PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ADOLPH TIDEMANDS GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

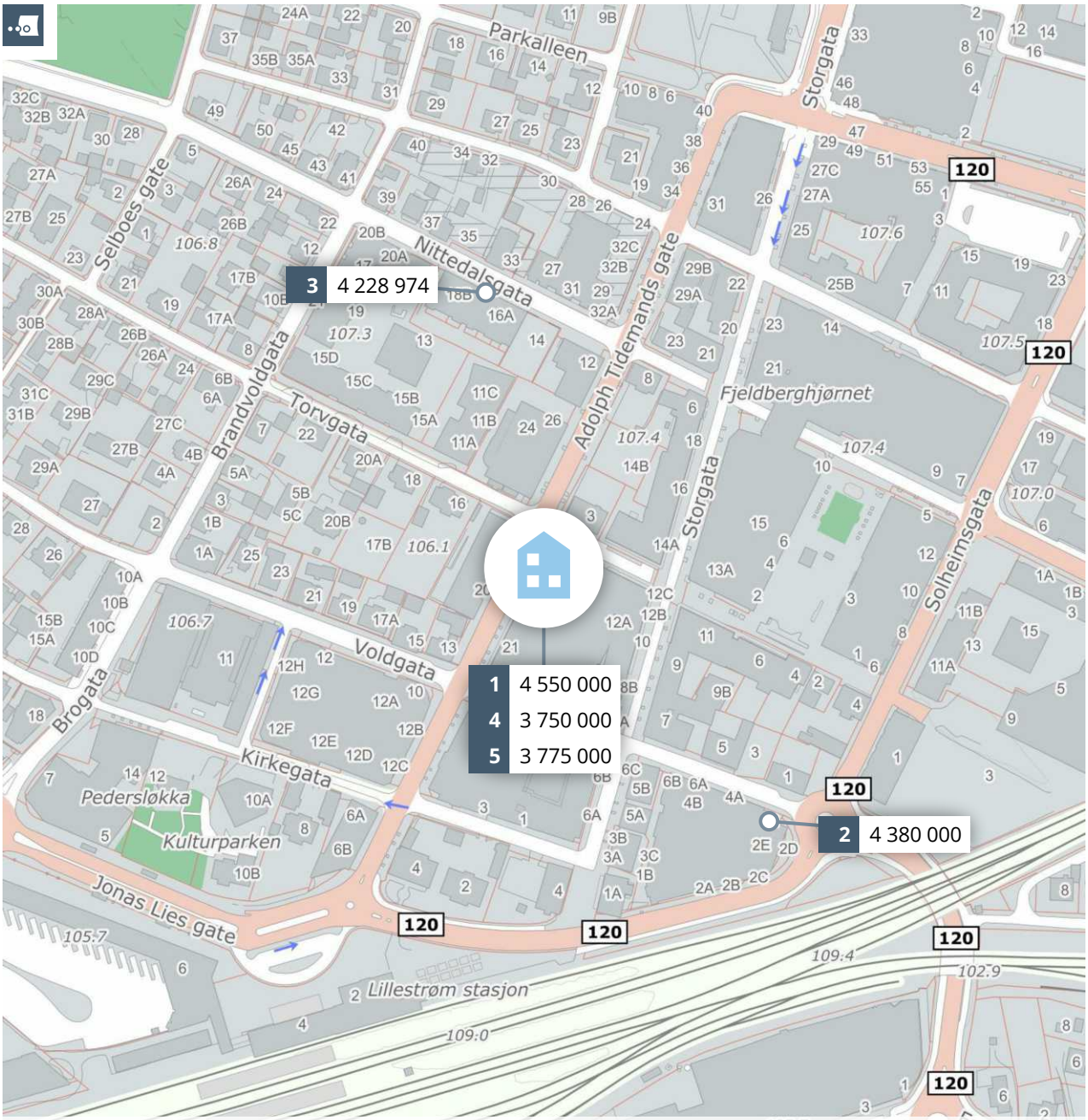
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ADOLPH TIDEMANDS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 20.04.2026

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

Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 81 BNR 23 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 1

Verdivurdert til

3 800 000

0	3 800 000	71 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	4 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 115
Formue	42 936
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Adolph Tidemands gate 23 60 m² 2006 2. etg 2 sov	14.11.2025	4 500 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**75 833**
2	Voldgata 2 54 m² 2006 4. etg 1 sov	27.02.2026	4 380 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**81 111**
3	Nittedalsgata 18 A 50 m² 2006 3. etg 1 sov	22.09.2025	3 990 000	**4 200 000**	28 974	4 228 974	**84 579**
4	Adolph Tidemands gate 23 50 m² 2006 4. etg 1 sov	17.02.2026	3 990 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**75 000**
5	Adolph Tidemands gate 23 51 m² 2006 3. etg 1 sov	28.08.2025	4 000 000	**3 775 000**	0	3 775 000	**74 020**

Adolph Tidemands gate 23 er en romslig 2-roms selveier leilighet med sentral beliggenhet i Lillestrøm sentrum.

Leiligheten er romslig og lys, og har en tilhørende sydvendt balkong på ca. 6,5 kvm. Med en beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum har man umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, samme plan som sameiets atrium. Kjøkkenet har medfølgende hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Leilighetens stue har plass til sofagruppe og spisebord. Badet har flislagte flater på gulv og vegger, samt opplegg for vaskemaskin. Soverommet er romslig og har medfølgende garderobeskap.

Kort fortalt:
- Svært sentral 2-roms selveierleilighet
- Fjernvarme a-konto inkludert i felleskostnader
- Heis i bygget
- 4 kvm kjellerbod
- Standard fra byggår, så modernisering bør påregnes
- Tilgang til et koselig fellesområde/atrium
- Gangavstand til togstasjon, så enkelt å pendle til Oslo
- Kort vei til "alt"

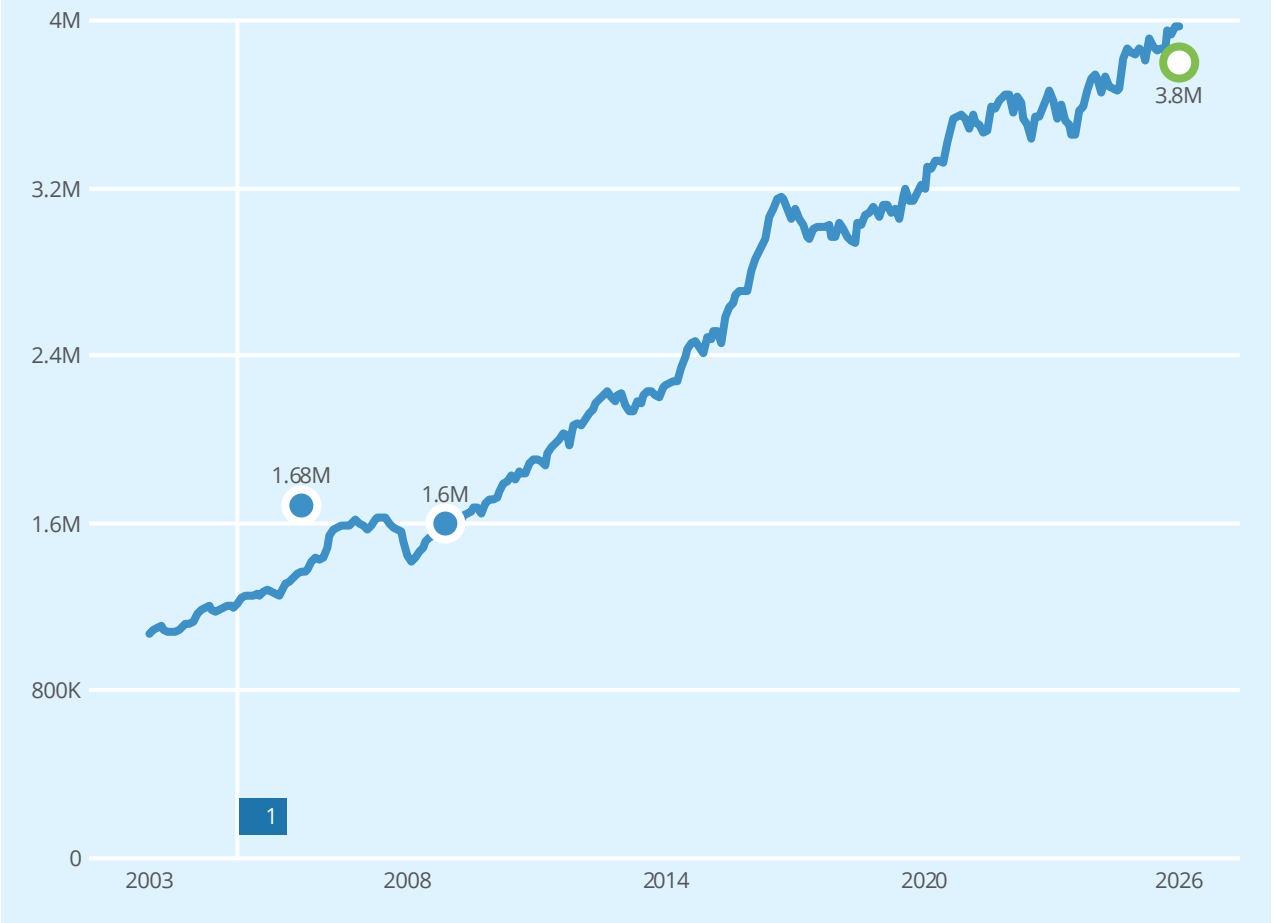
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



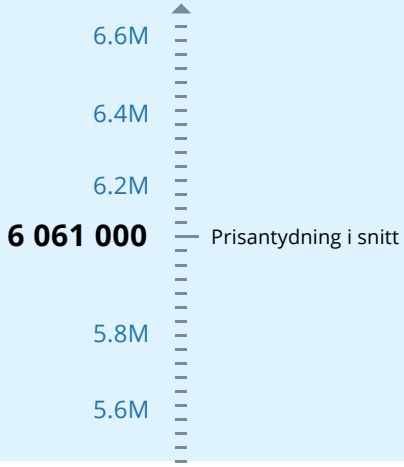
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.08.2009	08.09.2009	06.11.2009	1 690 000	1 600 000	-	1 600 000
30.06.2006		30.06.2006	-	1 680 000	-	1 680 000

