PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

HOLTVEIEN 211

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

DOK-analyse fra GEODATA

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLTVEIEN 211

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 20.01.2026

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: Tom Andre Skarsbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holtveien 211, 2007 KJELLER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 34 BNR 32 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 13

Verdivurdert til

5 500 000

66 422	5 566 422	57 984
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	10 m²	- m²	81 m²	- m²	- m²
Tomt						102 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 376
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eikelundveien 20				17.01.2025	6 650 000	**6 640 000**	0	6 640 000	**57 739**
	115 m²	2019	219 m²	3 sov						
2	Eikelundveien 44				27.11.2025	6 250 000	**6 320 000**	0	6 320 000	**54 017**
	117 m²	2019	66 m²	4 sov						
3	Karly Skaars vei 4				04.06.2025	6 300 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**54 348**
	115 m²	2015	83 m²	4 sov						
4	Trygve Haavelmos vei 59				09.04.2024	5 850 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**55 882**
	102 m²	2018	47 m²	3 sov						
5	Trygve Haavelmos vei 91				12.06.2025	6 750 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**65 500**
	100 m²	2023	73 m²	3 sov						
6	Trygve Haavelmos vei 83				11.08.2025	6 590 000	**6 590 000**	0	6 590 000	**65 900**
	100 m²	2023	81 m²	3 sov						

Pent rekkehus beliggende på Kjeller. Boligen er fra 2016, og har en god standard med moderne material og fargevalg. I 1. etasje finner men en gang, et wc, bod/vaskerom, et lekkert kjøkken med innredning fra Ikea, samt en stue med utgang til en stor terrasse. I 2. etasje er det tre soverom, et bad og en gang med utgang til en takterrasse. Det er biloppstillingsplass i carport, og på gårdsplass. Det er også en bod i bakkant av carporten.

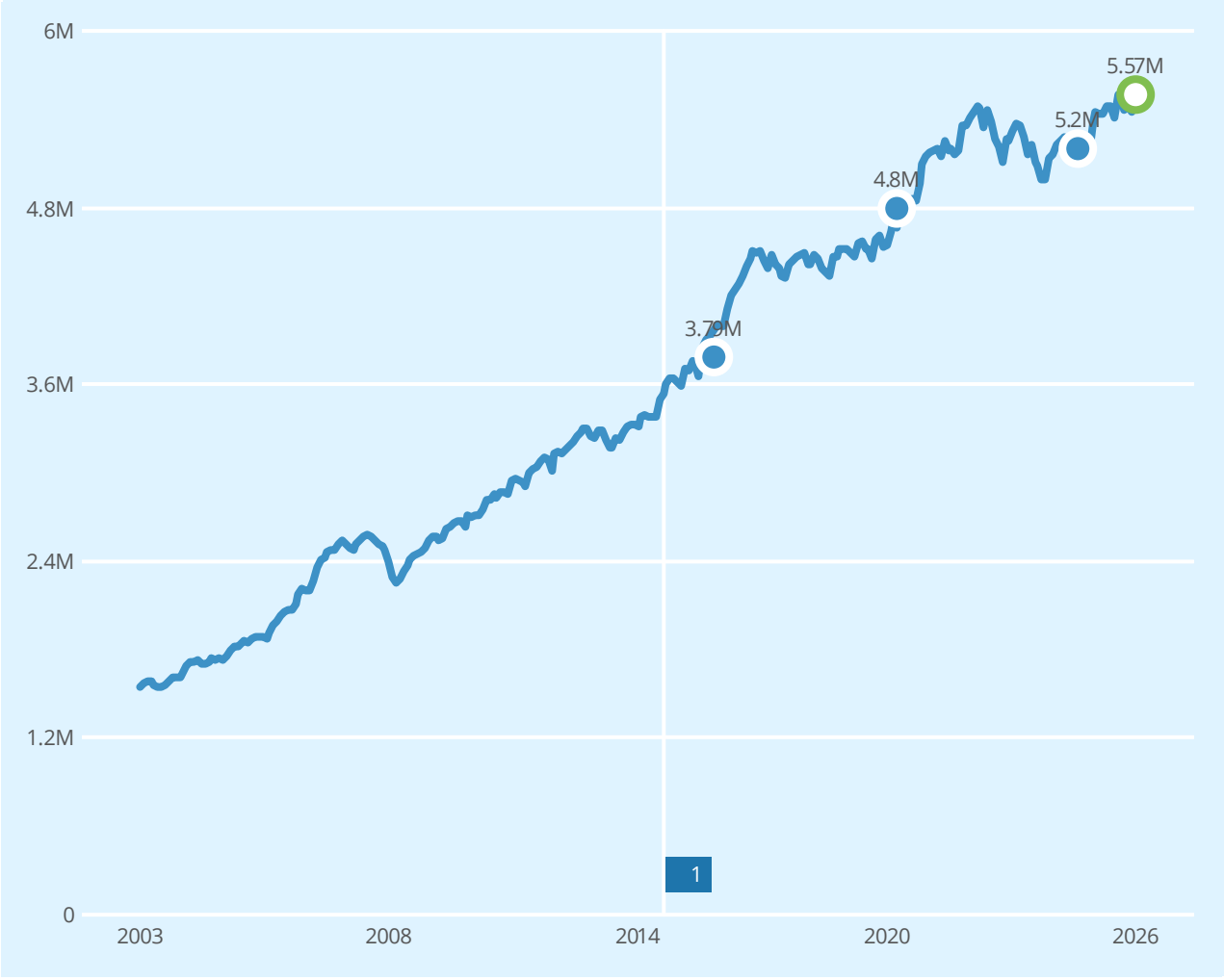
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.09.2024	27.09.2024	02.01.2025	5 300 000	5 200 000	0	5 200 000
01.07.2020		01.07.2020	-	4 800 000	-	4 800 000
06.04.2016		06.04.2016	-	3 790 000	-	3 790 000

Rekkehus til salgs i 2007 KJELLER nå

4
rekkehus til salgs

7.4M
7.2M
6 960 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Rekkehus solgt i 2007 KJELLER siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

6.6M
6 550 000 Prisantydning i snitt
6 515 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 984 Holtveien 211 Totalpris 5 566 422
52 824 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
47 609 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Holtveien 211
2007 KJELLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i kjede
Byggeår:	2016
BRA:	106 m^2
BRA-i:	96 m^2
Rapportdato:	9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	17	7	0	4

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39826

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.
Vinduer og dører	"Subbing"(kjøkkenvindu)/skjevheter (terrassedører).
Toalettrom	Avtrekk med dårlig funksjon/sisternekasse med manglende drensåpning.
Varmesentral	Manglende dokumentasjon på service tilknyttet varmepumpe.
Ventilasjon	Behov for service.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Borehull i flere veggfliser i dusjsone.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Dårlig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Manglende mulighet for kontroll grunnet snødekke.
Skorstein over tak	Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.
Taktekking	Manglende mulighet for kontroll grunnet snødekke.
Ildsted/Skorstein	Ildsted/pipe er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Utebod ble utvidet i 2021.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Pulttak med takpapp og 10° takvinkel. Det er ikke etablert fast takstige eller annen varig sikring for adkomst til pipe. Manglende taksikring vurderes som et avvik fra anbefalt sikkerhetsnivå og innebærer økt risiko ved feiing og vedlikehold.
Tiltak: etablering av godkjent løsning for sikker adkomst til pipe.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.2.2026	**9.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Janne Kristin Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 02.02.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Holtveien 211, 2007 Kjeller**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**34**	Bruksnr:	**32**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2016** - Boligen er registrert som rekkehus i eiendomsregisteret.
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Trebindingsverksvegger med stående og liggende kledning på fasader. Pulttak i treverk, tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass og trekarmer. Malte ytterdører.

Styret opplyser at Skedsmo kommune har pågående måling av gass i området. Husene i sameiet måles hver 6 mnd. Eier opplyser at sist måling ble utført 29.10.2025. Det ble ikke oppdaget noe gass ved målingen.

Tomtestørrelse: 101.6 m². I tillegg kommer andel av felles tomt. Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Avløp: offentlig. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Carport m/el-bil lader og utebod integrert i boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2021 iflg. tidligere prospekt.	Utvidelse av utebod.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**48**	**48** Romfordeling: Trapperom, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**23**
1. etasje	**58**	**48** Romfordeling: Entrè/gang, wc, stue, kjøkken og bod/teknisk rom.	**10** Romfordeling: Utebod.	**0**	**58**
Totalt m²	**106**	**96**	**10**	**0**	**81**

Kommentar til arealberegning

Utebod som er integrert i boligen er tatt med i BRA-e. Carporten er ikke målbar i henhold til NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Tidligere tilstandsrapport opplyser at det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TG-IU. Ut ifra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som under marin grense, jf. geologiske kartdata. Dette innebærer at området kan bestå av marine avsetninger, herunder leire. Slike grunnforhold er vanlige i regionen og innebærer ikke i seg selv et avvik eller en skade. Det er ikke observert synlige tegn til setningsskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer ustabile grunnforhold på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes som et generelt risikoforhold, og eventuelle tiltak i grunnen (graving, ombygging, tilbygg mv.) bør prosjekteres og utføres med nødvendig faglig vurdering av grunnforholdene.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse, Platting

2. etg.: takterrasse, fundamentert til bygning og på søyler. Dekke oppforet med tregulv.
Størrelse: 23 m².

1. etg.: terrasse ved stue, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 36 m².

Treplatting ved inngangsparti, antatt fundamentert på mark.
Størrelse: 22 m² iflg. tidligere tilstandsrapport.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tidligere prospekt opplyser om bytte av terrasse på bakside i 2021 og etablert ny terrasse foran i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

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

Manglende mulighet for kontroll av uteplasser på befaringsdagen grunnet is/snødekke. TG-IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av uteplasser når de er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags glass og trekarmer.
Malte ytterdører. Hoveddør med glass og Yale kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vindusfelt tilknyttet kjøkken "subber" noe i karm. Terrassedører med skjevheter. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2. Vinduer og dører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av kjøkkenvindu og terrassedører.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning

Fasader med liggende og stående kledning.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ingen råte ble registrert. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Pipeløp over tak er ikke inspisert da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon og vurdering av taktekking når forholdene gjør det mulig.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak i treverk.	
Type loft	Krypeloft
Adkomst via luke i himling i trapperom.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak i treverk.	
Type tekking	Papp
Yttertaket er antatt tekket med papp.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-IU**

Taktekking fra byggeår. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Manglende mulighet for kontroll av taktekking grunnet snødekke gis TG-IU.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking når forholdene gjør det mulig.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Støpt dekke. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 8 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 7 mm.

6.10 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål

Stålpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn med glassplate i front.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU

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

Innhentet dokument opplyser at sist feiing ble utført 09.09.2020.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 2 fronter med glass.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2021.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Utebod ble utvidet i 2021.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 06.03.2017 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Pulttak med takpapp og 10° takvinkel. Det er ikke etablert fast takstige eller annen varig sikring for adkomst til pipe. Manglende taksikring vurderes som et avvik fra anbefalt sikkerhetsnivå og innebærer økt risiko ved feiing og vedlikehold.
Tiltak: etablering av godkjent løsning for sikker adkomst til pipe.

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Separat wc med veggmontert toalett, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Tidligere prospekt opplyser at nye gulvfliser ble lagt i 2020.

Avtrekk med dårlig funksjon gis TG-2. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Oppbygning av sisternekasse er ukjent grunnet skjult konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av installasjoner. Utbedring av overnevnt avvik.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2024: tidligere prospekt opplyser om flytting av varmtvannsbereder i bod/teknisk rom for å få plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapport må derfor sees på som generelle. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG-1 gis grunnet alder.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2024: tidligere prospekt opplyser om flytting av varmtvannsbereder i bod/teknisk rom for å få plass til vaskemaskin og tørketrommel.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system i bod/teknisk rom.
TG-1 gis grunnet alder.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Tidligere tilstandsrapport opplyser at det er byttet 2 stikkontakter på kjøkken, 2 stikkontakter i utebod, byttet og flyttet utelampe på terrasse 2 etg samt byttet 3 dowlights på bad. Dette er utført av faglært elektriker som vennetjeneste uten firmatilknytning. Det foreligger ikke dokumentasjon fra firma. Huset er pusset opp i årene 2020-2023 (unntatt våtrom). Det er montert ny gips på alle vegger og tak. Her er eksisterende stikk dratt igjennom nytt hull i gipsplater. Stikkontaktene er ikke koblet fra, kun deksler demontert/remontert.

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

Oppsummering av elektrisk

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Grunnet utførte arbeider med manglende dokumentasjon, samt manglende el-kontroll de siste 5 år, anbefales det en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe fra Fujitsu

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen er datert 2021.

Når var siste service på anlegget?

Servicehistorikk er ukjent.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Servicehistorikk er ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ventilasjonsanlegget har behov for service. Oppgitte avvik gis TG-2.

Eier opplyser at filter ble skiftet i desember 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales det service på ventilasjonsanlegget.

6.20 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Tidligere prospekt opplyser at nytt speilskap ble montert i 2021. Eier opplyser om montering av nye dusjdører/vegg i 2024. Dusjbatteriet ble skiftet samtidig.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Borehull i flere veggfliser i dusjsone gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, speilskap med integrert belysning, dusjdører/vegg i herdet glass, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Det er i tillegg etablert opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

Bemerkning: dusjdører/vegg med skjev montering (ute av vinkel).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Avtrekk med dårlig funksjon gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av installasjoner.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking ble foretatt i forbindelse med tidligere salg i 2024. Etterkontroll på befaringsdagen påviste ingen avvik.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Tidligere prospekt opplyser at nytt gulv i entrè/gang ble lagt i 2020.

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.22 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malte panelplater og spilevegg.

Tidligere prospekt opplyser at det er lagt gips/spileplater på alle vegger og takflater i 2020-2023.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.23 Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, takess og spileplater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.24 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-1**

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.25 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.
Rullgardiner.

Tidligere prospekt opplyser om nye garderober på alle soverom og entre 2020-2023.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.26 Belysning

Beskrivelse

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

6.27 Elvarme

Beskrivelse

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

6.28 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har etablert røropplegg/uttak for sentralstøvsuger.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.29 Utendørs

Beskrivelse

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

6.30 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Utvendige screens og markiser.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Rom under terreng**
- **Oljetank**
- **Vannbåren varme**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260029

Selger 1 navn
Janne Kristin Olsen

Gateadresse
Holtveien 211

Poststed	Postnr
KJELLER	2007

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2964009 og 2963989

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: 24260029

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fjernet badekar, satt inn dusjvegger og nytt blandebatteri i dusj.

Arbeid utført av: Comfort Akershus rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i car port

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

Document reference: 24260029

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt gassmåling 29.10.2025. Det ble ikke oppdaget noe gass ved målingen.

