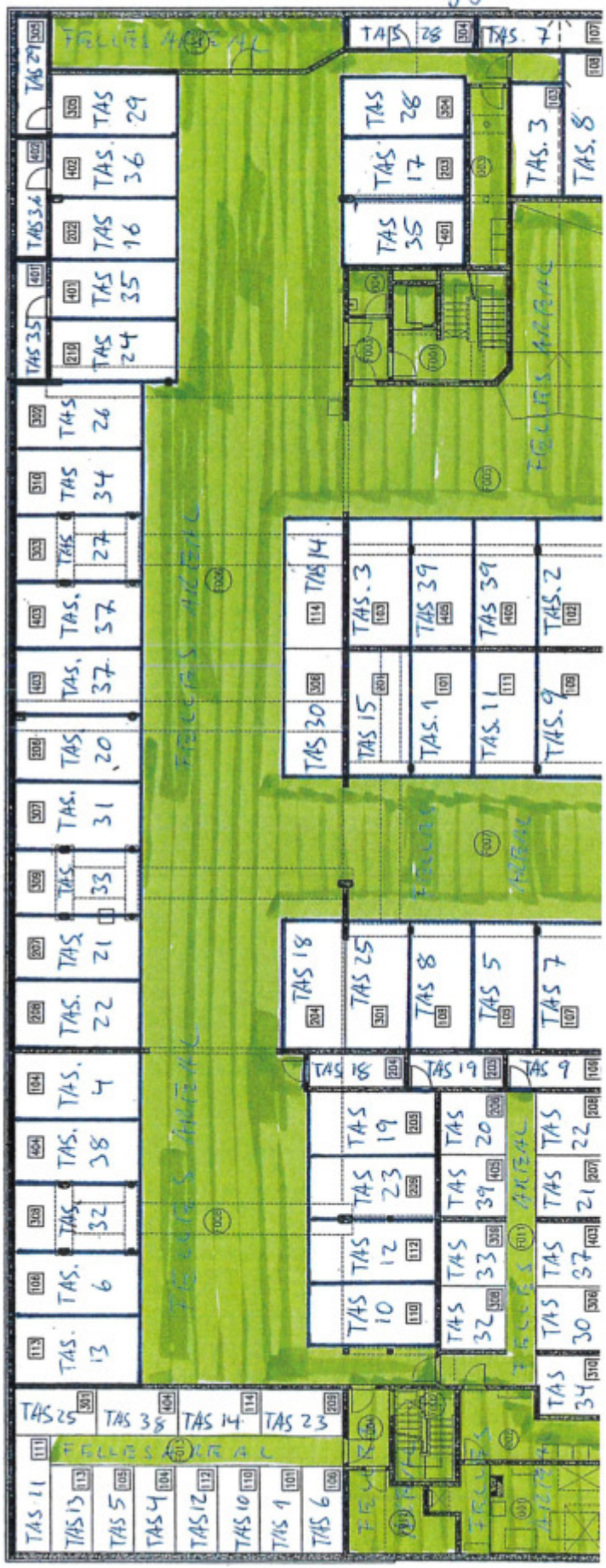
PLAN 4. ETG.

ATRI AS BYGGPROSJEKTERING

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
KAL.
TEGN. NR. G
P–205

LYNDERUDVEIEN 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 57 10 – 916 27 420

Vedlegg Sak 12



Rev.	Tekst	Dato	Sign.
E	Rev. div. parkplasser / boder	29.10. 2003	bep
D	Rev. div. parkplasser	12.09. 2003	bep
C	Oppdatert	28.08. 2003	bep
B	Revidert etter innredning av 1. etg.	23.01. 2003	bep
A	Justeringer av diverse møyler og droguere	05.11. 2002	bep

BLOCK WATNE A/S – Esvall Arkitektkontor
ROMERIKSHJØRNET, Storgt. 47-51, Lillestrøm

PLAN KJELLER

ATR AS BYGGPROSJEKTERING
LYNGBERGET 4 – 1727 SARPSBORG
TLF/FAX 69 15 37 10 – 918 27 420

DATO 10.10. 2002
TEGN. B. E. Pedersen
MÅL
TEGN. NR. E P-201

FORENKLET SITUASJONSKART

J.nr.: 03/00003-508

SKEDSMO KOMMUNE

Oppmålingsseksjonen

N

NGO 1948 Akse III

M 1:500

Adresse: Romeriksgata 22 b- g

Gnr/Bnr: 81/275

Areal: 1665 m2

Dato: 05/11/03

Vedlegg 6 av 10

Eiendommen har delvis koordinatbestemte grenser

Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.

Sign.: GRS

Kontr.:



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:
Romeriksgata 22E
Gnr. 81 Bnr. 275 Snr. 6 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0217

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 92 80 63 46
E-post: kjell.olav.bardseng@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