Leiligheter til salgs i Stortorget 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

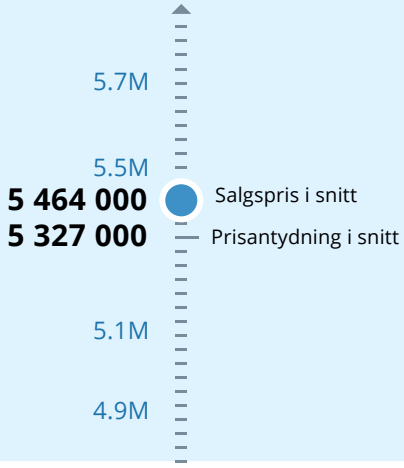


Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 1 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

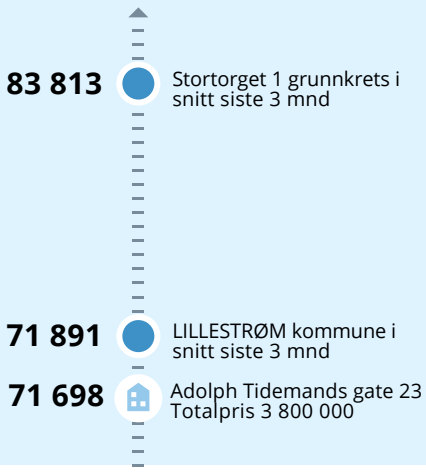


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Adolph Tidemands gate 23 2000 Lillestrøm

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	57 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	14.4.2026 (Gyldig til 14.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	15	0	0

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/41930

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

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje/skjevheter/låsemekanisme/"subbing".
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Elde/slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Aggregat med støy.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Vannbåren varme	Alder på installasjoner.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Gulv- og veggfuger med riss/sprekker/overganger med manglende silikonering.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Elde/slitasje/svelleskader.
Gulv	Bruksslitasje/svelling/fotlister med dårlig og manglende innfesting.
Vegger	Bruksslitasje/synlig gipshjørne/riss og sprekker.
Himling	Bruksslitasje.
Innvendige dører	Elde/slitasje/"subbing".
Radon	Manglende radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2026

Rapportdato
14.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rahel Yusuf** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **X Tooba** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av eier grunnet manglende kjennskap til eiendommen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Adolph Tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	23	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Leilighetsnr:	18		

Byggeår: **2006** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i betong/stål med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning og teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 4079.3 Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 220-250 cm).	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**53**	**4**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,3 m2. Nr. 208. Boden ble påvist av rekvirenten og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke. Rekkverk i stål med glass. Størrelse: 6,7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør (B30/35db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og dører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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**
Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Deler av tettelister tilknyttet ytterdør er skadet. Vindusfelt "subber" i karm. Deler av åpne/lukke mekanisme tilknyttet stuevindu med manglende funksjon. Utforinger har krakelert i overflate. Dørblad tilknyttet balkongdør tetter dårlig i overkant grunnet skjevheter. I tillegg tregt låsesystem og løst håndtak. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører med behov for service, samt justering. Overflatebehandlinger.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

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.
Lokalt avvik er målt opp til 15 mm. Totalt avvik er målt opp til 27 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 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-2**

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-1. Aggregat fra byggeår med noe støy gis TG-2.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Aggregat med behov for service. Utskifting er påregnelig.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 15.01.2008 iflg. innhentet dokument.	
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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avstengningsventil for vaskemaskin er skiftet i april 2026.	
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?	Ja
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-2

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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?	Ikke besvart
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

Innbyggingsramme for mediaskap med manglende innfesting, samt er noe skadet. Avvik må utbedres.
Det anbefales at det gjennomføres 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.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulv- og veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Deler av fugemasse mangler ved slukrist.
Overganger gulv/vegg med manglende silikonering.
Oppgitte avvik 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusj, innmurt speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Baderomsinnredning med noe svelleskader.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgraderinger må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
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

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering **TG-2**

Parkett med bruksslitasje, samt er oppsprukket flere steder. Noe svelling på kjøkken. Flere fotlister med dårlig/manglende innfesting.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Flere vegger med bruksslitasje, samt riss/sprekker. Synlig gipshjørne ved baderomsdør.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Flere himlinger med bruksslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Dørblad fra entrè/gang til stue "subber" i karm.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik. Innerdører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Justering av innerdør.

6.16 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på wc og bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet av takstmann eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.18 Utendørs

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

6.19 Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering	TG-2
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rahel Yusuf	X Tooba

Gateadresse
Adolph Tidemands gate 23

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260118

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I haven't lived in the apartment since March 2011 as it been rented out.

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: 24260118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahel Yusuf	63aeb65c38486509a987 d118d33a3d986bd2c473	28.03.2026 18:37:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tooba X	3f4193940fd946e6d3c0c 50eeb3884e0fe997695	28.03.2026 18:39:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260118

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283825**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23297760**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0211**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **89,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 703 kWh**



Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Adolph Tidemands gate 23, 2000 LILLESTRØM

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Adolph Tidemands gate 23

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	2 min 0.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm	3 min
Coop Prix Lillestrøm Torv	4 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	2 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	2 min
Lillestrøm Vinmonopol	4 min

SPORT

Lillestrøm videregående	7 min
Solbakken, gymsal	7 min
EVO Lillestrøm	3 min
Sterkere Trening	6 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

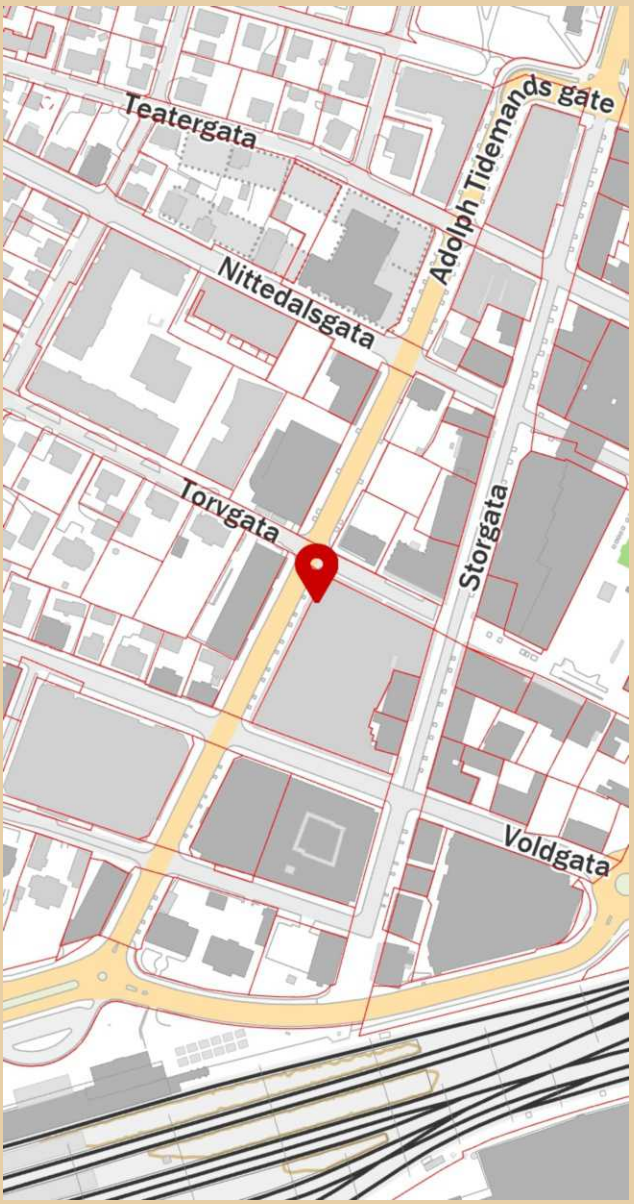
Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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

Boligopplysninger:

Sameiet Byhaven		Vår ref.:	2423/18	Fødselsdato eier:	21.03.1976
Adolph Tidemands Gate 23		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	27.10.1981
2000 LILLESTRØM		Eiere:	Rahel Yusuf, X Tooba		
Organisasjonsnr:	990 055 343	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 115

Felleskostnader:	A konto vann/varme	950
	Felleskostnader	2 437
	Avsetning vedlikehold	250
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	478

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tommy Svendsen
Adresse:	Adolph Tidemands Gate 23
Postnr/-sted:	2000 LILLESTRØM
Telefon:	Mob.: 97574517
E-post:	Tommy.svendsen64@gmail.com
Webside:	www.byhaven.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 454
Annen formue:	42 936	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	81/23 - seksjon:18
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5220559

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023	SSBnr:	H0211
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Ecit Services AS.

Det medfølger en garasjeplass ved bolig ved salg, opplyses det fra styreleder.

Boligopplysninger:

Sameiet Byhaven	Vår ref.:	2423/18	Fødselsdato eier:	21.03.1976
Adolph Tidemands Gate 23	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	27.10.1981
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Rahel Yusuf, X Tooba		
Organisasjonsnr: 990 055 343				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYHAVEN, 2000 LILLESTRØM

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ByHaven (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Skedsmo kommune. Sameiet består av 109 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6.6.2006.

Bebyggelsen og tomten, gnr 81, bnr 23 i Skedsmo kommune ligger i sameie mellom de 116 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Terrasser og balkonger, samt eventuelle tilleggsarealer er ikke medtatt i grunnlaget for fastsetting av eierbrøken.

			m^2	
Seksjon 1:	Næring	Areal	4140	(off. parkeringshus)
Seksjon 2:	Næring	Areal	435	
Seksjon 3:	Næring	Areal	190	
Seksjon 4:	Næring	Areal	192	
Seksjon 5:	Næring	Areal	339	
Seksjon 6:	Næring	Areal	170	
Seksjon 7:	Næring	Areal	120	
Seksjon 8 – 116:	Bolig	Areal	6936	
			12522	

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av seksjoner med enerett til bruk eller tilleggsarealer til seksjon, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 81, bnr 23 i Skedsmo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 055 343 og har adresse Adolph Tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm.