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: 24260029

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: 24260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

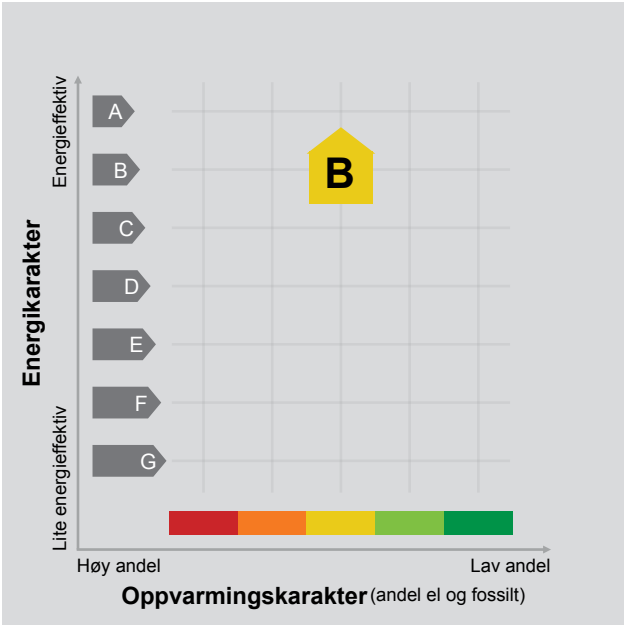
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Kristin Olsen	427bf3395f4b353117224d01fd61e1b73fc2bfbf	02.02.2026 08:29:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260029

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Holtveien 211
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300399750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18724
Dato	02.09.2024



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Holtveien 211

Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	9 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Kjellerholen	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtveien Linje 340	7 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	25 min

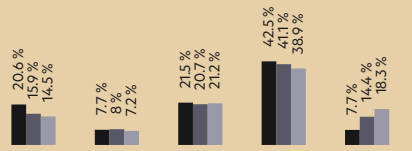
BARNEHAGER

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5... 135 barn	12 min 1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen	12 min
Rema 1000 Holt Vestvollen	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtbakken/Tuterud	1 398	514
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Sollia terrasse - balløkke	12 min
Tandberg - balløkke	15 min
Lillestrøm Arena	8 min
Sterkere Trening	8 min

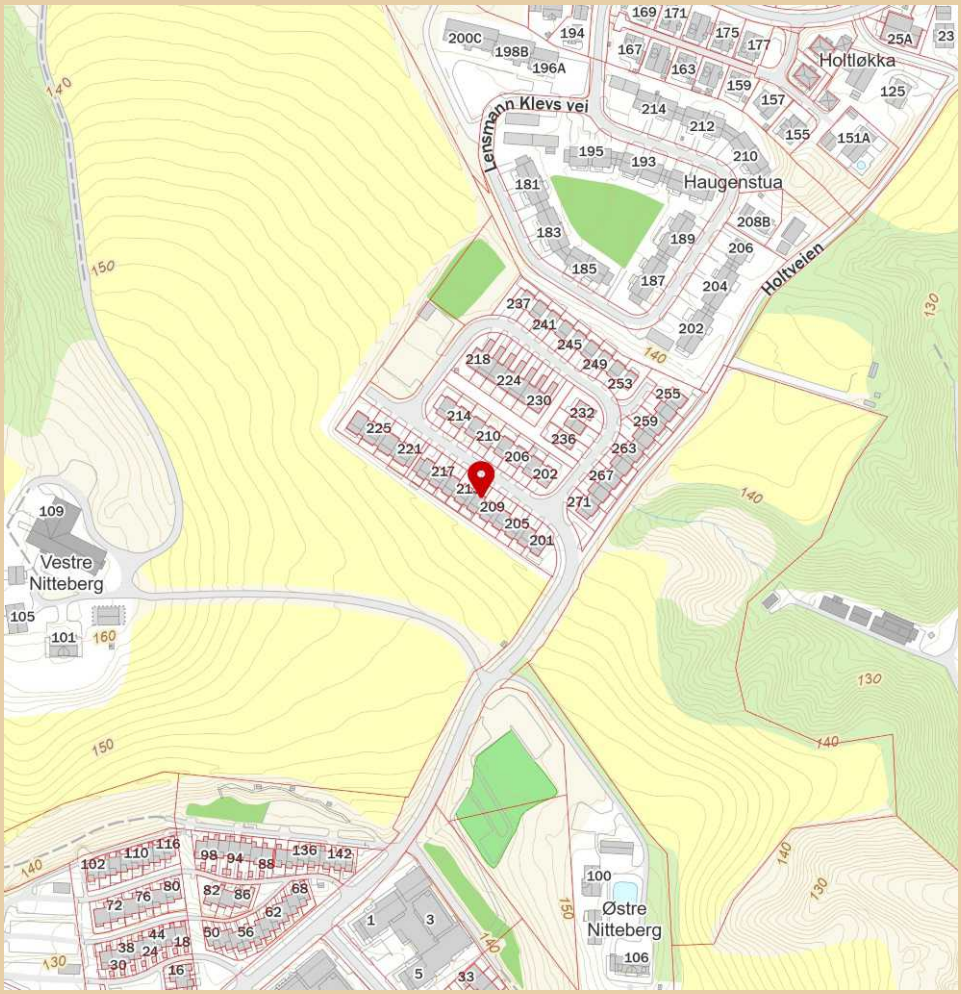
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Holtveien 211

Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	9 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Kjellerholen	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtveien Linje 340	7 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	25 min

BARNEHAGER

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-... 135 barn	12 min 1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen	12 min
Rema 1000 Holt Vestvollen	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	9 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	12 min
Lillestrøm Vinmonopol	8 min

SPORT

Sollia terrasse - balløkke	12 min
Tandberg - balløkke	15 min
Lillestrøm Arena	8 min
Sterkere Trening	8 min

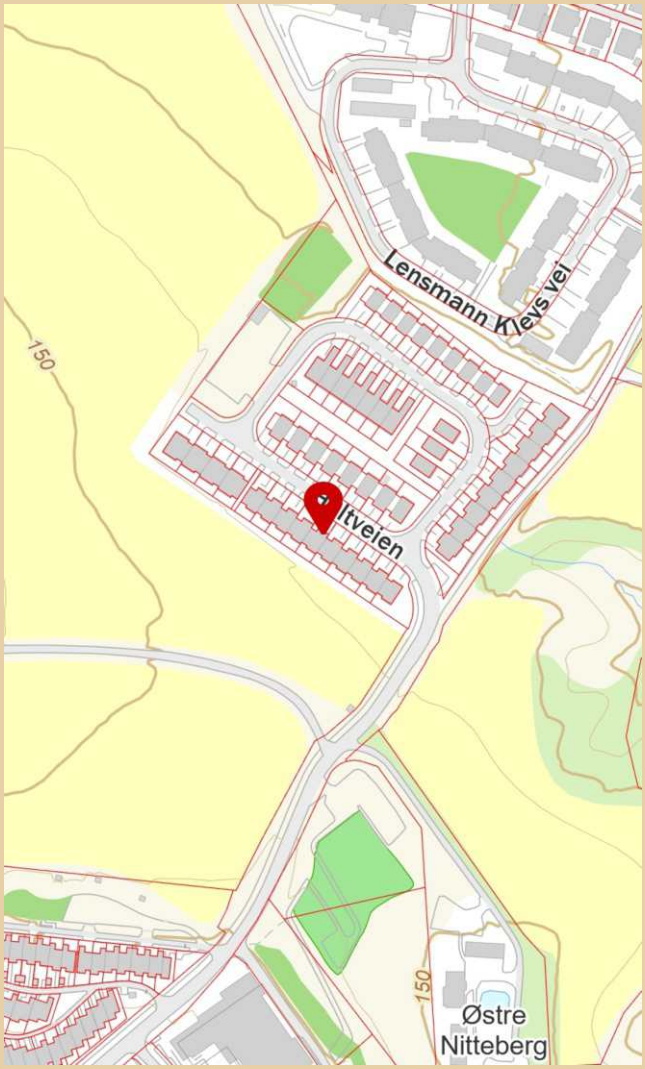
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Holtveien 211

Nabolaget Holtbakken/Tuterud - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 3.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	9 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Kjellerholen	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtveien Linje 340	7 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	25 min

BARNEHAGER

Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-... 135 barn	12 min 1 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen	12 min
Rema 1000 Holt Vestvollen	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	9 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	12 min
Lillestrøm Vinmonopol	8 min

SPORT

Sollia terrasse - balløkke	12 min
Tandberg - balløkke	15 min
Lillestrøm Arena	8 min
Sterkere Trening	8 min

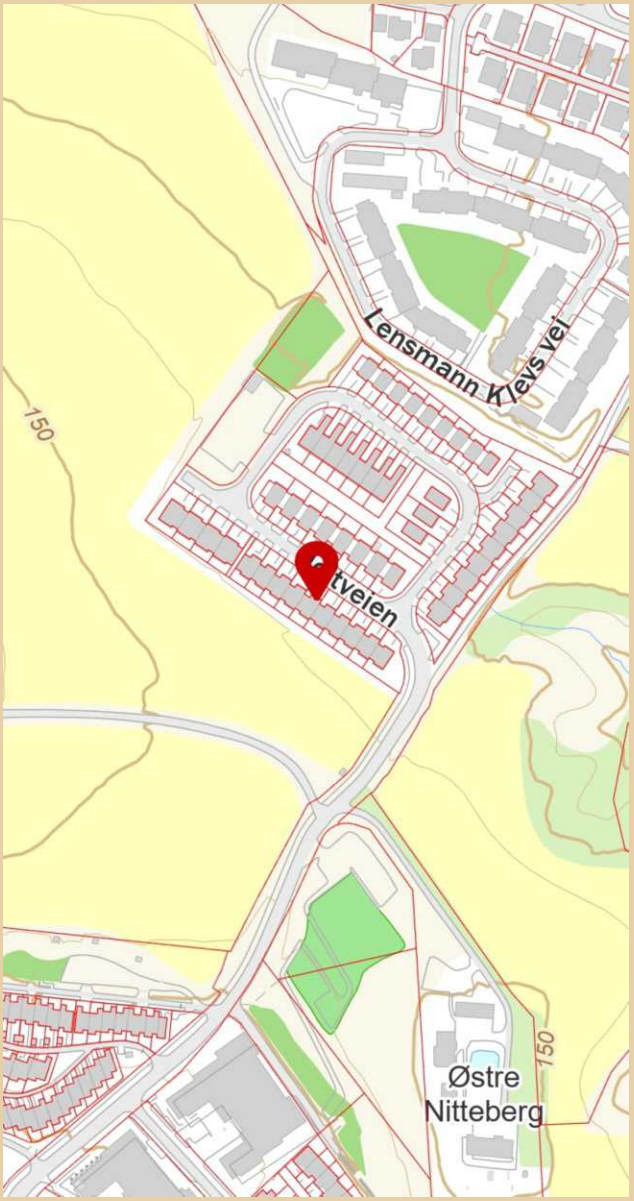
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

Generert 02.02.26
Vår ref.: 5050 / 6
Meglers ref.: 24260029

Boligopplysninger

Seksjon	6	**Bolignr**	
Boligselskap	5050 Sameiet Nitteberg Hage 1	**Etasje**	1.etg
Adresse	Holtveien 211, 2007 KJELLER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Janne Kristin Olsen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 02.02.26: kr 2 376,00 (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	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111
KabelTV/Bredbånd	568	568	568	568	568	568
Stipulerte avdrag	324	324	324	324	324	324
Stipulerte rentekostnader	373	373	373	373	373	373
Total	2 376	2 376	2 376	2 376	2 376	2 376

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,95% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 875 622	66 422	02.06.25 - 30.06.35

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,95% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 875 622	02.06.25 - 30.06.35

Selskap og eiendom

Selskap	5050 Sameiet Nitteberg Hage 1 (orgnr. 817617212)
Antall enheter	22
Styrets e-post	Nitteberghage@borimail.no
Styreleder	Vebhav Prakash Jolly (90670966)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1662904.3.1)

Festet tomt	
Gnr/Bnr	34/32
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 66 423,00	**Andre inntekter**	kr 240,00
Formue	kr 20 551,00	**Utgifter**	kr 3 074,00

Merknader

Styret opplyser at Skedsmo kommune har pågående måling av gass i området. Husene i sameiet måles hver 6 mnd. Det skal bygges et park og damanlegg i området. Antatt byggestart 2018, byggearbeider i området må påberegnes. Ta kontakt med selsger for mer informasjon.

Låneopptak vurderes til vedlikeholdsoppgaver i 2025.

VEDTEKTER
for
Sameiet Nitteberg Hage 1
fastsatt i forbindelse med seksjonering, sist endret på årsmøte 01.06.2021
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Nitteberg Hage 1 er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr.34, bnr. 32 i Skedsmo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 17.2.2016 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”).

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse

eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet drift og vedlikehold ha felles utomhusområder (realsameie) fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av terrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20
Felles utomhusområde- realsameie – felles renovasjonsløsning

Sameierne bruks- og adkomstrett til felles utomhusområde, gnr 34 bnr 33, som blir opprettet for prosjektet «Nitteberg».

Sameiet Nitteberg Hage 1 har rett og plikt til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til drift og vedlikehold av felles utomhusområde, jfr bilag 2 (grønt parsell)

Utomhusområdet, gnr 34, bnr 33 blir etablert som et realsameie med følgende eierandeler: Sameiet Nitteberg Hage 1, gnr 34, bnr 32: 22/54 Sameiet Nitteberg Hage 2, gnr 34, bnr 42: 14/54 Sameiet Nitteberg Hage 3, gnr 34, bnr 43: 18/54

Sameiene har i fellesskap ansvar for den renovasjonsløsningen som blir etablert. Dette innebærer bla at det ikke må forekomme hindringer i lufta over avfallsbrønnene som f.eks. greiner, ledninger e.l. som igjen vil være til hinder for kranføringen. Det må være tilstrekkelig brøytet og strødd på området på vinterstid. Videre må det sørges for at parkerte biler eller sykler ikke begrenser fremkommeligheten for renovasjonskjøretøyene.

ooOoo

Bilag 2:



Husordensregler for sameiet

Nitteberg Hage 1

Disse husordensreglene er satt midlertidig av styret og skal gjennomgås og vedtas endelig ved neste ordinære general forsamling.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som kan gi mye støy, bør naboer varsles i god tid i forkant av gjennomføringen. Sang og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 2100 og kl. 0800 på hverdager. Og ikke etter kl. 1700 på lørdager. På søn- og helligdager kan sang og musikkøvelser foregå mellom kl. 1200 og kl. 1800, hvis ingen av naboene føler seg sjenert. Boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søn- og helligdager.

§ 3. Avfallshåndtering

Avfall skal sortes og kastes i riktig container. Dersom avfallet ikke får plass, skal dette ikke bli stående i området rundt container/postkassene.

§ 4. Orden

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 5. Bygningsmessige forandringer. Alle bygningsmessige forandringer i leiligheten må godkjennes av styret. Hvor det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlige bygningsmyndigheter. Se også vedtektene som hvert enkelt hus har godtatt og forpliktet seg til ved kjøp av huset sitt.

§ 6. Solskjerming

Markisemodell: Lady solskjerming er leverandøren som er blitt valgt av styret, og fargen Antrasitt er fargen som er valgt.

§ 7.Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at brannslukningsapparat og røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over fungerer. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Parkering

Hver seksjonseier skal først og fremst parkere på egen eiendom. Dette gjelder også dersom det er gjester. Dersom det må parkeres utenom seksjonseiers eiendom, skal dette gjøres på en måte som ikke er til for stor sjenanse for andre beboere. Påse også at alle gjester gjøres oppmerksomme på at det bor mange barn her og at det må vises hensyn.

§ 9. Dyrehold

Det er fysisk båndtvang for hund i sameiet hele året. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på sameiets område, men dersom det skjer skal det plukkes opp øyeblikkelig etterpå. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes og denne skal kastes i søppelcontaineren. Dyreeiere må gjøre det de kan for at dyrene ikke er til plage for naboene. Dyreeiere er ansvarlige for dyrs oppførsel så langt det er rimelig. Dyreeiere oppfordres til å kommunisere og samarbeide med andre beboere i sameiet for å hindre at husdyr oppleves som unødig sjenerende.

§ 10. Balkonger / Terrasser / Eget uteområde

Grilling er tillatt med strøm, kull eller gass såfremt det skjer under konstant tilsyn. Grilling med ved (bålbrenning) er ikke tillatt. Kullgrill skal ikke brukes på takterrasser, pga. brannfare. Disse skal kun benyttes på bakkeplan og i god avstand fra husveggen.

Det skal tilstrebes å holde det pent på egen eiendom. Eiendeler skal ikke være til sjenanse for andre. Uteområde skal ikke benyttes som lagerplass eller søppelplass over lengre tid.

§ 11. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser

behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside og Facebook

gruppe.

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold

bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet

kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser

av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av

husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at

husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt

adgang til huset og fellesareal.

Innkalling til ordinært årsmøte 21.05.2025 for Sameiet Nitteberg Hage 1.

Møtested: X Hotel, Kragerudveien 50, 2013 Skjetten
Tid: kl. 18:00

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2024
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Representant fra BORI Line Nilsen velges til møteleder. NN signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Oppmøteregistrering."

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap 2024

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

Sak 4: Styrehonorar

Det foreslås uendret styrehonorar.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,-

Sak 5: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Vebhav Prakash Jolly

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

- Robin Munoz

Sameiet Nitteberg Hage 1
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Vebhav Prakash Jolly	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Robin Munoz	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Martin Simensen	(valgt for 2 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet Nitteberg Hage ble stiftet 17.02.2016 og har organisasjonsnummer 817 617 212.

Sameiet består av 22 boligseksjoner, fordelt på 22 bygninger

Eiendommen har gnr 34 bnr 32 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og hatt løpende arbeidsmøter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

Styret følger fortsatt opp saken for å vurdere mulighet for å bygge ut rom på terrassen og følger opp prosessen

I tillegg har Styret jobbet i henhold til godkjent mandat å hyre inn et selskap til å utføre vask og utvendig maling av alle 22 enhetene.

Utover dette har Styret bistått med å gjennomføre dugnader og julegrantenning i samarbeid med Sameie 2 og 3.

Styret er ikke i noen en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 143 452 og et positivt årsresultat på kr 149 630.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2024 kr 712 163.

Styret valgte å øke felleskostnadene i følge av generell kostnadsøkning i samfunnet, samt for å utføre utvendig maling av alle enhetene gjennom opptak av lån for å finansiere jobben.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

KOSTNADSUTVIKLING 2025

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold
Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

- Male yttervegger av 22 enheter våren/sommeren 2025

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2025 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 25.04.2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Nitteberg Hage 1
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	565 756	487 080	486 464	770 216
Sum driftsinntekter		**565 756**	**487 080**	**486 464**	**770 216**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	34 230	34 230	34 230
Konsulenttjenester	3	56 447	57 946	61 000	59 014
Rep og vedlikehold	4	18 586	25 343	26 000	1 722 500
Forsikringer		129 373	195 347	235 400	111 000
Energi og fyring		0	319	500	1 500
Kabel-TV og telefoni		142 296	141 409	142 296	150 000
Andre driftskostnader	5	41 372	15 763	18 500	29 400
Sum driftskostnader		**422 304**	**470 357**	**517 926**	**2 107 644**
Driftsresultat før finansposter		**143 452**	**16 723**	**-31 462**	**-1 337 428**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 274	3 826	0	0
Finanskostnad		96	0	0	130 005
Sum finansposter		**6 178**	**3 826**	**0**	**-130 005**
Årsresultat		**149 630**	**20 549**	**-31 462**	**-1 467 433**
Overført til annen egenkapital	6	149 630	20 549	0	0
Sum disponering		**149 630**	**20 549**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Nitteberg Hage 1
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt		48 400	48 400
Sum varige driftsmidler		48 400	48 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**48 400**	**48 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		16 761	56 465
Kundefordringer		6 910	3 060
Sum fordringer		23 671	59 525
Bankinnskudd, kasse o.l.		688 492	559 473
Sum omløpsmidler		**712 163**	**618 998**
SUM EIENDELER		**760 563**	**667 398**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	760 563	610 933
Sum egenkapital		**760 563**	**610 933**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	56 465
Sum kortsiktig gjeld		0	56 465
Sum gjeld		**0**	**56 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**760 563**	**667 398**

Sameiet Nitteberg Hage 1

Vebhav Prakash Jolly
Styrets leder

Robin Munoz
Styremedlem

Martin Mabro Simensen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	376 464	376 464	376 464	376 464
Stipulerte renter	42 100	0	0	126 005
Stipulerte avdrag	36 576	0	0	117 747
Kabel TV/bredbånd	110 616	110 616	110 000	150 000
Sum felleskostnader	**565 756**	**487 080**	**486 464**	**770 216**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.Styret har også fått dekket utgifter i fbm. middag med kr. 2 500, ref. note 5.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 525	4 475	6 000	4 600
Forretningsførerhonorar	51 922	53 471	55 000	54 414
Sum konsulenttjenester	**56 447**	**57 946**	**61 000**	**59 014**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	0	1 700 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 484	11 753	4 000	2 500
Vedlikehold ventilasjon	17 102	13 590	20 000	18 000
Dugnadskostnader	0	0	2 000	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	**18 586**	**25 343**	**26 000**	**1 722 500**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	8 199	10 000	10 000
Verktøy og redskaper	0	0	0	1 000
Annet driftsmateriale	26 519	1 038	500	2 000
Kostnader tillitsvalgte	2 500	0	0	3 000
Generalforsamling/årsmøte	9 586	4 125	5 000	10 000
Velferdskostnader	369	0	1 000	1 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 400
Sum andre driftskostnader	**41 372**	**15 763**	**18 500**	**29 400**

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	610 933	590 384
Tilført til/fra EK fra årets resultat	149 630	20 549
Sum opptjent egenkapital 31.12	760 563	610 933
Annen egenkapital 31.12	760 563	610 933
Sum egenkapital 31.12	**760 563**	**610 933**

Note 7 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**562 533**	**541 984**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	149 630	20 549
B. Årets endring i arbeidskapital	149 630	20 549
C. Arbeidskapital 31.12	**712 163**	**562 533**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	712 163	618 998
- Kortsiktig gjeld	0	56 465
= Arbeidskapital 31.12	**712 163**	**562 533**

5050 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
JOLLY, VEBHAV PRAKASH	2025-04-23

Identifikasjon

bankID JOLLY, VEBHAV PRAKASH

Navn	Dato
Mabro, Martin	2025-04-23

Identifikasjon

bankID Mabro, Martin

Navn	Dato
Munoz, Robin	2025-04-23

Identifikasjon

bankID Munoz, Robin

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Nitteberg Hage 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nitteberg Hage 1 som viser et overskudd på NOK 149 630. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
24.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

24.04.2025 18:40:51

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

5050 Sameiet Nitteberg Hage 1

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.05.2025

Sted: X Hotel, Kragerudveien 50, 2013 Skjetten

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Representant fra BORI Line Nilsen velges til møteleder. Erlend K Tryger Nilsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Oppmøteregistrering: 11 seksjonseiere møtt."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap 2024

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Det foreslås uendret styrehonorar.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år)

Vebhav Prakash Jolly enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Robin Munoz enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Erlend K Tryger	**2025-05-22**	**Nilsen, Line**	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Erlend K Tryger

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

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

02.02..2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-34/32/0/6

Adresse: Holtveien 211, 2007 Kjeller

Dato siste feiing
09.09.2020

Dato siste tilsyn

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

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

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune

Grunnkart
34/32/0/6

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: 31.01.2026



0 10 20 meter

© 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

Ledningskart 34/32/0/6

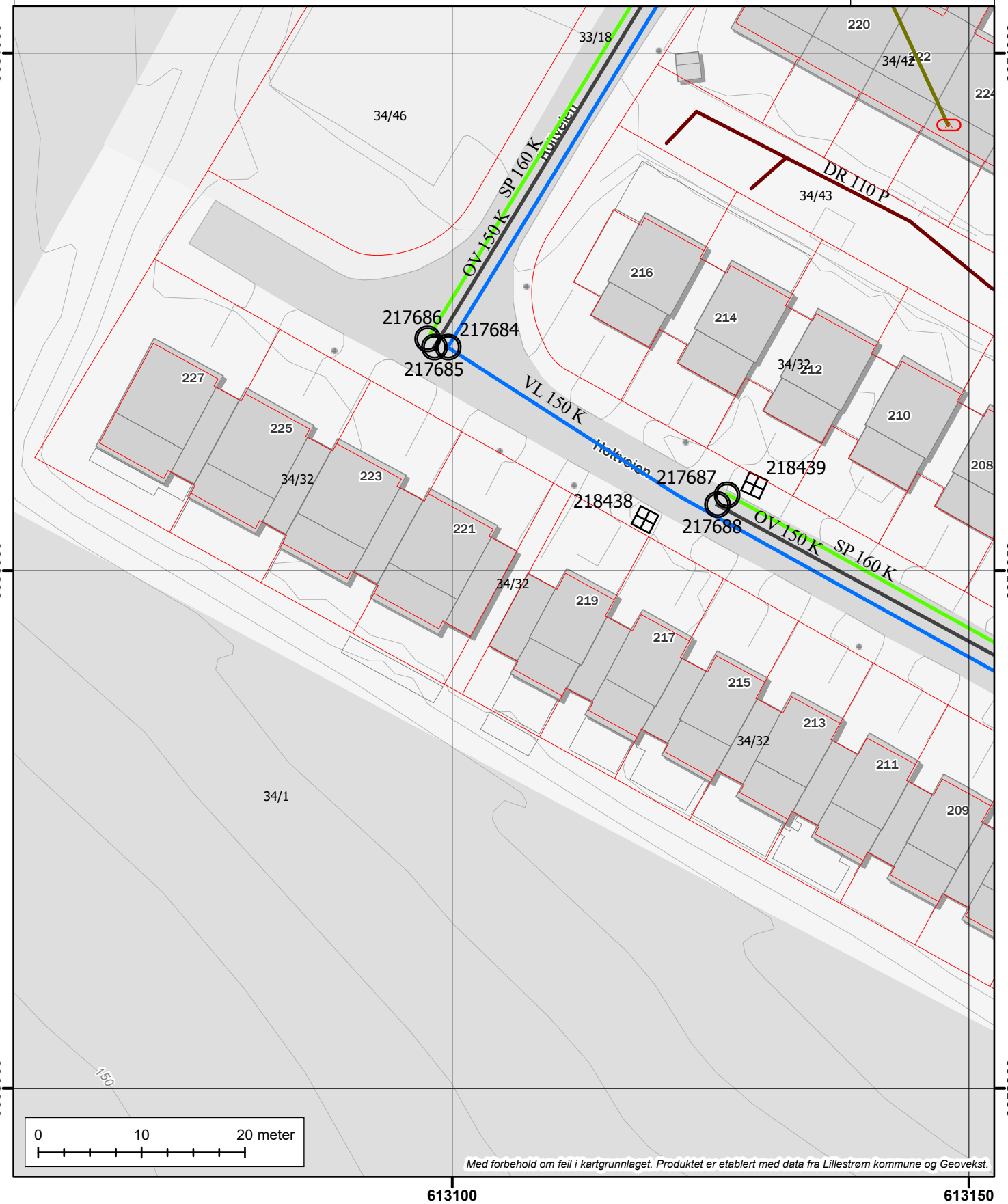
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sluk med sandfang
- Gasstank
- Vannledninger kommunal
- Spillvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger kommunal
- Drensledning
- Gassledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.01.2026



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
34/32/0/6

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.