Kun eiere av boligseksjoner har rett til bruk av hagen i 2. etasje.
Det vises til ordensreglene for ByHaven, vedtatt i årsmøte.

Eiere av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å

skilte sin virksomhet med profilering på bygget i tilknytning til egen seksjon.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.
Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.
Hver boligseksjon disponerer en bod og enkelte får tildelt parkeringsplass.
Bruksretten til bod og garasje overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenhetene med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, utvendig del av vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Yttervegger som ligger innenfor seksjonene omfattes også av foranstående. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.
Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendige antenner, herunder parabolantenner er ikke tillatt oppsatt, eventuelt fellesanlegg for eiendommen er unntatt disse regler.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av årsmøtet.
Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og et budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.
Kostnadene fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegget er plassert i byggets kjellerplan og skal tjene seksjonseiernes felles bruk. Den

enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre seksjonseiernes eller beboernes bruk. Alle parkeringsplasser skal knyttes til en eierseksjon i sameiet. Dette kravet gjelder ikkje for seksjon 1, de offentlige parkeringsplassene.

Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal vedtekter og ordensregler vedlegges kontrakten. Sameiets utgifter til ny skilting skal belastes eier. Fremleie[1] av boligseksjon er ikke tillatt uten eiers og styrets godkjennelse.

Utleie av garasjeplass skal kun skje til beboere eller næringsdrivende i ByHaven kvartalet (kvartal 7). Utleie til andre krever styrets godkjennelse. Fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Utleie skal rapporteres til styret, jfr. § 2a og § 6.

§ 2a

SIKKERHET

Sameiet kan benytte audiovisuelle hjelpemidler for å overvåke innganger, garasjer og andre fellesområder.

Boligseksjonene kan installere skallsikring basert på et elektronisk online låssystem med kortlesere ved alle viktige dører og hvor hver enkelt får en personlig nøkkelbrikke med PIN kode. Systemet styres av en sentralenhet. Kun seksjonseiere kan rekvirere brikke(r), med angivelse av navn på person(er) som skal ha nøkkelbrikker. Det kan også etter søknad utstedes nøkkelbrikke til en funksjon, eksempelvis "Sykepleier", "Vaktselskap" og "Avisbud".

Portåpner for garasjeporten koples til samme sentralenhet med samme krav som nevnt i forrige avsnitt.

Låssystemet administreres av styret. Styret avgjør også om enkelte brikker skal ha begrensninger i adgangen.

Ved fraflytting skal alle brikkene vedrørende boenheten endres i sentralen, og nye PIN koder skal utstedes til de nye beboere når skriftlig melding er gitt til styret, jfr. § 2, siste avsnitt og § 6.

Den enkelte boenhet er ikke inkludert i låssystemet.

Loggen for låssystemet skal ikke benyttes til sporing av personer, med mindre det har foregått en kriminell handling som medfører politianmeldelse.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal i utgangspunktet fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet

[1] Med fremleie menes at leietakeren overdrar sine rettigheter etter leieavtalen uten selv å tre ut av leieforholdet.

gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Der det finnes eksakte målinger av forbruk, skal dette legges til grunn for videre fordeling av kostnader mellom Bolig og Næring eller de enkelte seksjoner.
Den del av fellesutgiftene som naturlig tilhører den enkelte del skal belastes denne.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Eier av boligseksjon betaler à konto sin andel av felleskostnadene, forskuddsvis hver måned, mens eier av næringsseksjonene betaler forskuddsvis hvert kvartal. Årlig avregning.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som eksklusivt disponeres av boligseksjonene, skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Tilsvarende gjelder for næringsseksjonene.

Fellesarealene er gift betegnelsene F-N, F-B og F-BN og er oppmålt. Underbetegnelsen skal være grunnlag for fordeling av felleskostnader og underbetegnelsene betyr henholdsvis fellesareal for næring, for bolig og for begge typer arealer.

	F-N	F-B	F-BN
Sum kjeller (m²)	62	2443	310
Sum 1. etasje (m²)	71	83	358
Sum 2. etasje (m²)	0	174	0
Sum 3. etasje (m²)	0	174	0
Sum 4. etasje (m²)	0	174	0
Sum 5. etasje (m²)	0	173	0
	133	3221	668

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Næringsseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Fortau.
- Utvendig fasade, herunder inngangsdører og vinduer, på næringsdelen (eks. boligdelens innganger)
- Innvendig fellesarealer til næringsdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen

Boligseksjonene har eneansvar for vedlikehold av følgende:

- Parkeringsarealer som boligseksjonene har enerett til bruk av.
- Utvendige fasader på boligdelen (alle etasjer og boligdelens innganger)
- Innvendige fellesarealer i boligdelen
- Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen.
- Hagen i 2. etasje.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor påhviler seksjonseierne i fellesskap.

Kostnader for drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer, samt utvendig bygningsmessig vedlikehold skal så langt det er praktisk mulig holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene Det offentlige parkeringshuset (seksjon 1) dekker 2/3 av heiskostnadene, for heis tilgjengelig for denne seksjonen.

Øvrige felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, forvaltning og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkreves etter styrets skjønn et årlig tillegg, stort inntil 10 % av årsbudsjettet.

Avfallshåndtering skal separeres slik at næringslokaler og boligseksjoner betaler hver sine kostnader.

Sameiet tegner forsikring på vegne av alle seksjonseiere. Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen av eget innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Eier er ansvarlig for melding til styret for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av leilighet eller garasjeplass. Postkassen skal merkes slik sameiet bestemmer.

§ 7

STYRET

Styret skal bestå av 5 medlemmer. To av styrets medlemmer skal velges blant eierne av næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Kun seksjonseiere som bor i sameiet, kan velges til styremedlemmer eller andre verv fra boligseksjonene. Når et styremedlem fra boligseksjonene flytter fra sameiet, velges nytt medlem ved valg.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør i 2 år. Styreleder skal velges særskilt. For å oppnå kontinuitet i styret velges resten av styret slik:
En representant fra næringsseksjonene, 1 til 2 representanter fra boligeierne for 1 år.
Neste år velges 1 representant fra næringsseksjonene og 1 representant fra boligeierne.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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 årsmøtet.
Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Alle styremøter skal innkalles skriftlig med minimum en ukes varsel. Forfall meldes omgående til styreleder som sørger for å innkalle varamedlem,

Styremøtene ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Dokumentene for årsmøtet kan lastes ned fra sameiets internettside senest 1 uke før årsmøtet. Seksjonseierne som har behov for dokumentene i papirversjon, må be om dette skriftlig etter at innkalling er mottatt.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre der er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen,

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Senest en uke før årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning være tilgjengelig på sameiets internettside for alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Stemmefordelingen er som følger:

Boligseksjonene (8 – 116) har en stemme hver, totalt 109 stemmer

Stemmefordeling for næringsseksjonen er:

N1	=	19	
N2	=	15	
N3	=	15	
N4	=	15	
N5	=	15	
N6	=	15	
N7	=	15	109 stemmer
Totalt			218 stemmer

Bare boligdelen har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse og tilsvarende for næringsseksjonene.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til godkjenning
- Godkjennelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styremedlemmer etter reglene i § 7
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de

avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, innskrenkning eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltaksom har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn *5* prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget blir mottatt.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst fjorten dagers frist for betaling.

§ 16

FRAVIKELSE[2]

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring *av* fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.
Oppsetting og valg av markiser må forelegges styret.

§ 18

ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte

[2] Fravikelse er en juridisk betegnelse på utkastelse av boenheten.

stemmer.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjoneringsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 20

BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og leietakerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på Husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes eller leietakernes forpliktelser overfor sameiet.

Sist endret 20.12.2023

Mai 2024

Ordensregler

og

Beboerinformasjon

for

Sameiet ByHaven

Ordensreglene og Beboerinformasjonen skal oppbevares i leiligheten. Ved flytting skal Ordensreglene og Beboerinformasjonen overlates neste beboer.

Innhold

1 Generelt 3
2 Egen boenhet 3
2.1 Ro i leiligheten 3
2.2 Renhold 3
2.3 Dyrehold 3
2.4 Installasjoner 4
2.5 Vedlikehold 4
2.6 Brannfarlig materiale 4
3 Fellesområder 4
3.1 Ro på fellesområder 4
3.2 Innganger 5
3.3 Svalganger – ganger - trapper 5
3.4 Renhold 5
3.5 Atriet 5
3.6 Garasjen til boligdelen 6
3.7 Avfall 6
3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler 7
3.9 Beboers ansvar 7
3.10 Sameiets valgte representanter 7
4 Vedlegg 7
Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet. 8
Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler 10
Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven. 12
Vedlegg 4 Kabel-TV og internett 13
Vedlegg 5 Fjerning av avfall 14
Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske 15
Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser 16
Vedlegg 8 Branninstruks 17

1 Generelt

Både eierseksjonsloven og sameiets vedtekter sier at boenheten og fellesarealer ikke må nyttes slik at det er til **unødig og urimelig ulempe for de øvrige beboere.** Ordensreglene utdyper dette, slik at ingen skal være i tvil om hva som gjelder. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter angir også hvilke rettslige tiltak som kan benyttes ved grov misligholdelse.

Ordensreglene gjelder alle husstander i sameiet - uansett om en eier eller leier leiligheten. I følge sameiets vedtekter skal ordensreglene vedlegges kontrakten ved salg eller utleie. **Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene.** De gjelder for alle, selv om en ikke har tatt seg bryet med å lese dem. Det samme gjelder oppslag og rundskriv. Det er også beboernes ansvar at deres egne gjester oppfører seg etter gjeldene ordensregler. Er en i tvil, skal gjester følges til utgangsdøren.

Reglenes formål er å sikre alle som bor i Sameiet ByHaven orden, ro og hygge i sine hjem. Når alle er med og bidrar til dette, vil vi få et fellesskap der alle kan trives.

2 Egen boenhet

2.1 Ro i leiligheten

Alle plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile.

Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak samt andre støyende gjøremål skal ikke skje etter kl.19.

Søndag, i julehelgen, påskehelgen og pinsehelgen skal det være stille og rolig hele døgnet fra kl.00 til kl.24 (helligdagsfredloven).

2.2 Renhold

Det er beboers ansvar at det er ryddig utenfor egen inngangsdør og at vinduer mot svalgang og fellesområder vaskes. Ved bruk av utvendig dørmatte, må beboer selv sørge for renhold under og rundt matten.

Det er ikke tillatt å riste tepper / ryer fra balkong eller svalgang. Se også punkt 3.3.

2.3 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/eller katt med inntil ”8 poter” per leilighet. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene eller andre i sameiet. Hvis så er tilfellet, kan styret kreve dyret/dyrene fjernet.

Det er ikke lov til å legge ut mat til fugler i atriet eller på balkong / terrasse. Mat tiltrekker mus og rotter.

2.4 Installasjoner

For utvendig installasjoner som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes dersom dette avviker fra det øvrige. Det samme gjelder oppsetting av aircondition, varmepumpe og lignende innretninger. Se vedlegg om persienner og markiser.

Det er forbudt å sette opp parabolantenne.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel direkte til luftekanalene.

2.5 Vedlikehold

Alle rom må holdes så oppvarmet at vannet i vannledningene ikke fryser. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.

Balkonger / terrasser skal vedlikeholdes av beboer (gulv, vegger og vinduskarmer). Sluket på terrassen og svalgang må holdes åpent for å hindre ansamling av vann.

2.6 Brannfarlig materiale

Det skal i boenheten, bod eller garasje ikke lagres brannfarlig materiale utover det som gjelder i offentlige forskrifter.

3 Fellesområder

3.1 Ro på fellesområder

De samme regler som nevnt om ro i boenheten gjelder også på fellesområdene. Uansett tidspunkt er slagsmål, fyllebråk og høylytt krangling ikke tillatt på fellesområder. Beboere har et spesielt ansvar for at deres gjester forholder seg til dette.

3.2 Innganger

Hovedinngangen og gitterporten fra Adolph Tidemands gate, nødutganger mot Voldgata og Torvgata, samt dører og porter til garasjen skal holdes låst hele døgnet.

Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis.

Dører ut mot svalganger, trappeoppganger og atriet skal holdes lukket. Når dørene er lukket, virker de som brannceller i bygningen og hemmer utviklingen av en eventuell brann.

3.3 Svalganger – ganger - trapper

Det skal ikke gjensettes gjenstander utenfor leiligheten som sjenerer øvrige beboere. Eksempelvis skotøy, regntøy og andre klesplagg, søppelposer og andre gjenstander skal ikke plasseres utenfor leilighetene.

Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper og ganger.

3.4 Renhold

Renhold av gulv i inngangspartier, trapper og fellesrom blir utført av innleid vaskebyrå. Dette er en kostnad som fordeles på hver boenhet.

Rekkverk og sluk på svalgang utenfor egen inngangsdør skal rengjøres av beboer.

Alle må medvirke til å holde fellesarealet pent og ryddig. En må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Hold fellesområdene rene for søppel. Det som "mistes" på gulvet, skal plukkes opp igjen. Det er forbudt å legge fra seg papiravfall, flasker, ølbokser, sigarettsneiper, snus og halvspist mat i fellesområdene. (Svalgang og atrium er også fellesområde.)

Det er strengt forbudt med røyking i ganger, heiser og fellesrom.

Forbudet mot forsøpling og røyking gjelder også utenfor sameiets inngangspartier.

3.5 Atriet

Vern om plener og beplantninger i atriet.

Det er strengt forbudt å lufte katter og hunder i atriet. Privat uteplass er en del av atriet. Dette gjelder også besøkende som har med seg dyr. Dersom det er nødvendig å gå igjennom atriet med dyr for å komme til leiligheten, så er det viktig å passe på at det ikke skjer et uhell. Dersom uhellet er ute, husk å tørke opp med engang.

Atriet har egen lekeplass med sandkasse. Trehjulssykkel og lek med ball skjer under oppsyn av foresatte.

3.6 Garasjen til boligdelen

Beboergarasjen er en del av fellesområdet, men slik at en biloppstillingsplass er knyttet til den enkelte eierseksjon, og gir seksjonseier eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen. Alle garasjeplasser skal knyttes til en seksjon i sameiet.

Garasjeplassen skal kun benyttes til oppstilling av bil (eventuelt motorsykkel). Plassen skal holdes ryddig, fri for søppel og avfall. Det er ikke lov til å benytte garasjeplass som lagerplass eller ekstra bod. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Husk at nabobilene også skal ha plass for å komme seg inn og ut av parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkete plasser.

Ved parkering skal bilen være fri for snø. Avhengig av plass, kan smeltet snø sige inn i boder og forårsake vannskader. Beboergarasjen har få sluk.

Bilen må holdes låst. Sameiet har ikke ansvar for verdier som oppbevares i bilen eller skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjon eller som skyldes feilaktig parkering.

Ved **inn- og utkjøring** plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjen. Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

En plikter å fjerne bilen i det tidsrommet garasjen skal renholdes.

3.7 Avfall

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakt. Alt avfall som kastes i søppelsjakten, skal være forsvarlig innpakket. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelsjaktene. Større gjenstander og elektriske gjenstander som omfattes av returordning, må beboer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen eller godkjent mottakssted. Se også vedlegg 5.

Papp og papir skal plasseres i papircontainere i eget rom. Pappesker skal brettes sammen slik at de tar minimum plass. Isopor og plast er **ikke** papir og papp.

Glass , tomme hermetikkbokser og tøy skal leveres til egne containere for dette (Returpunkter). ROAF vil angi plassering for returpunkter, vennligst se ROAF sine hjemmesider.

Spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakten, men behandles som spesialavfall. Lyspærer og batterier er spesialavfall. Spesialavfall kan samles i utleverte røde ROAF plastbokser.

3.8 Postkassene – Ringetablået – Nøkler

Navneskiltet skal være likt utformet for alle postkassene. Postkassene er en del av inngangspartiet, og det er i alles interesse at rommet gir et godt inntrykk. Beboer har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Se vedlegg 2. Selvlagde navneskilt kan bli fjernet av styret.

Navneendringer på ringetablået utføres av styret. Se vedlegg 2. Selvlagde navnelapper utenpå glassplaten er ikke tillatt.

Bestilling av nøkler til leiligheten eller nøkkelbrikker må skje til styret. Se vedlegg 2.

3.9 Beboers ansvar

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameier er ansvarlig for at husstanden, eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten og fellesområder, overholder disse ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Tvister mellom beboere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret. Ved eventuell motstrid går eierseksjonsloven og vedtekter foran ordensregler.

Beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene!

3.10 Sameiets valgte representanter

Alle saker og forslag som ønskes tatt opp skal sendes skriftlig til Styret i Sameiet ByHaven, enten via e-post til styret@by-haven.no eller i styrets postkasse.

Informasjon fra styret blir gitt ved oppslag på tavlen ved hovedinngangen eller som rundskriv i postkassene. Informasjonen gjelder alle beboere.

4 Vedlegg

Vedlegg 1. Kort brukerveiledning for låssystemet.



Kortleser



Nøkkelbrikke



Portåpner

Sameiet ByHaven har installert kortleser på alle inngangsdører. Nøkkelbrikke for bruk på kortleserne er utlevert til alle beboere.
Egen garasjeportåpner åpner både innkjøringsporten til sameiegarasjen og ytre port mot Voldgata (og off. garasje) i tiden 24 til 06. Utlevert for alle garasjeplasser.
Både kortleser og garasjeportåpner er koplet til og blir styrt av samme sentral.



I tidsrommet klokken 07 til 21.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

En grønn lampe (ved tegning av dør) viser at låsen er åpen. Åpne døren.



I tidsrommet klokken 21 til 07. PIN-kode.

Legg nøkkelbrikken mot lesehodet.

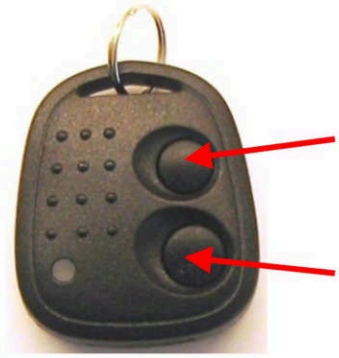
En gul lampe (ved tegning av tastatur) viser at en firesifret PIN-kode må tastes.

Når riktig kode er gitt, lyser den grønne lampen. Låsen er åpen, og døren kan åpnes.



Døren åpner ikke
Når det *kortvarig* lyser gult, forblir døren låst.

Det kan skyldes følgende:
- Nøkkelbrikken er sperret av sentralen, se nedenfor.
- En har ikke adgang gjennom denne døren, f. eks. til sykkelrommet, se nedenfor.
- Nøkkelbrikken er ikke registrert i sentralen.



Portåpner for garasjen

Den *lille* knappen
Åpner for ytre port mot Voldgata og off. garasje. (mellom klokken 24 og 06)

Den *store* knappen
Åpner for innkjøringsporten i sameiegarasjen

Portåpneren for garasjen har ikke PIN-kode. Den virker hele døgnet.

Strømforsyning: 2 stk. *3V litiumbatterier, type CR2016*.
Disse må en selv skifte når portåpneren ikke lenger virker.

Sperret nøkkelbrikke
Det er viktig å huske egen firesifret PIN-kode.
Når en taster feil PIN-kode 3 ganger etter hverandre, blir nøkkelbrikken automatisk sperret for videre bruk. Dette er en del av sikkerheten. Nøkkelbrikken kan ha kommet på feil hender.
Kontakt styret for å oppheve sperringen av nøkkelbrikken.

Ingen adgang
Endringer i adgang må programmeres i sentralen. Kontakt styret.