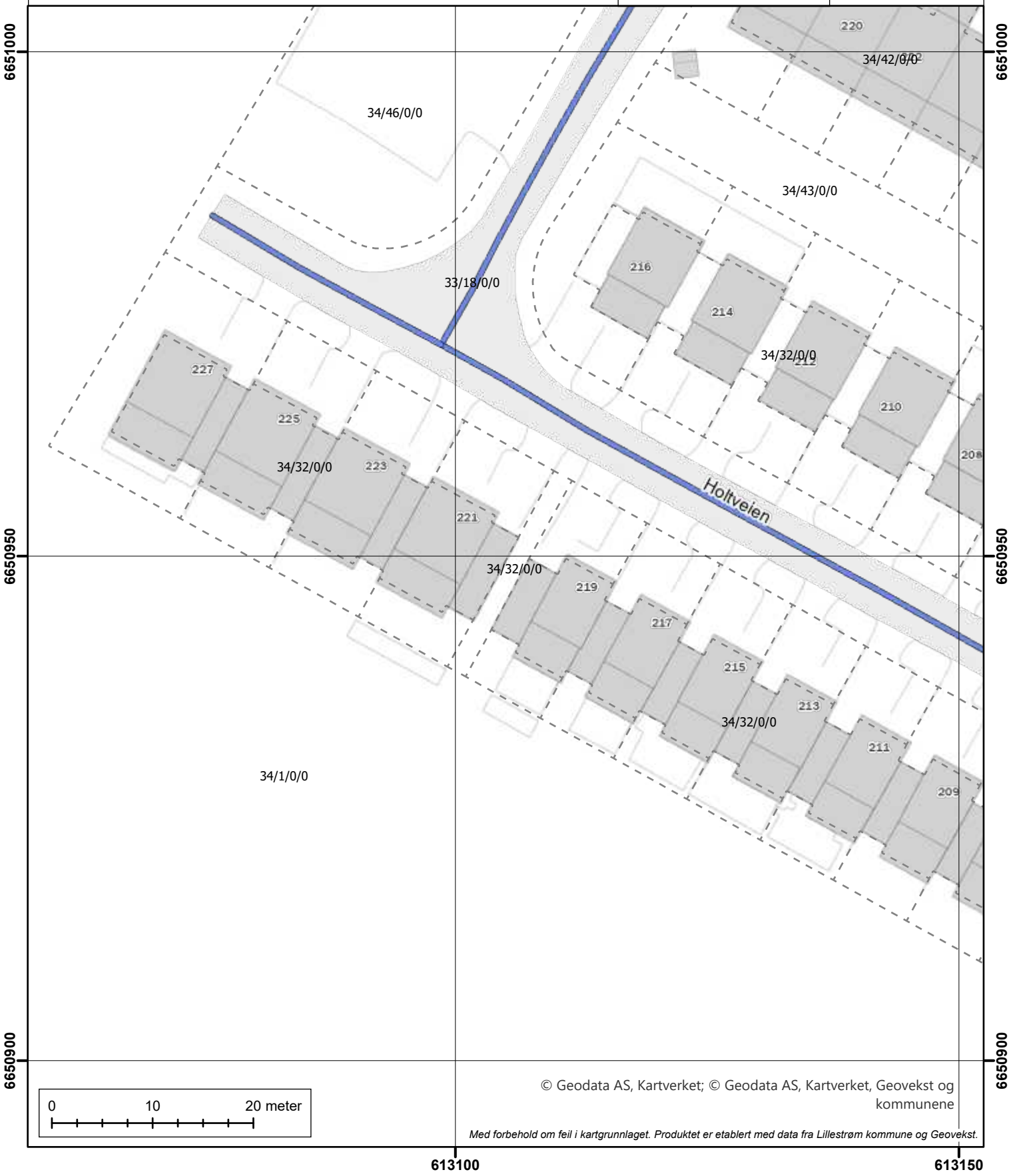
Tegnforklaring

- 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: 31.01.2026



0 10 20 meter

© 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: 31.01.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	32	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Holtveien 211								

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: 31.01.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Holtveien 211, 2007 KJELLER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74460781	1374	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	79

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.01.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Holtveien 211, 2007 KJELLER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	11 675,00 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 393,92 kr
Vann	8 277,03 kr
Sum	**24 901,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	3910.00	1/1	0 %	3 910,00 kr	402,59 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	52,08 kr
Målt forbruk vann	25%	39.5 m^3	39.59	1/1	0 %	1 563,71 kr	1 563,70 kr
Målt forbruk avløp	25%	39.5 m^3	57.10	1/1	0 %	2 255,45 kr	2 255,45 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-90 m^3	39.59	1/1	0 %	-3 562,88 kr	-3 562,88 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-90 m^3	57.10	1/1	0 %	-5 139,00 kr	-5 139,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	98,58 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	138,75 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	79 m^3	43.69	1/1	0 %	3 451,39 kr	287,61 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	79 m^3	75.21	1/1	0 %	5 941,59 kr	495,13 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	39.5 m^3	36.42	1/1	0 %	1 438,62 kr	1 438,60 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	39.5 m^3	52.53	1/1	0 %	2 075,01 kr	2 075,01 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-90 m^3	36.42	1/1	0 %	-3 277,84 kr	-3 277,84 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-90 m^3	52.53	1/1	0 %	-4 727,88 kr	-4 727,88 kr
					Sum	**7 401,17 kr**	**-7 900,10 kr**

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.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 31.01.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	32	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Holtveien 211								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**794.00**

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.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM
Att. Jon Christian Kalin

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/2712	Per Egil Johnsen, 66938404	06.03.2017

Saksnr.:2012/2712
Vedtaksnr.(DS):17/290

Ferdigattest - nybygg boliger i rekke - gnr 34 bnr 32 - Holtveien 201-227 - Vestre Nitteberg

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg 14 boliger i rekke, Holtveien, 2007 KJELLER

Gnr: 34	Bnr: 1	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 1816 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
12/835	30.10.2012	Rammetillatelse.
13/890	14.10.2013	Endring av rammetillatelse.
14/712	26.08.2014	Dispensasjon.
14/51	28.08.2014	HUT sak PS 14/51.
15/134	12.02.2015	Igangsettingstillatelse – etappe 1.
16/258	01.04.2016	Midlertidig brukstillatelse.

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 01.03.2017.
- Boligen har ett-løps skorstein.
- Det er foretatt kontroll av gassinnsig til hus 1 til 14 (Holtveien 201-227), jf. statusrapport datert 5.desember 2016 fra Hjellnes Consult AS v/Siv.ing. Finn B. Christensen. Kontrollmålinger viser at det ikke er funnet gassverdier over grenseverdien på 100 i noen av husene.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. 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.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NITTEBERG VEST AS c/o Stor-Oslo Management AS	Postboks 0106	0106 Oslo
Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS	Sykehusveien 10	1474 Nordbyhagen

Areal Hvitveis 4
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	42.8
Etg.plan	42.8
Utv. bod 1. etg.	5.0
Garasje 1.etg.	17.7
Tilleggsareal parkering	18.0
Bruksareal bolig	108
Totalt bruksareal	126

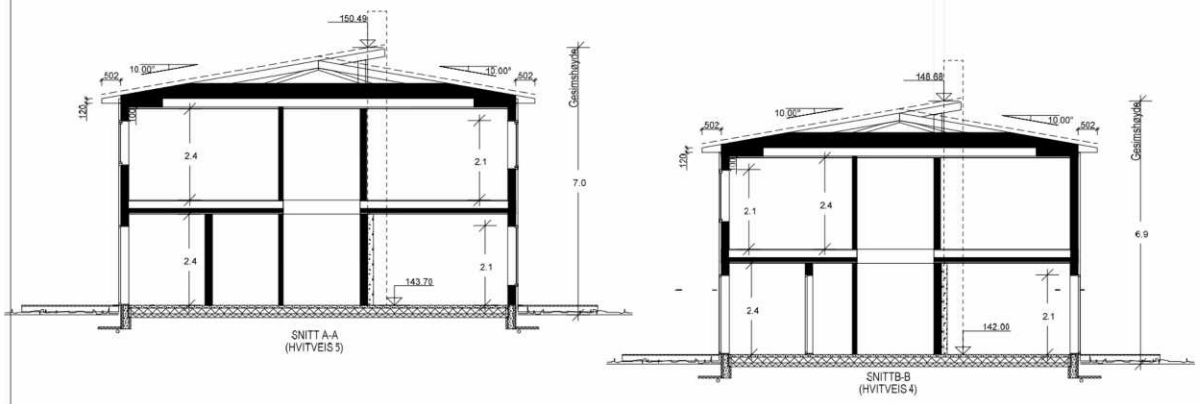
Areal av primærrom (P-rom) 80

Areal pr. boenhet Hvitveis 5
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	47.6
Etg.plan	47.6
Utv. bod 1. etg.	5.0
Garasje 1.etg.	17.7
Tilleggsareal parkering	18.0
Bruksareal bolig	118
Totalt bruksareal	136

Areal av primærrom (P-rom) 91

Totalt Bebygd areal bolig (BYA) 790



"Moderne"
HVITVEIS 4 og 5

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

C	Just. areal og antall	05.02.13 mss
B	Adresse og G.nr/Br.nr	18.06.12 aws
A	Koteh.gesims, endr.plassering	01.06.12 aws

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Nitteberg Vest AS
Nitteberg Hageby Hus 1-10

Kundenr.: 160267

Byggeplass :
Vestre Nitteberg, 2007 KJELLER

Gnr: 34
Bnr: 32

MÅL 1 : 100

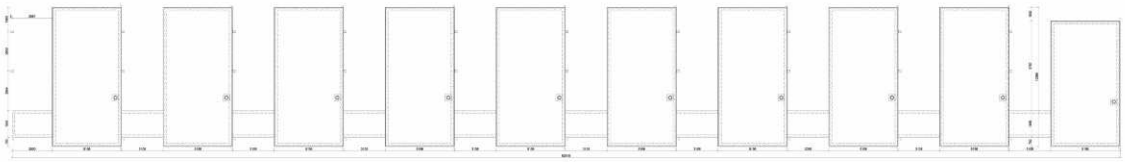
Dato 30.04.12 Sign. aws

Tegnings Nr.
5517 — 501 C

B = Rømningsvei
C = Fall mot sluk
FL = Fall mot flomsikret felt fri i fasade
K = Kjøkken
N = Sluk til regn







"Modette"
HVITVEIS 4 og 5

STOPT PLATE OG PLANER

Tiltakshaver
Nittedal Hagaby Hus 1-10

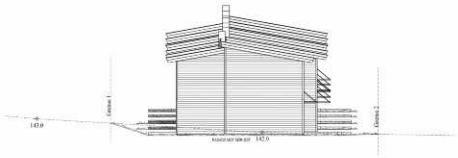
Byggeadresse
Vestre Nittedal, 2007 KJELLER

D	Sjekket av WC-hus 2-10	12.03.13/mse
C	Lysk. anlegg og antall	05.02.13/mse
B	Adresse og G.nr/B.nr	19.06.12/mse
A	Endret plantegning	31.05.12/mse

MÅL: 1 : 100

Dato: 30.04.12 Sign: ams
Tegning nr.
5517 SKD: D









"Moderne"
HVITVEIS 4 og 5

FASADER

Tiltakshaver
Nitzberg Vest AS
Nitzberg Rugdy Hus 1-10

Byggeplass
Vister Nitzberg, 2007 KJELLER

MÅL 1 : 100

Dato 30.04.21 Sign. ans
Tegning nr.
A317 SOE C

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

34/32/0/6

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Veg, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

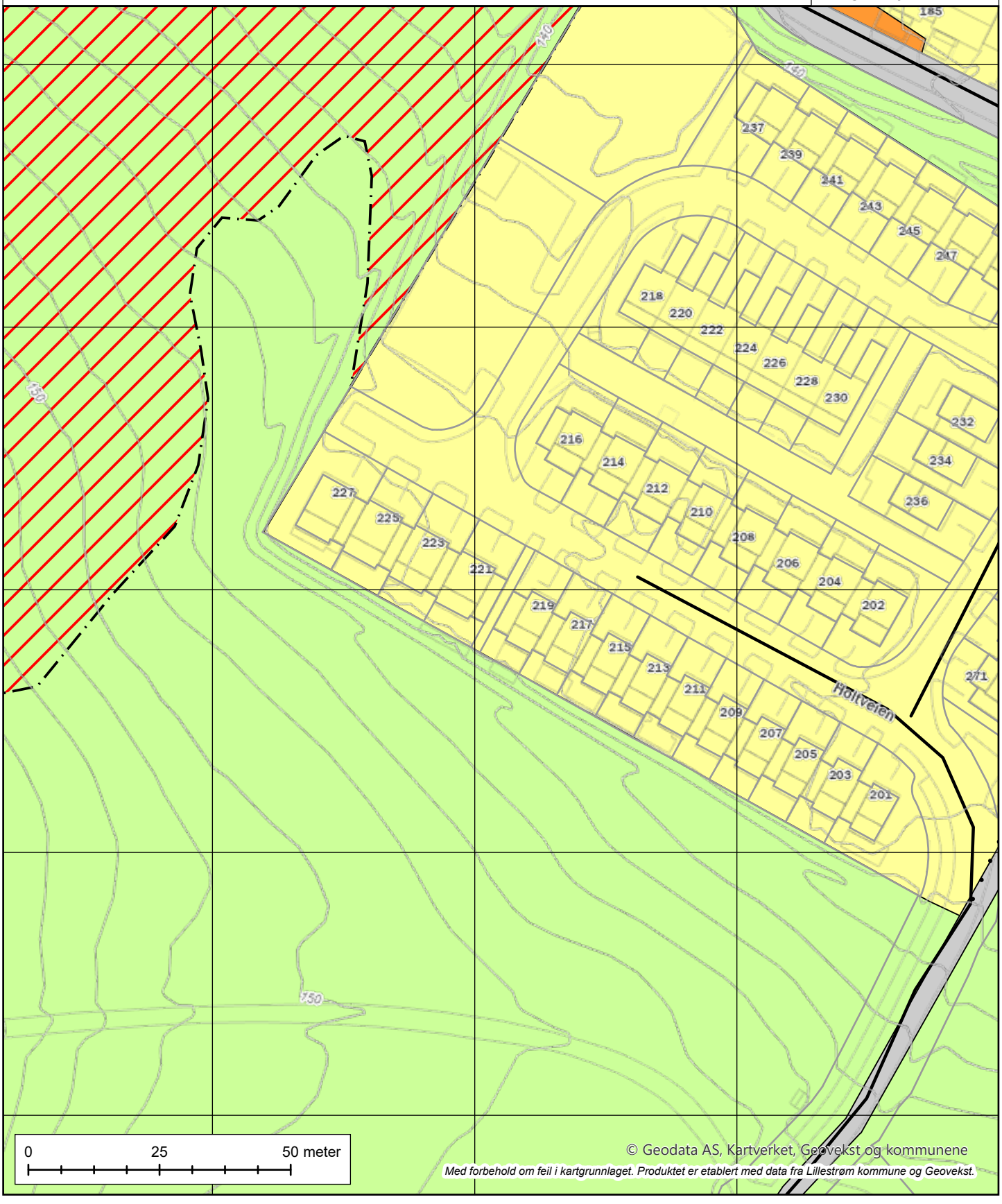
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

34/32/0/6

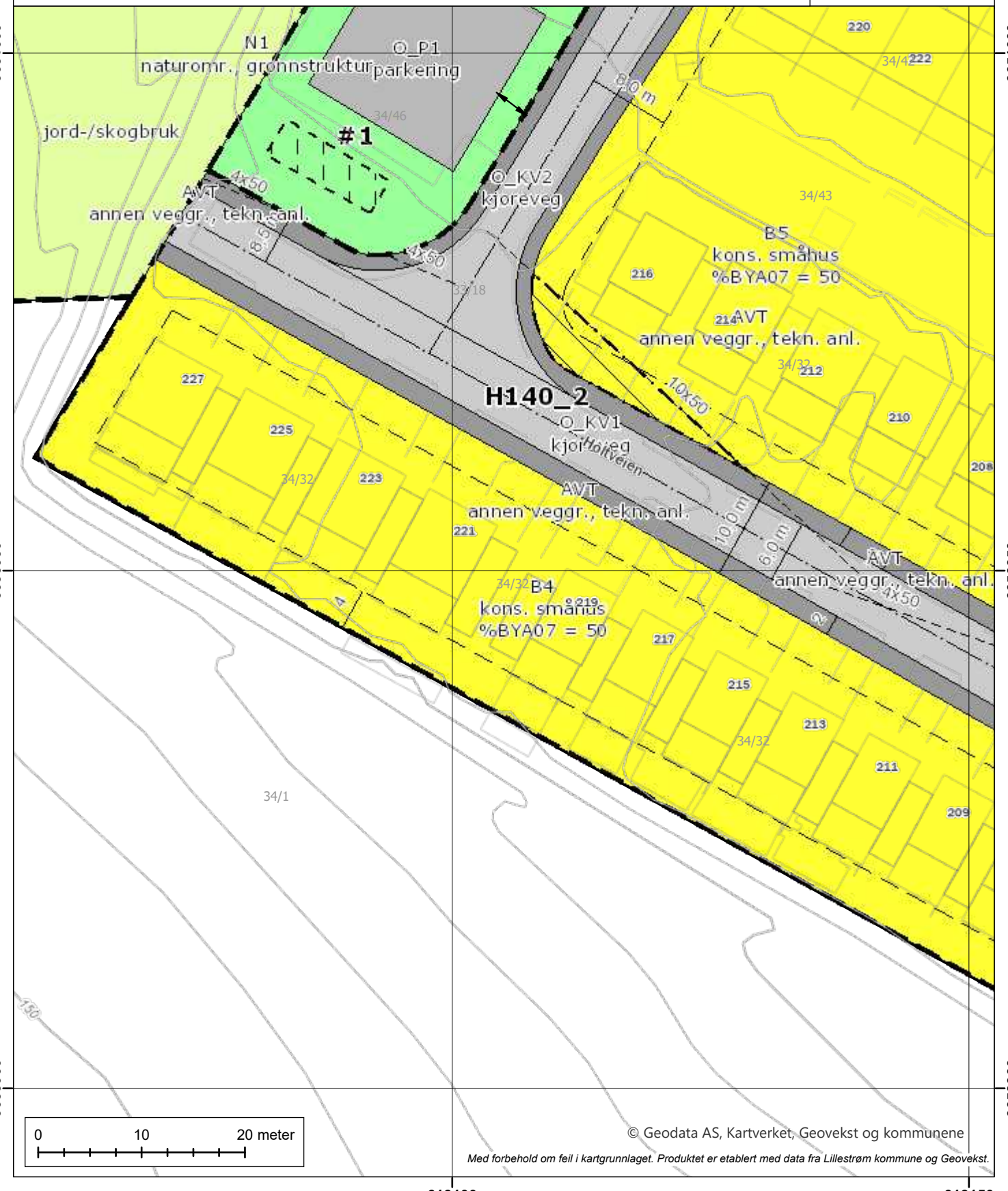
Tegnforklaring:

- Område for jord- og skogbruk
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2080 - Parkering
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- Andre bestemmelseshjemler
- RpSikringSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

501_12

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DELER AV VESTRE NITTEBERG, GNR 34 BNR 1 I SKEDSMO KOMMUNE

§ 1 HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av attraktive boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse med i hovedsak kjedede boliger og rekkehus.

§ 1.1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 1.2 Formål
I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Konsentrert småhusbebyggelse (B1-5)
  - Lekeplass (L1)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV1-3)
  - Fortau (FO1)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal

- Hensynssoner
  Sikringssone
  - Frisiktsone (H140_1-3)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Situasjonsplan/utomhusplan
Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.
Situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Avkjørsel fra offentlig veg/gate, interne kjøreveger, fortau/gangforbindelser.
- Utforming av uteområder, herunder terrengplanering med angivelse av flomveier, høydesetting, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Lekeplasser/grøntarealer.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.

Utomhusplan skal sammen med estetikkplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 2.2 Anleggsfasen
Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko og forurensningsspredning. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

§ 2.3 Universell utforming
Ved utforming av bygninger, uteområder og lekeplasser skal prinsippene om universell utforming følges. Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (kfr. TEK 10 kap 12, NS og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

§ 2.4 Geoteknikk
Ved søknad om tiltak skal fundamenteringsmåte dokumenteres. Det vises til geoteknisk resultatrapport 10-326, datert 23.02.11, samt supplerende rapport 10-326 nr. 2, datert 18.05.11.

§ 2.5 Estetikk
Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende tilliggende bebyggelse.

Estetikkkplan skal sammen med utomhusplan forelegges HUT for politisk behandling.

§ 2.6 Jordvern
Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til landbruksområder.

§ 2.7 Veg
Vegene skal opparbeides med bredder og inndeling som vist på plankartet frem til plangrensen i sør. Videre skal veien opparbeides iht. reguleringsplan for Nitteberg, vedtatt 07.11.07 med rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien. Rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien skal utformes iht. håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplaner skal godkjennes av Vegvesenet og kommunen før ombygging iverksettes.

Nye veier skal tilpasses Vegdirektoratets håndbok 278 – Universell utforming av veier og gater.

Eksisterende avkjørsler til Holtveien skal opprettholdes.

Eksisterende trerekke langs Holtveien skal opprettholdes.

§ 2.8 Tekniske anlegg

Kommunens VA-norm og Standard abonnementsvilkår skal legges til grunn for planlegging og bygging av anlegg for vann, spillvann og overvann.
Anlegg for bortledning av overvann og flomvei skal dimensjoneres for Nitteberg byggeområde, og anlegges med kulvert under Fetveien med åpen kanal videre til Nitelva. Prinsippet om lokal overvannshåndtering skal følges innenfor byggeområdet.

Vegen skal opparbeides iht. reguleringsplanen og kommunens vei- og gatenorm. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge terrengprofil som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

§ 2.9 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal utarbeides i samråd med ROAF og vises på situasjonsplan/utomhusplan. Løsningen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 2.10 Energi

Bygningene skal legges opp med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger med hensyn på energiforbruk.

§ 2.11 Offentlig formål eller fellesarealer

KV1-2 og FO1 skal være offentlige formål.

KV3 og L1 skal være fellesareal.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

§ 3.1.1 Bebyggelse

Byggeområde B1-5 kan bygges med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bygges inntil 3 etasjer med maks mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks utnyttelsesgrad og byggehøyde for de enkelte delområdene settes til:
Felt B1 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.
Felt B2 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+152 moh.
Felt B3 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+155 moh.
Felt B4 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+157 moh.
Felt B5 – maks % BYA=50 % og maks kotehøyde c+154 moh.

Bebyggelsen skal ha en moderne takform som er tilpasset området.

Svalganger tillates ikke.

Det kan innenfor områdene etableres område for felles renovasjonsløsning og nettstasjon. Plassering skal fremkomme i situasjonsplan/utenomhusplan.

§ 3.1.2 Parkering
Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser per boenhet. Minst 1 parkeringsplass skal være i carport/garasje.

Eventuell parkering i kjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Ved utforming av parkering skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

§ 3.2 Lekeplass og uteoppholdsareal

§ 3.2.1 Lekeplass
Det skal opparbeides felles lekeplasser i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende bestemmelser. Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy.

Lekeplass skal opparbeides med utstyr for lek og opphold.

§ 3.2.2 Uteoppholdsarealer
For hver boenhet skal det være et minste uteoppholdsareal på 80 kvm. Uteoppholdsarealene skal skjermes mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.

§ 4 HENSYNSSONER

§ 4.1 Frisikt
Frisiktsone H140_1-3 inngår i reguleringsformålet for tilliggende område som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Infrastruktur
Byggeområder regulert med boligformål kan ikke bygges ut før følgende teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Byggeplan for veg, vann, spillvann, overvann og renovasjon skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veger og fortau skal være asfaltert før første bolig kan tas i bruk.

§ 5.1.1 Veg
Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien og Holtveien være ferdig opparbeidet.

§ 5.1.2 Vann og avløp
Nødvendig utbygging av vann- og avløpsnettet skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder anlegg for bortledning av overvann til Nitelva.

§ 5.1.3 Linje og kabelanlegg
Før tiltak igangsettes skal det utføres kabelpåvisning og der det er konflikter må linje og kabelanlegg legges om.

§ 5.2 Leke og uteoppholdsareal
Lekearealer og uteoppholdsarealer som naturlig hører til de respektive boligene skal være ferdigstilt før brukstillatelse til tilliggende bygg kan gis.

§ 5.3 Forurensning
Før utbygging av området skal det undersøkes at utbygging ikke vil medføre forurensning i form av avgasser og forurenset sigevann fra Brånåsen nedlagte søppeldeponi. Tiltak beskrevet i Miljøteknisk vurdering, rapport 114066R01 utarbeidet av Hjellnes Consult as 21.12.11 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

§ 5.4 Oppmålingsforretning
Før utbygging av området skal det avholdes oppmålingsforretning for tilgrensende eiendommer.

Vedtatt den 28 / 03 20 12
Skedsmo kommunestyre, sak 51
Parisy

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 31.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	32	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Holtveien 211								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

DOK-analyse for eiendom 3205-34/32

Dato for analyse	31.01.2026 kl.12:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	30.01.2026	31.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	30.01.2026	31.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		19.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		23.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	30.01.2026	31.01.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	14.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	30.01.2026	31.01.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	31.01.2026	19.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.01.2026	19.01.2026
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		23.01.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		19.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		19.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.01.2026	19.01.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		19.01.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	29.01.2026	19.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	29.01.2026	19.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	31.01.2026	19.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	22.01.2026	19.01.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		23.01.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		22.01.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		19.01.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		22.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		22.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		23.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		23.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		23.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		23.01.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		23.01.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		19.01.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	22.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	22.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.01.2026	19.01.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	31.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.01.2026	19.01.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	30.01.2026
Antall treff	22	Nedlastet	31.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
546441157	Holtveien 201
546441158	Holtveien 203
546450323	Holtveien 205
546450324	Holtveien 207

Punkter

546450325	Holtveien 209
546450326	Holtveien 211
546450327	Holtveien 213
546450328	Holtveien 215
546450329	Holtveien 217
546450330	Holtveien 219
546450331	Holtveien 221
546450332	Holtveien 223
546450543	Holtveien 225
546450544	Holtveien 227
546450545	Holtveien 202
546450546	Holtveien 204
546450547	Holtveien 206
546450548	Holtveien 208
546450549	Holtveien 210
546450550	Holtveien 212
546450551	Holtveien 214
546450552	Holtveien 216

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	30.01.2026
Antall treff	22	Nedlastet	31.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Rekkehus	300322048
Rekkehus	300322063
Rekkehus	300322067

Punkter

Rekkehus	300322243
Rekkehus	300322244
Rekkehus	300322247
Rekkehus	300322254
Rekkehus	300322261
Rekkehus	300322262
Rekkehus	300322265
Rekkehus	300322348
Rekkehus	300322350
Rekkehus	300322353
Rekkehus	300322359
Rekkehus	300322361
Rekkehus	300399750
Rekkehus	300322058
Rekkehus	300322059
Rekkehus	300322332
Rekkehus	300322347
Rekkehus	300322349
Rekkehus	300399746

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
ikkeAkseptabelForurensning	deponiKommunalt

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
Avgrensning henta fra kart 1982, justert 2018 og juni 2019/saksnr ePhorte 2018/6450	NGU-rapport 1990 og kommunale kilder, se vedlegg	Kommunalt deponi	-

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. 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 levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan 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). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette 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
-	Brånåsen avfallsdeponi	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

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

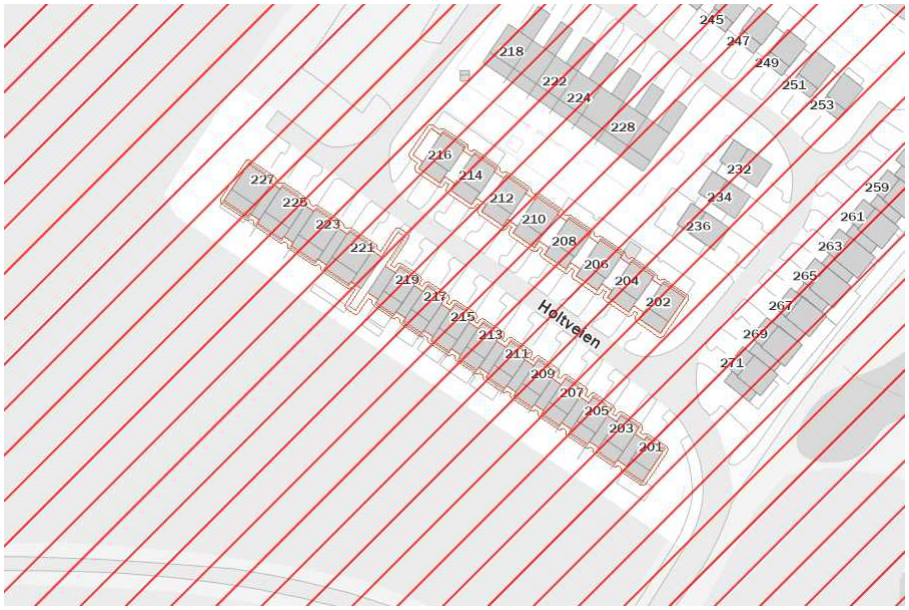
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	30.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	31.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

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

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap 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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

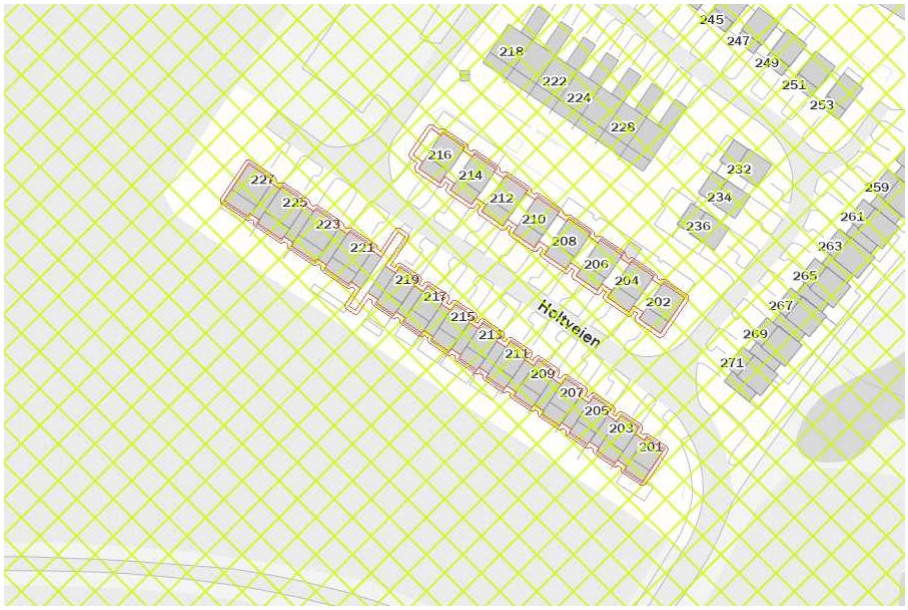
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