PIN-kode
En kan selv velge en firesifret PIN-kode. Koden bør bestå av minst 3 forskjellige tilfeldige tall.

PIN-koden må ikke oppbevares sammen med nøkkelbrikken.

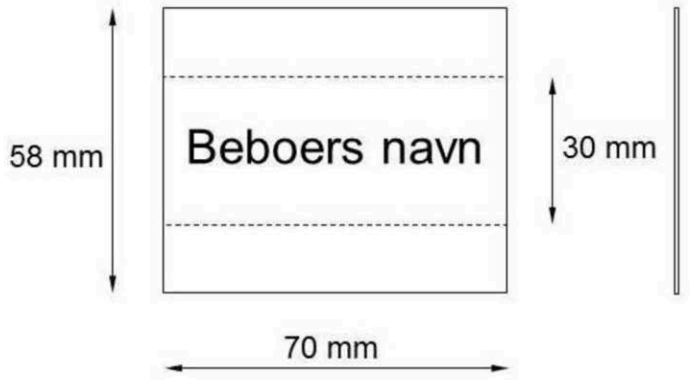
Vedlegg 2 Navneskilt på postkasse – Ringetablå – Nøkler

Postkasse

Navneskiltet på postkassen skal følge gitte mål:

Høyde: 58 mm
Bredde: 70 mm
Tykkelse: 0,8 mm

Navn midtstilles i vertikalretning
Synlig område er 30 mm



Det er beboers ansvar at postkassen er korrekt merket.

Nærmeste forretning som lager skilt er

Karl Jensen AS - Lås & nøkkelservice
Nittedalsgata 12
2000 Lillestrøm

Ringetablå

Ønsker om endring av navn på ringetablået legges i sameiets postkasse eller sendes på e-post til: styret@by-haven.no.

Nøkler til leilighet

Ekstra nøkler til leiligheten kan rekvireres gjennom styreleder: Bruk sameiets postkasse eller styret@by-haven.no. Styreleder er autorisert til å approbere en bestilling hos Karl Jensen AS – Lås & nøkkelservice. Uten approbasjon blir ikke nøkkel utlevert.

Kun eier av seksjonen kan sende rekvisisjon på nøkkel. Rekvisisjonen skal være skriftlig.

Følgende opplysninger skal fremgå av rekvisisjonen:

- Leilighetsnummer og seksjonsnummer
- Fullt navn på eier av seksjonen
- Mobilnummer

- Nøkkelsystem nr 3TT xxxxx (se nøkkel)
- Nøkkel nr K – xxx (se nøkkel)

Karl Jensen AS sender en SMS med hentekode til oppgitt mobilnummer når nøkkel kan hentes i Nittedalsgata 12. Nøkkel betales ved henting.

Nøkkelbrikker og garasjeportåpner

Nøkkelbrikker for utvendige dører og garasjeportåpner administreres av styret. Styret vil sørge for å registrere brikke på leilighetsnummer og brukernavn sammen med selvvalgt PIN kode. Portåpner blir registrert på garasjeplass og brukernavn. Se neste side for eksempel på melding til styret.

For ekstra nøkkelbrikker eller endring i adgang, bruk sameiets postkasse eller e-post til styret@by-haven.no.

Ved tap skal styret varsles, slik at nøkkelbrikke eller portåpner kan fjernes fra systemet.

Kun eier av seksjonen kan rekvirere nøkkelbrikker eller portåpner. Brukernavn skal oppgis.

Vedlegg 3 Eierskifte og utleie i Sameiet ByHaven.

Fra sameiets vedtekter:

Eierskifte og utleie skal godkjennes av styret. Dette fremgår av § 2 i vedtektene til Sameiet ByHaven, som sier

> *Overdragelse og utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret som skal gi skriftlig godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.*

I § 2a fremgår det at

> *ved fraflytting skal alle kortene vedrørende boenheten slettes i sentralen, og nye kort og PIN koder utstedes til de nye beboere når skriftlig melding er gitt til styret, jfr. § 2, siste avsnitt og § 6.* (Gjelder nøkkelbrikker og portåpner.)

§ 6 sier følgende:

> *Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.*

Ved omregistrering av nøkkelbrikker oppgis:

- Leilighetsnummer.
- Brikkenummer
- Navn på ny bruker
- Ønske om ny PIN-kode

Opplysningene kan også sendes på e-post til: styret@by-haven.no.

Gebyr

For å dekke sameiets utgifter til omregistrering og nytt navn på ringetablået, vil styret kreve et gebyr på kr. 500,- fra eier.

Vedlegg 4 Kabel-TV og internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Canal Digital om levering av digital-TV (Grunnpakken) og bredbåndsforbindelse på 2/2 Mbps. Prisen inngår som separat post på den faktura som sendes hver sameier.

En digital dekoder er levert til hver leilighet. En har 30 faste kanaler og kan velge inntil 15 andre kanaler fra Canal Digitals liste. Valgfrie kanaler må velges via "Min side" på internettsiden https://kabel.canaldigital.no/.

En oppdatert kanalliste finnes på:
https://kabel.canaldigital.no/Kundeservice/Hjelp-og-stotte/Kanalliste/.

For å logge seg inn må en ha kundenummer hos Canal Digital. Beboere som flytter inn etter desember 2012, må kontakte Canal Digital på 06090 og oppgi Sameiet ByHaven, adresse og bolignummer (H-nummer). Bolignummeret er klebet i dørkarmen på utgangsdøren.

I kabel-TV nettet er det ca. 10 analoge kanaler som kan sees uten digital dekoder. En kan eksempelvis ha TV tilkoplet dekoder i stuen og TV uten dekoder på soverommet, men da med begrenset antall kanaler.

For internettforbindelse koples PC-en til veggkontakten (RJ45) med en Ethernet kabel. NB. Intet modem. For gratis sikkerhetsprogram og e-post adresser må en logge seg inn på "Min side" på internettsiden https://kabel.canaldigital.no/. Det samme gjelder ved bestilling av høyere bredbåndshastighet.

Bestilling av tjenester som går utover sameiets kollektive avtale, betales av den enkelte beboer direkte til Canal Digital.

Ved flytting skal den digitale dekoderen bli igjen i leiligheten og overtas av ny beboer.

Flytting meldes til Canal Digital på telefon 06090. Etter at melding er registrert hos Canal Digital, overtar ny beboer ansvaret for dekoderen og tilgang til bredbåndsabonnementet.

Vedlegg 5 Fjerning av avfall

Avfall som ikke kan kastes i søppelsjakt eller i papircontainer, må den enkelte selv sørge for blir fjernet på annen måte.

Nedenfor er gitt navn på noen firma som kan assistere ved fjerning av søppel.

Skrotdrosjen (Kirkens Bymisjon i Lillestrøm)

Ring 994 20 020 i tidsrommet kl. 10 – 14.30
E-post: skrotdrosjen@bymisjon.no
Internett: www.bymisjon.no/ Velg Lillestrøm

SøppelTaxi – BossTaxi

Telefon: 800 41 150 (gratis linje)
E-post: rydd@online.no
Internett: www.ryddflytt.no

SøppelGutta

Telefon: 815 73 670
E-post : post@soppelgutta.no
Internett: www.soppelgutta.no

Priser er oppgitt på internettsidene.

Vedlegg 6 Oppbevaring av brannfarlig gass eller væske

Forskrift om håndtering av farlig stoff (FOR 2009-06-08 nr. 602) i § 6 angir en øvre grense for hva som kan oppbevares uten spesielle tillatelse:

55 liter brannfarlig gass
10 liter brannfarlig væske

I praksis betyr det at det tillates inntil 2 stk. 10 kg propanflasker i leiligheten eller bod og 10 liter bensin i godkjent kanne i bil i garasjen.

En bør begrense oppbevaring av brannfarlig stoff til et absolutt minimum.

Vedlegg 7. Bestemmelser om persienner og markiser

Det skal være like persienner for hele bygget, og lik duk på markiser til balkonger og takterrasser.

Persienner

Utføres med 65mm lameller, i silver(lys); F 717 Maximatic, styringsskinner i silver/ natureloksert aluminium.

Montering:

- Persienner i veggflate monteres i demonterbar dekkplate over alle vinduer.
- På vertikal persienne i front av balkong må opphenget monteres innenfor synlig betongkant/rekkverk.

Markiser

Utføres i metall i natur/silver, og ensfarget duk i en ren grå farge, nr. 79, NCS S 3502-B. Denne duken kan også leveres i vanntett utførelse, da heter den 79/200.(dette leveres mest til serveringssteder o.l.) Ferdig markise får da et pristillegg på ca 20%.
Standard markiseduk er vannavstøtende.

Montering:

- Markiser på 4.etasjes balkonger, som kun er halvt overdekket, festes i betongdekke, som ligger 12 cm ovenfor underkant spilebord. Markise avsluttes i ytterkant balkong, høyde under ytterkant markise = ca 190 cm.
- Markiser i 5.etasje festes på veggfelt over vinduer, dvs under glasstaket, maks dybde på, markiser er 200 cm fra ytterkant veggliv.

Se forøvrig: http://www.lady.no. Her ligger det fargekart på "Markisväv".

Innglassing av balkong

Ved en eventuell innglassing av balkong, vil styret fastsette felles regler for skjerming med markiser o.l.