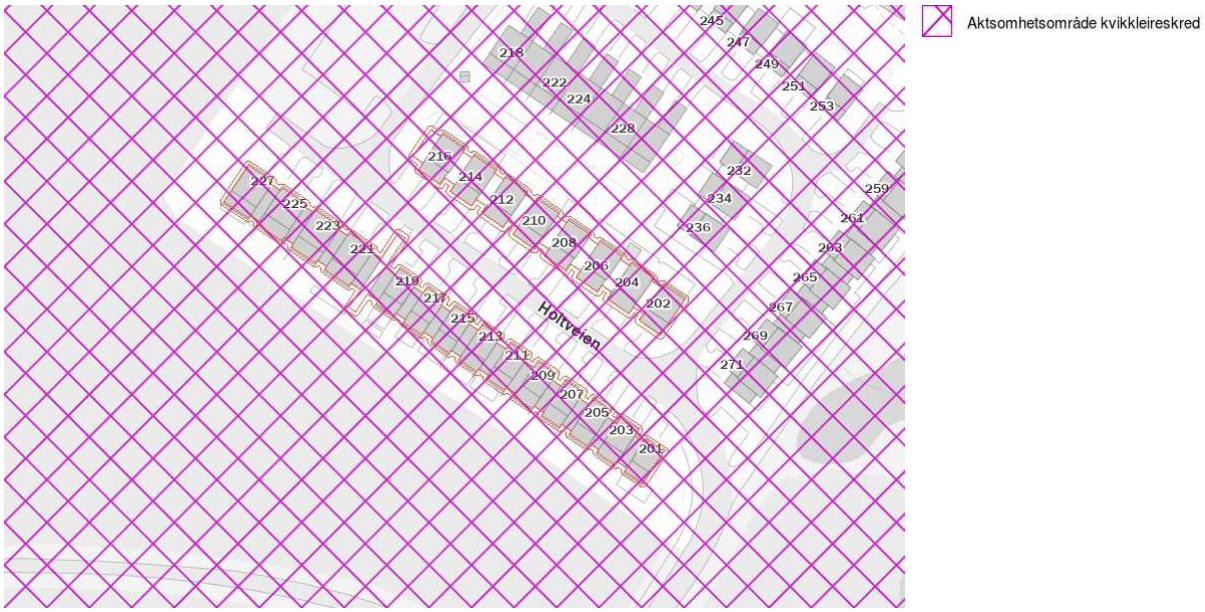
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	14.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.01.2026



Beskrivelse

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

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601953549
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
897544482	NITTEBERG VEST AS		c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	34	32

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	34	32	0	1	91 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	2	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	3	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	4	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	5	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	6	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	7	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	8	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	9	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	10	101 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	11	141 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	12	141 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	13	141 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	14	141 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	15	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	16	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	17	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	18	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	19	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja

Dok.nr: 140843 Tinglyst: 17.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/140843/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 09:53
Side 1 av 31

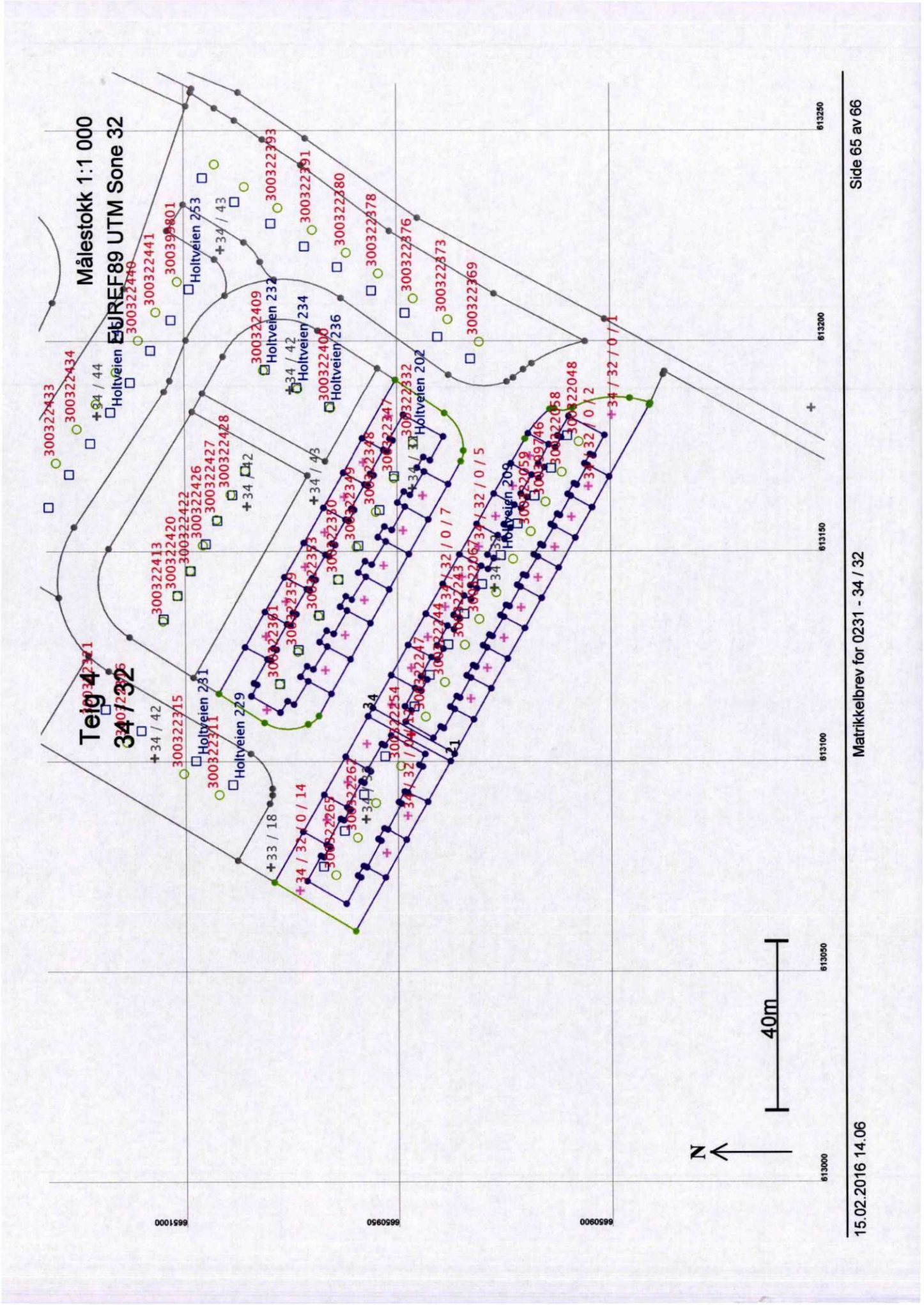
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	34	32	0	20	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	21	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	34	32	0	22	161 / 2852	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/140843/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 09:53


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 4
34/32
Holtveien 253
Holtveien 232
Holtveien 234
Holtveien 236
Holtveien 202
Holtveien 209
Holtveien 231
Holtveien 229
40m
N
15.02.2016 14.06
Matrikkelbrev for 0231 - 34 / 32
Side 65 av 66

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

☒ Oppdeling i eierseksjonen

☐ reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	34	32		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
897544482	Nitteberg Vest AS	1/1

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	91	BG	13	B	141	BG	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	101	BG	14	B	141	BG	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	101	BG	15	B	161	BG	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	101	BG	16	B	161	BG	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	101	BG	17	B	161	BG	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	101	BG	18	B	161	BG	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	101	BG	19	B	161	BG	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	101	BG	20	B	161	BG	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	101	BG	21	B	161	BG	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	101	BG	22	B	161	BG	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	141	BG	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	141	BG	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				2852				= sum nevner:				2852							

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	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29/11-15	For Nitteberg Vest AS ERLEND KAMNEFJELD IHT. FULLMAKT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. tegninger 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 tinglysning.)

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

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
OSLO, 24/11-25	For Nitteberg Vest AS ERLEND RAMMEFJELL IHT. FULLMAKT	

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

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
34	32			

Dato	Stempel og underskrift
15.02.2016	Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

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 samlebrøk 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.

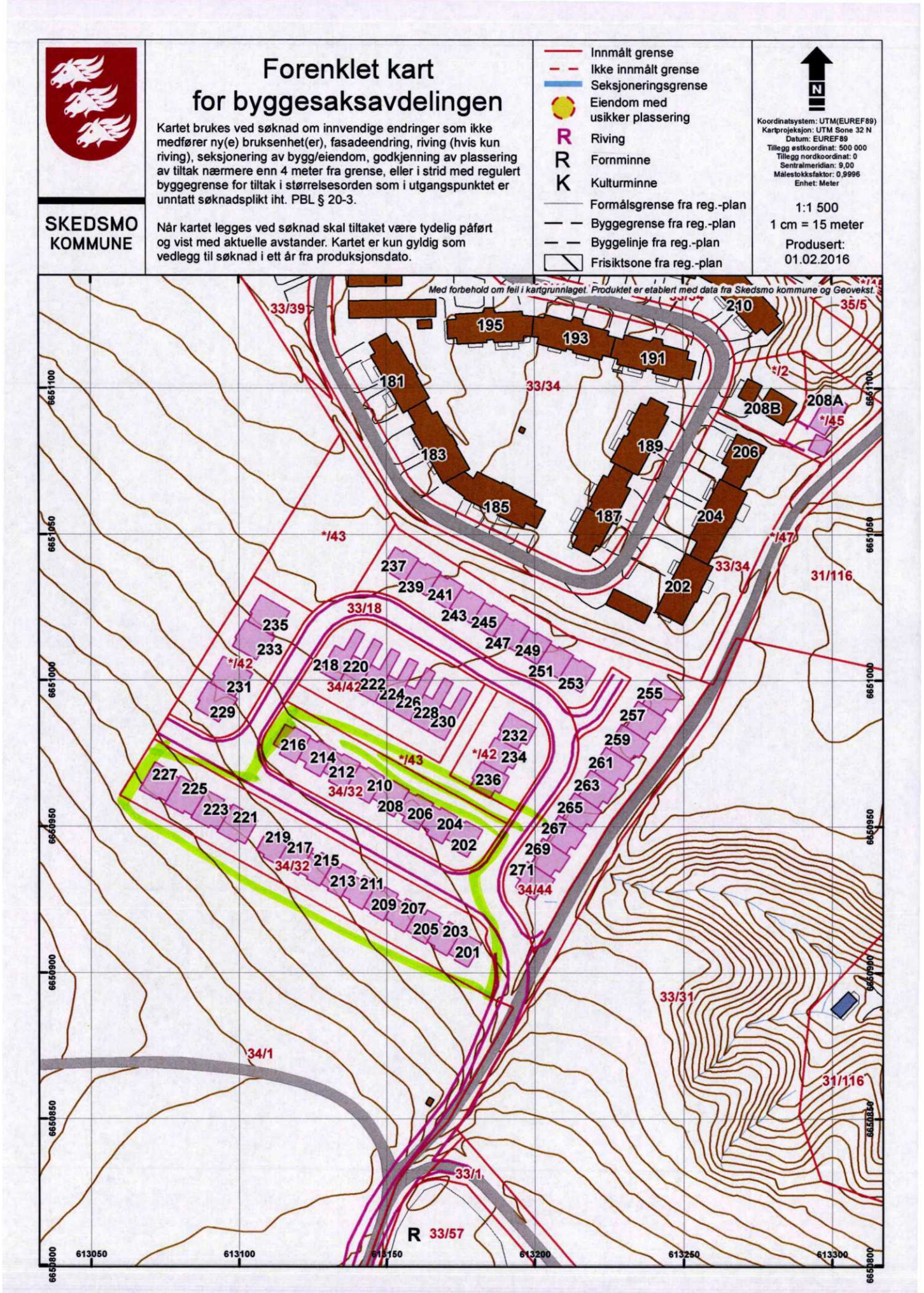
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen 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 målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29/11-15	For Nitteberg Vest AS ERLEN RAMNEFJELL IHT. FULLMAKT

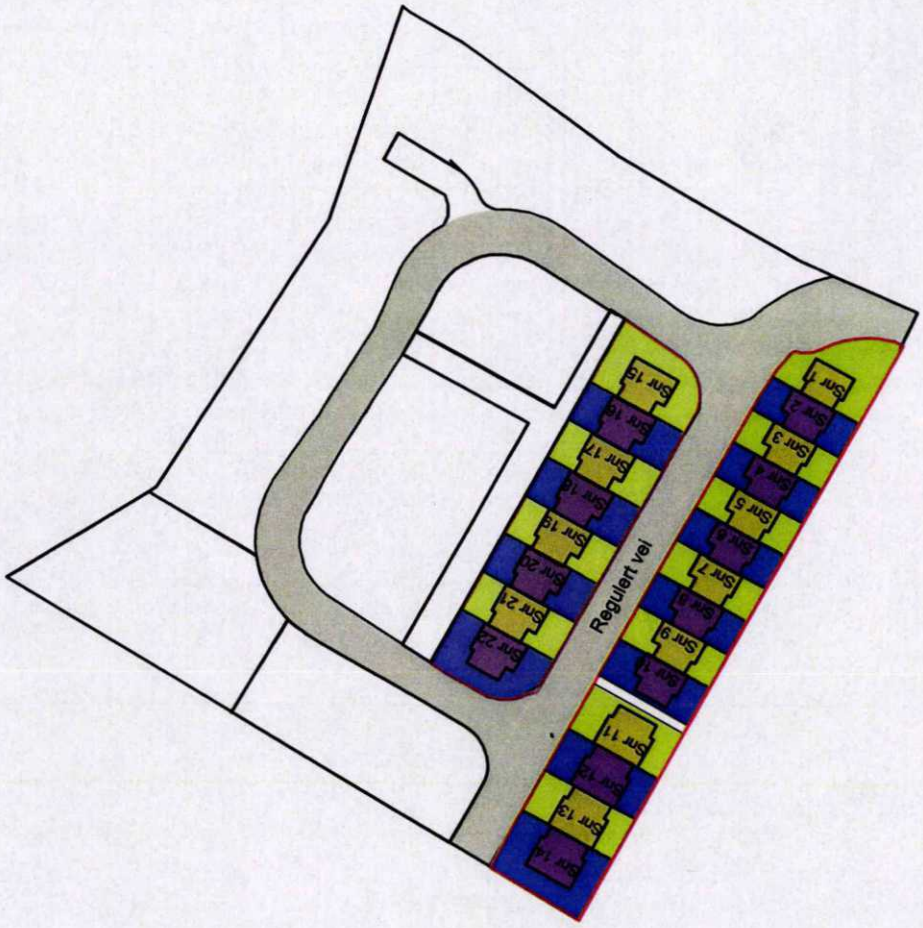

Forenklet kart
for byggesaksavdelingen
Kartet brukes ved søknad om innvendige endringer som ikke medfører ny(e) bruksenhet(er), fasadeendring, riving (hvis kun riving), seksjonering av bygg/eiendom, godkjenning av plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra grense, eller i strid med regulert byggegrense for tiltak i størrelsesorden som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt iht. PBL § 20-3.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander. Kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Innmålt grense
Ikke innmålt grense
Seksjoneringsgrense
Eiendom med usikker plassering
R Riving
R Fornminne
K Kulturminne
Formålsgrense fra reg.-plan
Byggegrense fra reg.-plan
Byggelinje fra reg.-plan
Frisiktsone fra reg.-plan
N
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Tillegg østkoordinat: 500 000
Tillegg nordkoordinat: 0
Sentralmeridian: 9,00
Målestokksfaktor: 0,9996
Enhet: Meter
1:1 500
1 cm = 15 meter
Produsert:
01.02.2016
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst.
33/39
35/5
210
195
193
191
181
33/34
*/2
208B
208A
*/45
189
206
183
185
187
204
*/43
*/47
237
239
241
33/18
243
245
247
249
251
253
235
233
*/42
218
220
34/42
222
224
226
228
230
231
229
232
234
*/42
236
216
214
212
34/32
210
208
206
204
202
227
225
223
221
219
217
215
34/32
213
211
209
207
205
203
201
255
257
259
261
263
265
267
269
271
34/44
33/34
202
31/116
33/31
34/1
31/116
33/1
R 33/57
6651100
6651050
6651000
6650950
6650900
6650850
6650800
613050
613100
613150
613200
613250
613300