Vedlegg 8 Branninstruks

BRANNINSTRUKS
for beboerne i Sameiet ByHaven

Ved brannalarm

1. **Ved brannalarm skal vinduer og dører lukkes, og alle skal forlate boenheten**

2. **Alle rømningsveier er merket.**

3. **Heisen skal ikke benyttes på grunn av fare for strømstans ved brann.**

4. **Personer som er så fysisk hemmet at de ikke kan bruke trappene, kan oppholde seg på gunstigst sted, men beskjed må gis, slik at redningsmannskaper raskt kan finne frem.**

5. **Alle samles på fortauet foran hovedinngangen ved postkassene.**

6. **Alarmen skal ikke avstilles før alarmstedet er inspisert. Ved brann varsles brannvesenet på 110.**

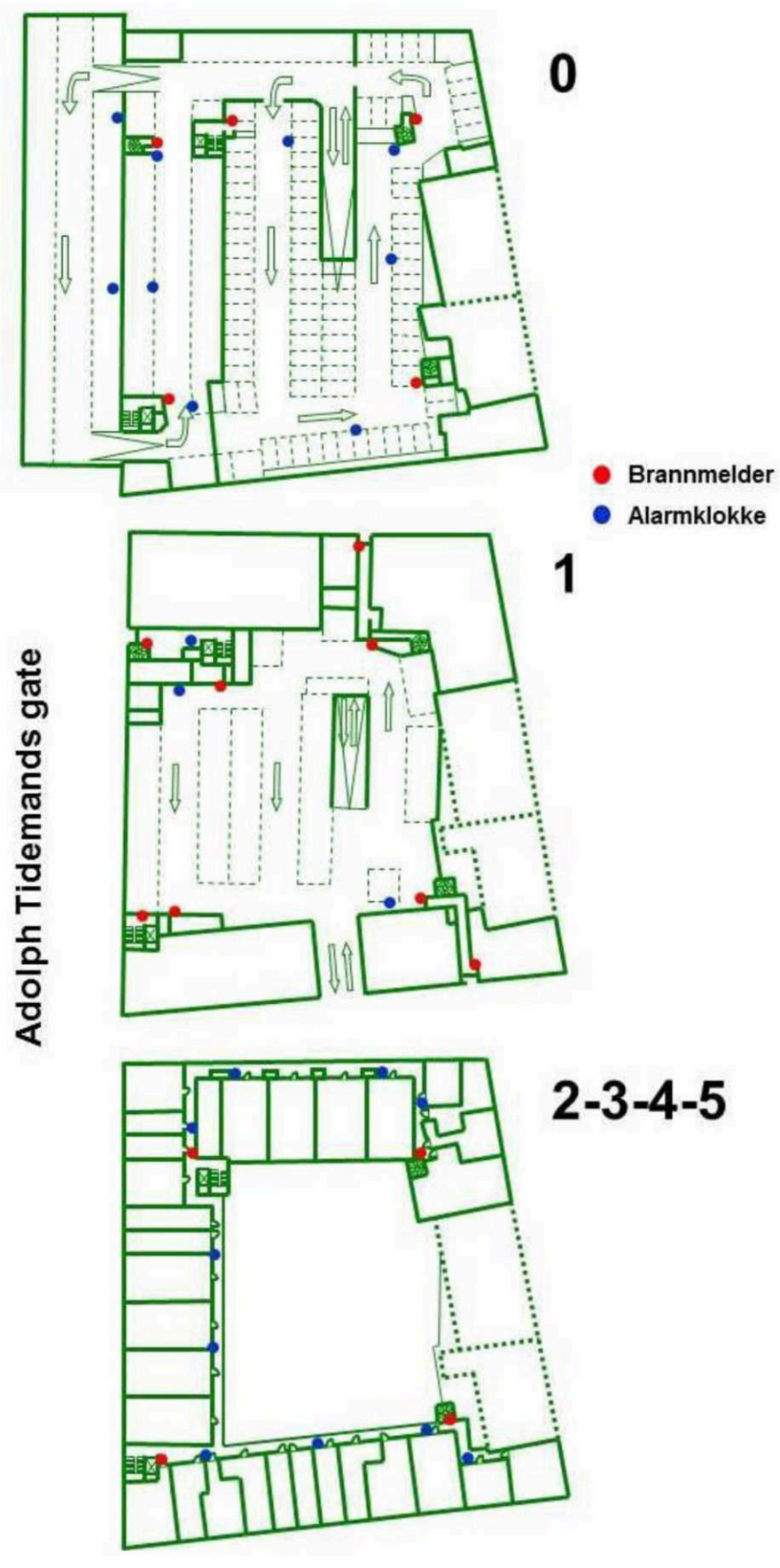
Ved brann i egen boenhet

1. **Varsle brannvesenet på 110.**

2. **Varsle sameiet ved å bruke nærmeste brannmelder.**

3. **Forsøk å slukke brannen.**

VARSLE – REDDE – SLUKKE


0
Brannmelder
Alarmklokke
1
Adolph Tidemands gate
2-3-4-5



INNKALLING 2025

Sameiet Byhaven

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30
Verdensrommet - Kultursenteret

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Byhaven

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Verdensrommet - Kultursenteret

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Kr 234 502

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 234 502,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Kjus Myrvang
Styremedlem, John Martin Brennsund
Styremedlem, May Helen Knutsen
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud

6.1 Valg av leder

Anne Myrvang er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Det skal velges en ny styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det skal velges ny styreleder på årsmøte

6.2 Valg av medlemmer til styret

May Helen Knutsen er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Tommy Svendsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Charlotte Silkebekken Bergerud er på valg og ønsker gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Charlotte Silkebekken Bergerud velges for 2 år

Tommy Svendsen velges for 2 år

6.3 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 056 823**	**4 231 021**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	597 920	748 754
Tilbakeføring av avskrivning	31 909	29 250
Endringer i andre langsiktige poster	-1	47 797
B. Endring arbeidskapital	**629 828**	**825 801**
C. Arbeidskapital	**5 686 651**	**5 056 823**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 335 625	6 022 614
Kortsiktiggjeld	-2 648 975	-965 792
C Arbeidskapital	**5 686 651**	**5 056 823**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Byhaven

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	5 377 908	6 330 429	6 620 508	6 620 508
Sum leieinntekt		**5 377 908**	**6 330 429**	**6 620 508**	**6 620 508**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	-255 617	-221 542	0	0
Sum annen inntekt		**-255 617**	**-221 542**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 122 291**	**6 108 886**	**6 620 508**	**6 620 508**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	28 200	22 559	38 070	33 065
Styrehonorar	6	200 000	-91 021	269 999	234 502
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	7	31 909	29 250	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		137 210	1 463 645	1 482 317	1 168 345
Kostnad eiendom/lokaler	8	1 011 497	786 435	1 033 918	1 158 100
Kommunale avgifter/renovasjon		3 914	795 850	1 171 860	766 944
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	77 419	18 275	15 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	16 056	9 776	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	11	1 923 087	1 253 648	1 262 500	1 718 689
Revisjonshonorar		24 806	-46	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		188 988	270 346	163 843	194 812
Andre honorar	12	174 755	16 388	13 000	13 000
Kontorkostnad		6 045	9 392	11 233	14 534
TV/bredbånd		667 746	625 236	656 000	700 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 627	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	3 100	3 100
Forsikringer		225 419	195 999	199 750	323 530
Andre kostnader	13	10 032	4 468	8 000	10 000
Sum kostnad		**4 732 809**	**5 413 100**	**6 350 590**	**6 382 621**
Driftsresultat		**389 482**	**695 786**	**269 918**	**237 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		208 438	52 968	0	0
Netto finansposter		**-208 438**	**-52 968**	**0**	**0**
Årsresultat		**597 920**	**748 754**	**269 918**	**237 887**
Andre overføringer	15	333 508	0	0	0
Overført sameiekapital		264 412	748 754	0	0
SUM OVERFØRINGER		**597 920**	**748 754**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Byhaven

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	7	34 568	66 477
Sum anleggsmidler		**34 568**	**66 477**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 848	45 892
Kundefordringer		16 804	0
Kostnader til avregning		1 642 744	0
Andre kortsiktige fordringer		24 002	6 271
Forskuddsbetalte kostnader		357 602	16 646
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 292 626	5 953 805
Sum omløpsmidler		**8 335 625**	**6 022 614**
SUM EIENDELER		**8 370 193**	**6 089 091**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		3 852 965	3 519 457
Annen egenkapital		1 868 253	1 603 842
Sum opptjent egenkapital		**5 721 219**	**5 123 300**
Sum egenkapital	**14**	**5 721 219**	**5 123 300**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 183	6 917
Leverandørgjeld		825 019	617 110
A konto til avregning		1 262 583	0
Annen kortsiktig gjeld		554 189	341 765
Sum kortsiktig gjeld		**2 648 975**	**965 792**
Sum gjeld		**2 648 975**	**965 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 370 193**	**6 089 091**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Kjus Myrvang
Styreleder

May Helen Knutsen
Styremedlem

Charlotte Silkebekken Bergerud
Styremedlem

Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem

John Martin Brennsund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I 2023 er det foretatt en prinsipp endring i regnskapsføringen, tidligere avsatte styrehonorarer og revisjon kostnadsføres løpende. Avsetninger styrehonorarer og revisjon er i 2023 tilbakeført i regnskapet.
Endringen fremkommer på avdeling 00. Endringene er foretatt for fremover gi en bedre og forenkelt presentasjon av regnskapet, og reduserer behovet for fremtidige avsetninger i balansen .