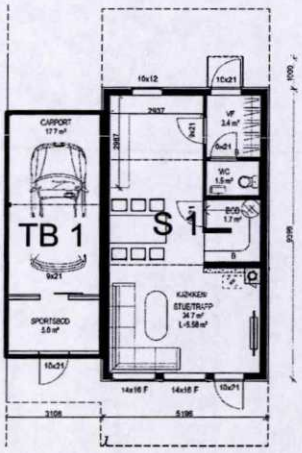
VEDLEGG 1 : SITTPLAN + PLANTEMINNOR

GNR 34 BNR 32 SKEDSMO KOMMUNE
SITUASJONSKART ALLE

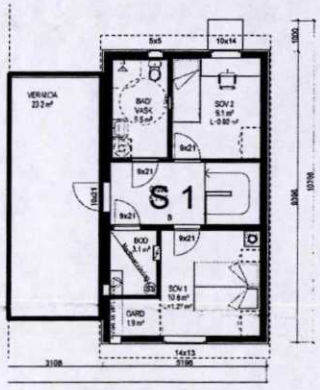
MÅLESTOKK 1:500

Side 1 av 23



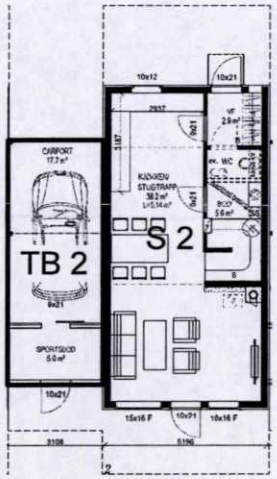


Plan 1. etasje

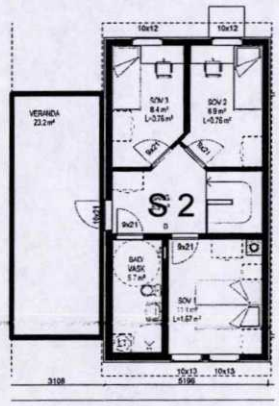


Plan 2. etasje

Holtveien 201 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 1	Side: 2 av 23
	Målestokk 1:200

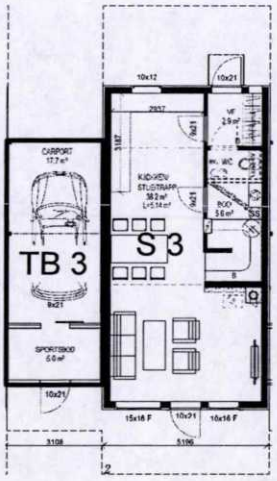


Plan 1. etasje

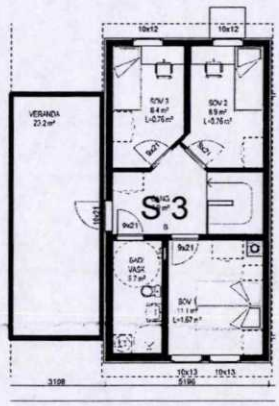


Plan 2. etasje

Holtveien 203 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 2	Side: 3 av 23
	Målestokk 1:200

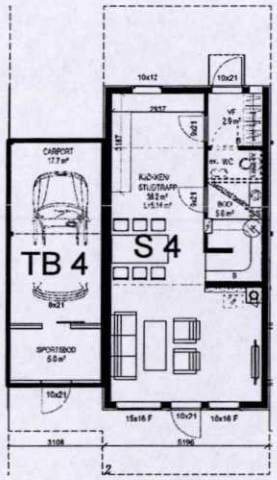


Plan 1. etasje

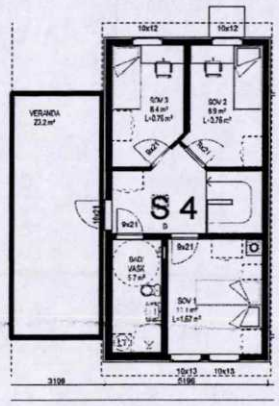


Plan 2. etasje

Holtveien 205 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 3	Side: 4 av 23
	Målestokk 1:200

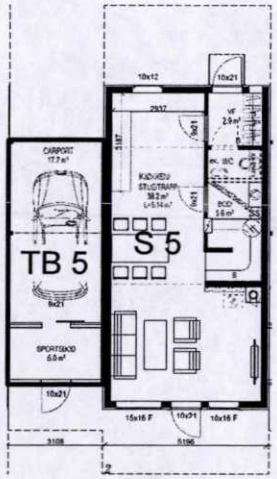


Plan 1. etasje

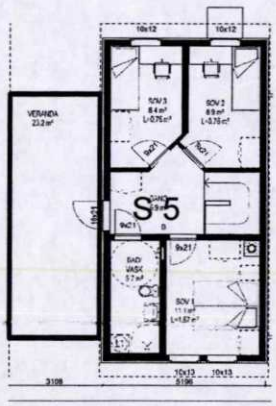


Plan 2. etasje

Holtveien 207 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 4	Side: 5 av 23
	Målestokk 1:200

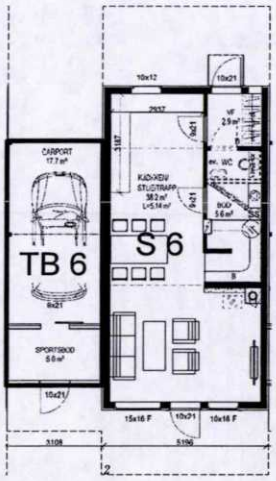


Plan 1. etasje

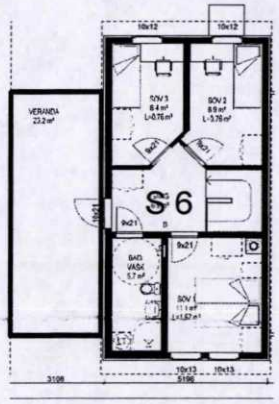


Plan 2. etasje

Holtveien 209 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 5	Side: 6 av 23
	Målestokk 1:200

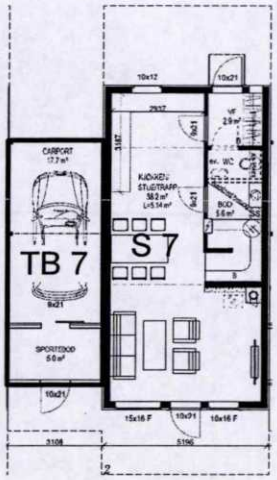


Plan 1. etasje

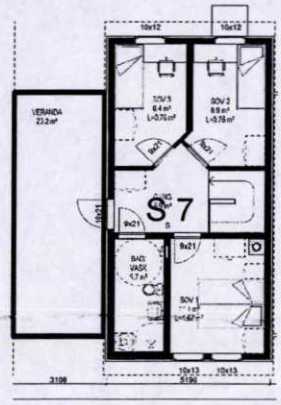


Plan 2. etasje

Holtveien 211 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 6	Side: 7 av 23
	Målestokk 1:200

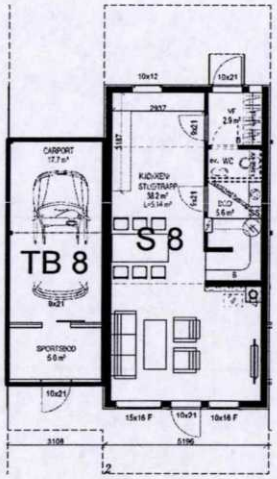


Plan 1. etasje

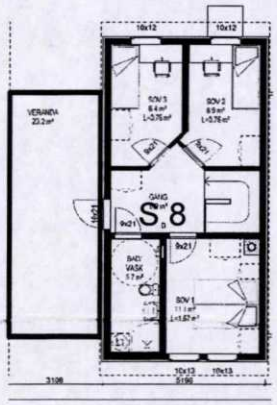


Plan 2. etasje

Holtveien 213 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 7	Side: 8 av 23
	Målestokk 1:200

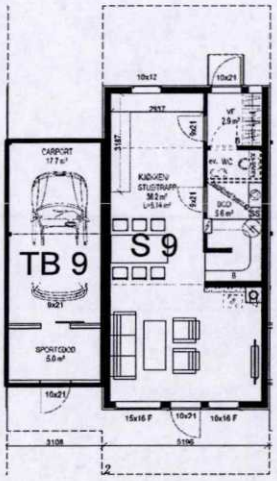


Plan 1. etasje

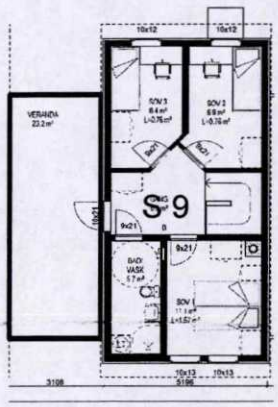


Plan 2. etasje

Holtveien 215 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 8	Side: 9 av 23
	Målestokk 1:200

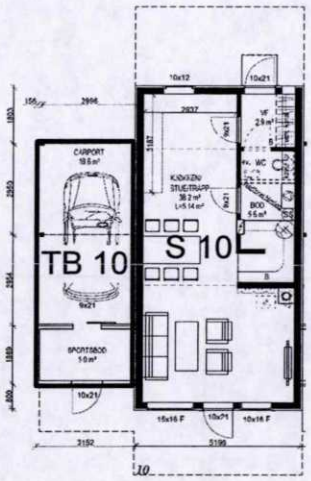


Plan 1. etasje

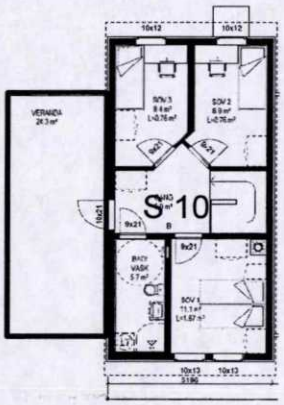


Plan 2. etasje

Holtveien 217 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 9	Side: 10 av 23
	Målestokk 1:200

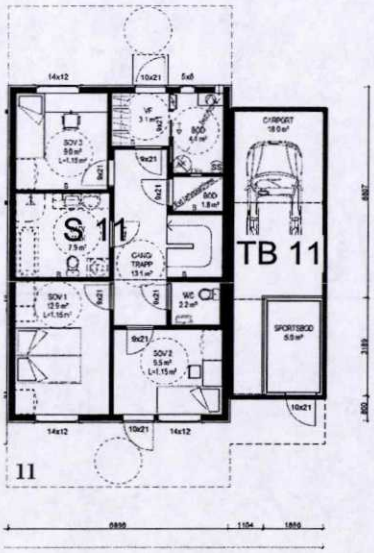


Plan 1. etasje

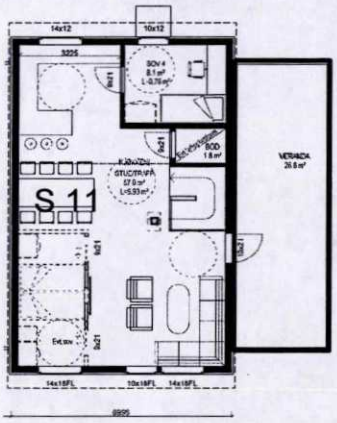


Plan 2. etasje

Holtveien 219 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 10	Side: 11 av 23
	Målestokk 1:200

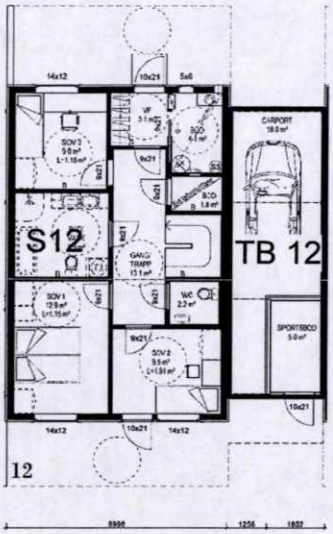


Plan 1. etasje

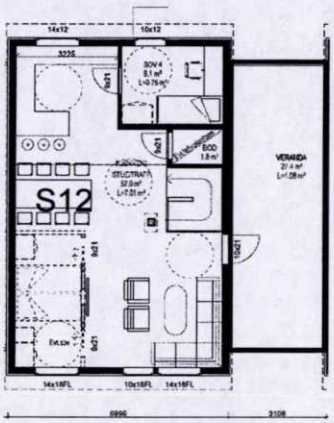


Plan 2. etasje

Holtveien 221 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 11	Side: 12 av 23
	Målestokk 1:200

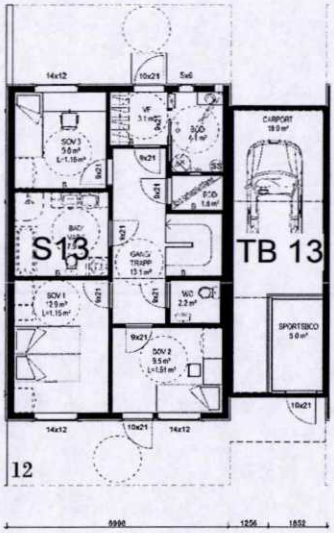


Plan 1. etasje

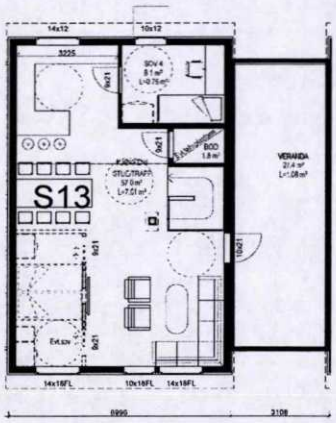


Plan 2. etasje

Holtveien 223 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 12	Side: 13 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

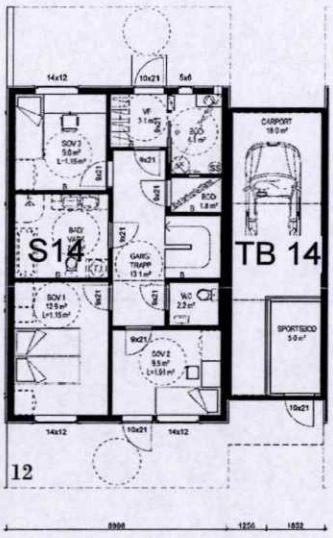


Plan 2. etasje

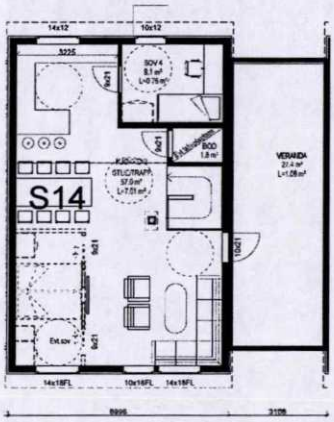
Holtveien 225
Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune
Plantegning seksjons nr 13

Side:
14 av 23

Målestokk 1:200

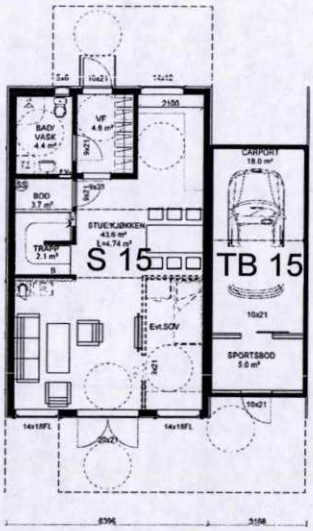


Plan 1. etasje

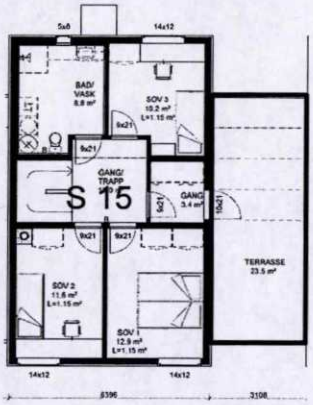


Plan 2. etasje

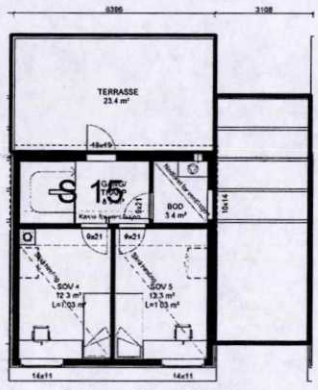
Holtveien 227 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 14	Side: 15 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

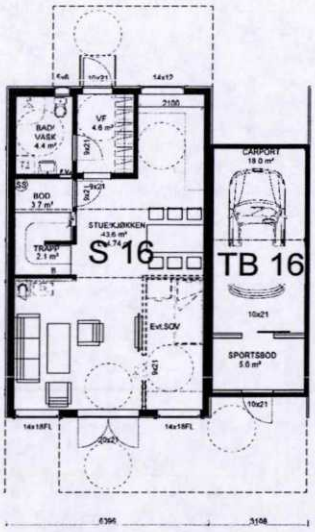


Plan 2. etasje

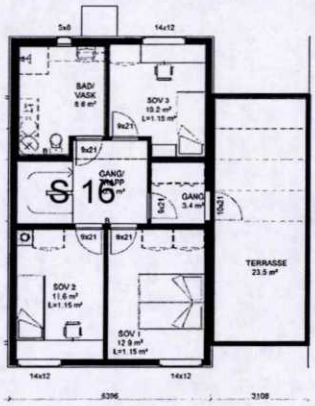


Plan 3. etasje

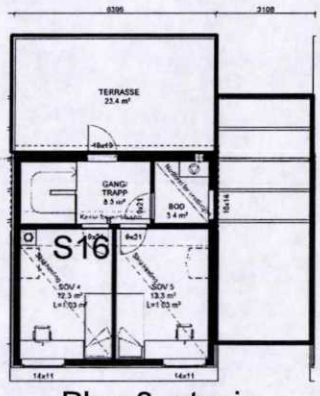
Holtveien 202 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 15	Side: 16 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

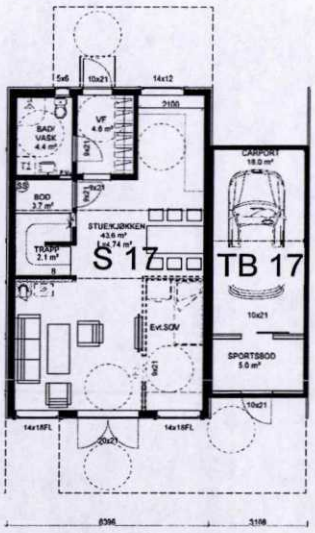


Plan 2. etasje

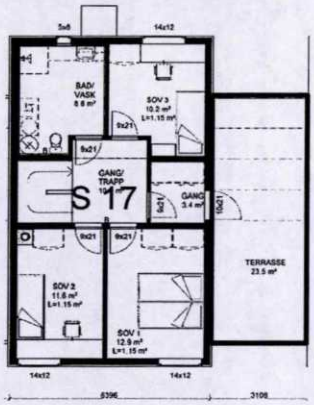


Plan 3. etasje

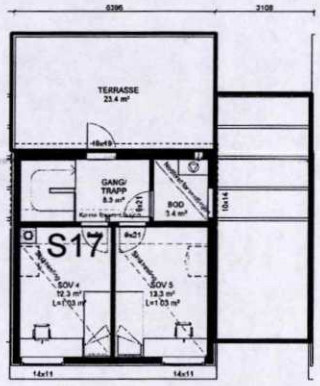
Holtveien 204 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 16	Side: 17 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

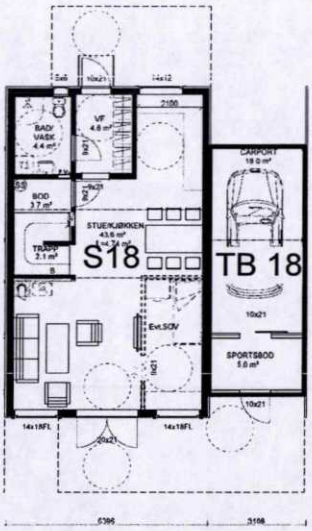


Plan 2. etasje

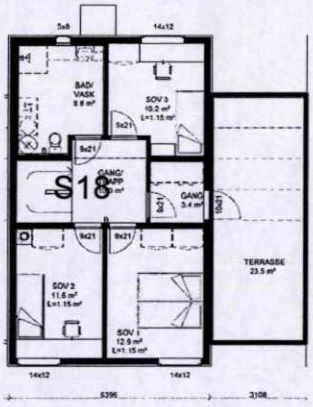


Plan 3. etasje

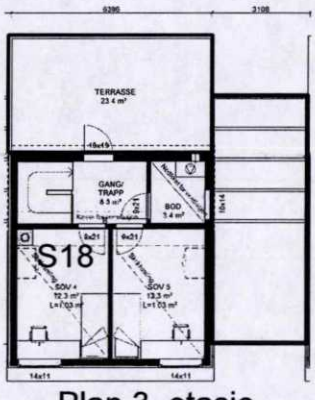
Holtveien 206 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 17	Side: 18 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

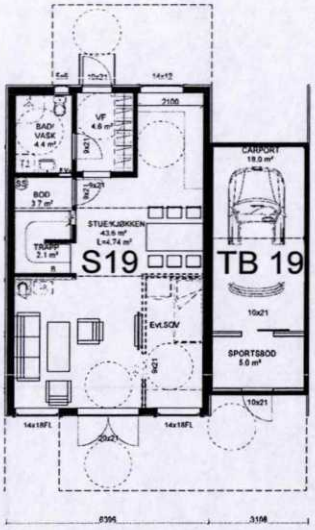


Plan 2. etasje

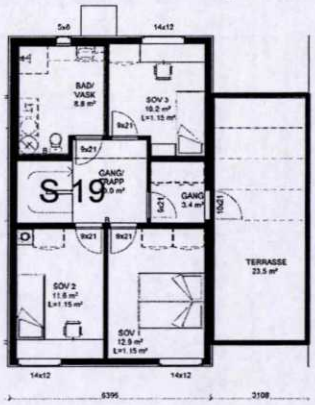


Plan 3. etasje

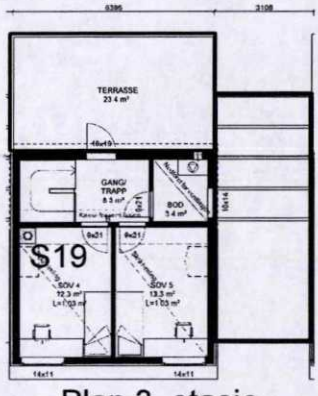
Holtveien 208 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 18	Side: 19 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

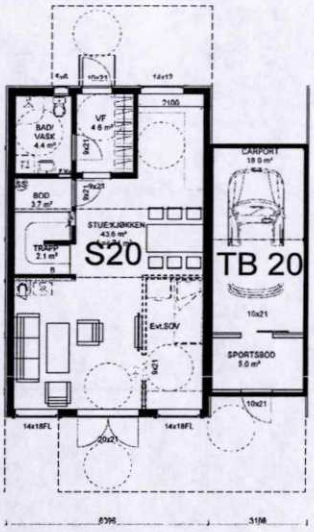


Plan 2. etasje

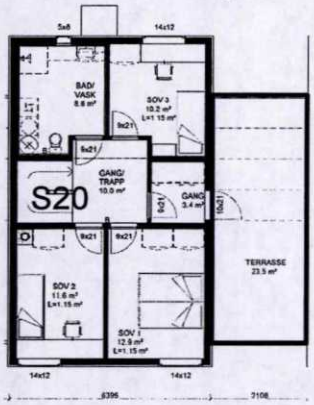


Plan 3. etasje

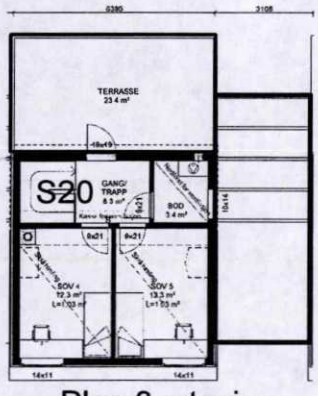
Holtveien 210 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 19	Side: 20 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

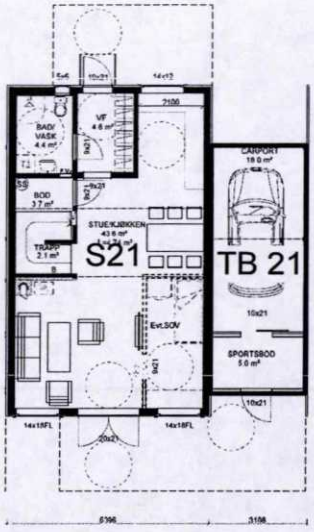


Plan 2. etasje

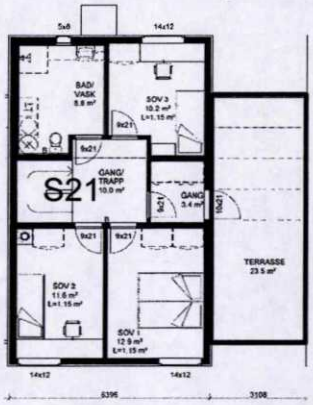


Plan 3. etasje

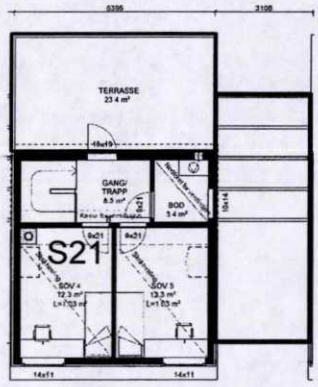
Holtveien 212 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 20	Side: 21 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje

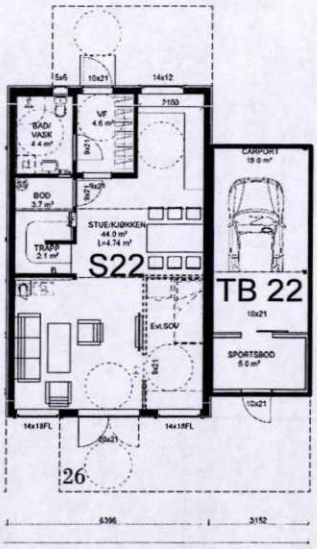


Plan 2. etasje

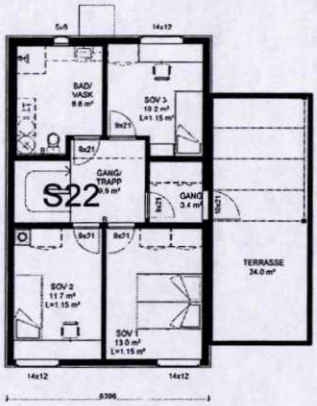


Plan 3. etasje

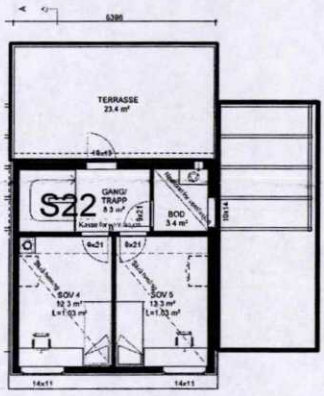
Holtveien 214 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 21	Side: 22 av 23
	Målestokk 1:200



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Plan 3. etasje

Holtveien 216 Gnr 34 Bnr 32 Skedsmo kommune Plantegning seksjons nr 22	Side: 23 av 23
	Målestokk 1:200

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holtveien 211, 2007 Kjeller
Gnr. 34, Bnr. 32, Snr. 6, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm
Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 996 27 433
E-post: tomandre.skarsbo@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.