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet eier tomten. G.nr 81, b.nr 23 og i Lillestrøm kommune,. Sameiets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisnummer SP 5220559

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 82,74% på avdeling bolig, 17,25% på avdeling næring. Kostnader direkte henførbart til bolig og næring, fordeles ikke.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme , og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen "Kostnader til avregning".
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen "akonto til avregning".
Avregning gjøres påfølgende år.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Styrehonorar	0	-291 020	0	0
Driftskostnad				
Revisjonshonorar	0	-23 333	0	0
Sum kostnad	**0**	**-314 353**	**0**	**0**
Driftsresultat	**0**	**314 353**	**0**	**0**
Årsresultat	**0**	**314 353**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	763 488	763 488	763 488	763 488
Sum leieinntekt	**763 488**	**763 488**	**763 488**	**763 488**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	-549 189	-232 197	0	0
Sum annen inntekt	**-549 189**	**-232 197**	**0**	**0**
Sum inntekt	**214 299**	**531 291**	**763 488**	**763 488**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	3 892	6 567	4 865
Styrehonorar	0	34 752	46 577	34 502
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	5 318	5 049	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	2 409	234 439	223 799	182 300
Kostnad eiendom/lokaler	1 963	345	518	518
Kommunale avgifter/renovasjon	0	136 158	201 423	131 384
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	0	0	2 070	2 070
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	1 016	0	0
Reparasjon og vedlikehold	69 077	20 697	129 037	115 238
Revisjonshonorar	3 604	4 017	3 450	3 450
Forretningsførerhonorar	32 496	90 925	0	33 607
Andre honorar	60 539	0	0	0
Kontorkostnad	0	0	1 904	1 904
Kontingenter og gaver	0	0	535	535
Forsikringer	38 131	0	0	0
Andre kostnader	762	0	1 035	1 035
Sum kostnad	**214 299**	**531 291**	**616 915**	**511 408**
Driftsresultat	**0**	**0**	**146 573**	**252 080**
Årsresultat	**0**	**0**	**146 573**	**252 080**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 614 420	5 566 941	5 857 020	5 857 020
Sum leieinntekt	**4 614 420**	**5 566 941**	**5 857 020**	**5 857 020**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	293 572	10 655	0	0
Sum annen inntekt	**293 572**	**10 655**	**0**	**0**
Sum inntekt	**4 907 992**	**5 577 596**	**5 857 020**	**5 857 020**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	28 200	18 668	31 503	28 200
Styrehonorar	200 000	165 247	223 422	200 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	26 591	24 201	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	134 801	1 229 206	1 258 518	986 045
Kostnad eiendom/lokaler	1 009 534	786 090	1 033 400	1 157 582
Kommunale avgifter/renovasjon	3 914	659 692	970 437	635 560
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	77 419	18 275	12 930	19 930
Verktøy, inventar og driftsmateriell	16 056	8 760	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	1 854 009	1 232 951	1 133 463	1 603 451
Revisjonshonorar	21 202	19 270	16 550	16 550
Forretningsførerhonorar	156 491	179 421	163 843	161 205
Andre honorar	114 216	16 388	13 000	13 000
Kontorkostnad	6 045	9 392	9 329	12 630
TV/bredbånd	667 746	625 236	656 000	700 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	2 627	0	0	0
Kontingenter og gaver	3 100	2 900	2 565	2 565
Forsikringer	187 288	195 999	199 750	323 530
Andre kostnader	9 269	4 468	6 965	8 965
Sum kostnad	**4 518 510**	**5 196 163**	**5 733 675**	**5 871 213**
Driftsresultat	**389 482**	**381 433**	**123 345**	**-14 193**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	208 438	52 968	0	0
Netto finansposter	**-208 438**	**-52 968**	**0**	**0**
Årsresultat	**597 920**	**434 401**	**123 345**	**-14 193**
Andre overføringer	333 508	0	0	0
Overført sameiekapital	264 412	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**597 920**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 662 196	4 534 692
3601 Innbetalte fellesutgifter	763 488	0
3618 A konto fjernvarme innbetalt	0	1 173 456
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	625 224	622 281
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	327 000	0
Sum	**5 377 908**	**6 330 429**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	293 572	495
3991 Materiell	0	10 160
3999 Avregning næring	-549 189	-232 197
Sum	**-255 617**	**-221 542**

Konto 3990 gjelder avregning fjernvarme 2023 og renteinntekter 2023

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-1
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	22 560
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	160 000
5332 Avsetning styrehonorarer	0	-291 021
5333 Styrehonorar næringsdrivende	0	40 000
Sum	**228 200**	**-68 462**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 727
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 727
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 159
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 568
Årets avskrivninger :	31 909
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	3

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	265 200	0
6341 Brannalarm	112 219	35 634
6343 Serviceavtaler	6 606	60 958
6360 Annet renhold	41 573	52 752
6361 Fast renhold	171 732	244 913
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	2 000
6363 Søppelsug	390 546	389 348
6364 Matteleie	2 932	830
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 939	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 750	0
Sum	**1 011 497**	**786 435**

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	69 406	0
6420 Hjemmeside	1 990	15 775
6450 Leie parkering	0	2 500
6490 Andre leiekostnader	6 023	0
Sum	**77 419**	**18 275**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	6 433	0
6540 Inventar	7 256	5 889
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 683	2 119
6552 Driftsmateriell	684	939
6581 Programvare	0	829
Sum	**16 056**	**9 776**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	426 566	630 424
6602 Vedlikehold VVS	170 583	0
6603 Vedlikehold elektro	147 082	24 424
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 563	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	26 146	0
6610 Andre vaktmestertjenester	38 566	205 573
6611 Vedlikehold heiser	191 523	150 509
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	178 500	162 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 296	15 578
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	68 246	16 508
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	3 498	0
6648 Vedlikehold dører og porter	613 520	46 484
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 649
Sum	**1 923 087**	**1 253 648**

Note 12 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	6 143	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 096	0
6730 Teknisk honorar	36 460	2 570
6790 Andre fremmede tjenester	128 056	13 819
Sum	**174 755**	**16 388**

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	85	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	0
7770 Betalingskostnader	3 691	4 370
7771 Andre gebyrer	0	1
7772 Omkostninger inkasso	77	0
7773 Omkostninger innkreving	3 179	97
Sum	**10 032**	**4 468**

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	3 519 457	333 508	3 852 965
Årets resultat	1 603 842	264 411	1 868 253
Sum opptjent egenkapital	**5 123 300**	**597 919**	**5 721 219**
Sum egenkapital	**5 123 300**	**597 919**	**5 721 219**

Note 15 - Andre overføringer

Andre overføringer gjelder avsetning til framtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byhaven.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byhaven

Styreleder	Anne Kjus Myrvang (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	John Martin Brennsund (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Kenneth Andre Blaaflat (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	May Helen Knutsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Charlotte Silkebekken Bergerud (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Byhaven

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byhaven som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-10 09:39:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7LI0N-DWDJT-B7BHL-C7SD6-IIPMQ-EXOC8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Byhaven

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Kjus Myrvang
Styremedlem, John Martin Brennsund
Styremedlem, May Helen Knutsen
Styremedlem, Kenneth Andre Blaaflat
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud
Varamedlem, Rolf Thorben Holm

Styret i Sameiet Byhaven består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Byhaven er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Byhaven ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 990055343

Sameiet Byhaven består av 109 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Byhaven er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5220559. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Byhaven har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

- Styremøter- Det er avholdt 6 styremøter i 2024/2025
- Møte med Driftssjef og Vaktmester i Lillestrøm Delta
    - Statusmøte ift. Oppgaver og ansvaret Lillestrøm Delta har ift. HMS
- Branntilløp i søppelsjakt – iverksatt tiltak
    - Etablert direkte overføring til Romerike Brannvesen
    - Etablering av røykdetektor
- Installering av nytt system for porttelefon og alle ytterdører.
    - Det gamle var utgått, da vi fikk ikke flere deler
    - Leverandør Romerike Låsservice AS
- Utbedring dekke svalgang i 5.etg. mot Torggata
    - Lagt 1 meter brede matter i skjøtene
- Takrenner rundt bygget
    - Det er skiftet ut takrenner rundt bygget, og veggen utenfor Keiser

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Byhaven torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Verdensrommet - Kultursenteret .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Mikalsen Seter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Styret skal undersøke renter på sparepengene sine

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Kr 234 502

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 234 502,- ble godkjent

Fordelingen av styrehonoraret skal legges frem for årsmøte neste år.

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Anne Myrvang er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Det skal velges en ny styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Tommy Svendsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

May Helen Knutsen er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Tommy Svendsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Charlotte Silkebekken Bergerud er på valg og ønsker gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Charlotte Silkebekken Bergerud for 2 år.

Valgt ble: Caroline Westrup for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Protokoll for Sameiet Byhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Bente Mikalsen Seter (sign.)	27.04.2025

ambita

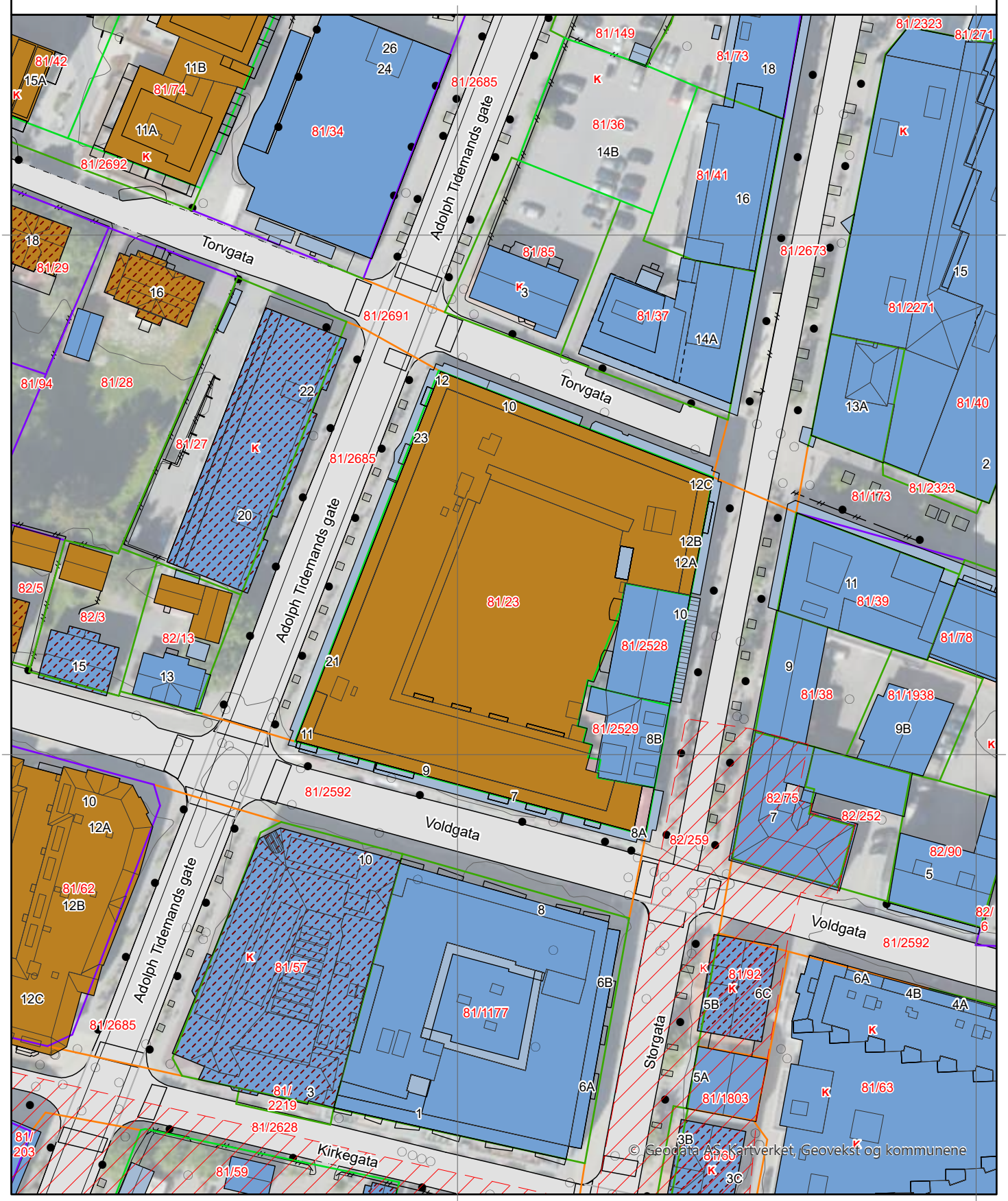
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/23/0/18

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

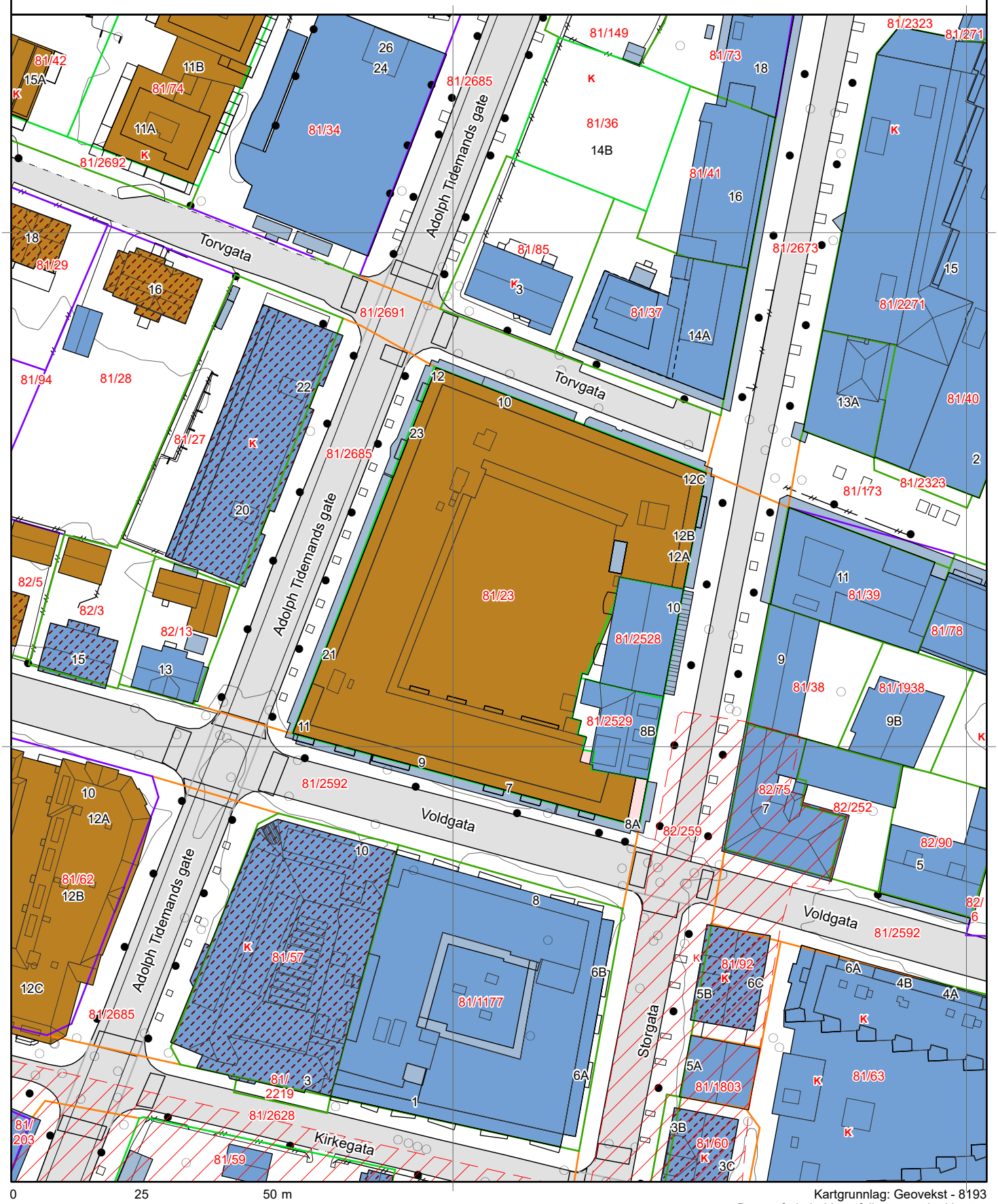
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/23/0/18

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.3.2026

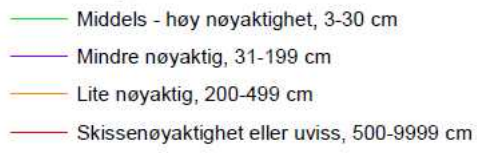


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

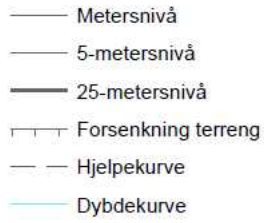


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/23/0/18

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.

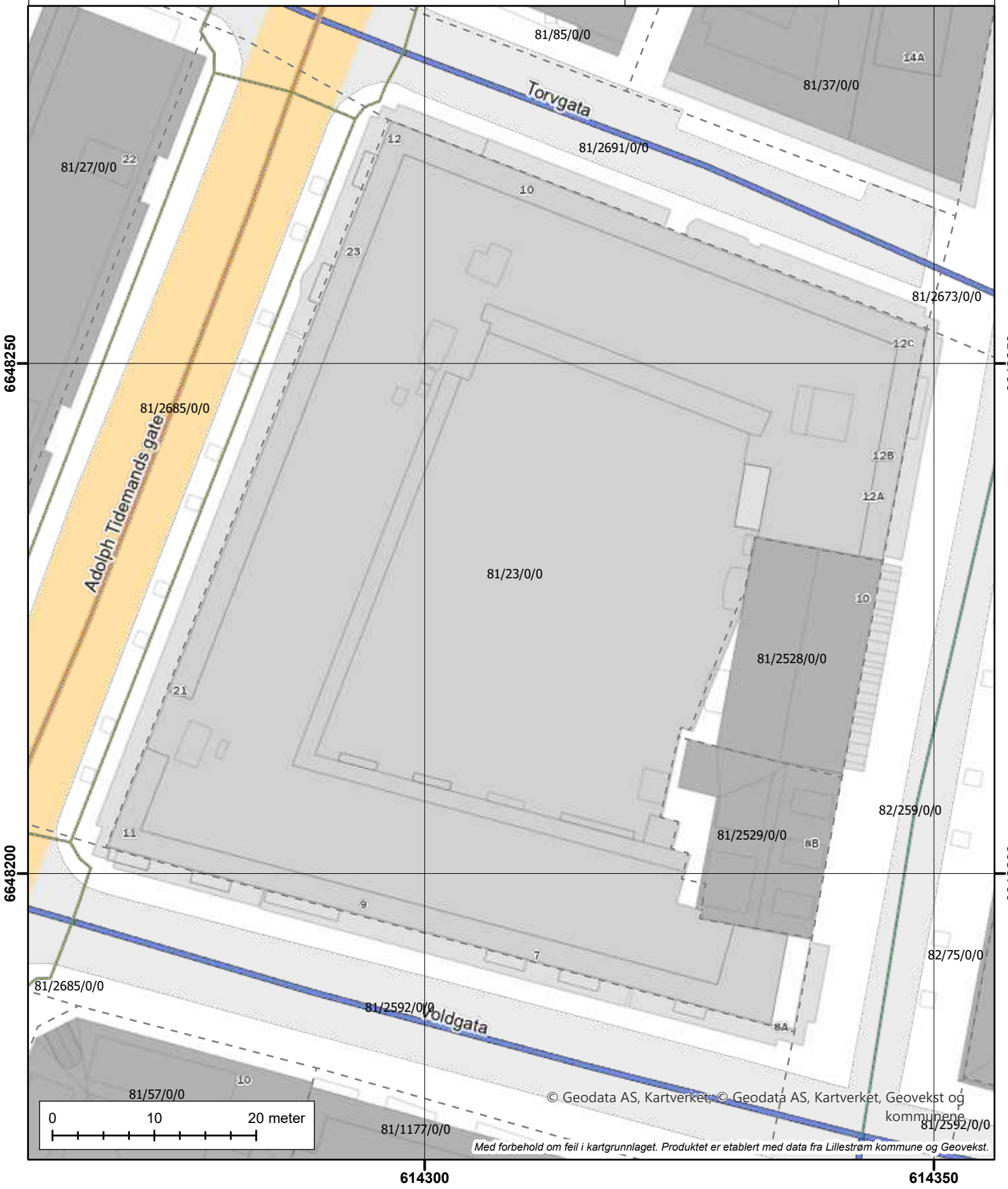
Tegnforklaring

- 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: 26.03.2026



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

Eiendomsskatt

Produsert: 26.03.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	18
Hovedadresse	Adolph Tidemands gate 23								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5691

Delegert saksnr.
DS 08/57

Tiltakshaver (navn og adresse)

Lillestrøm Byutvikling
Storgata 7
2000 Lillestrøm

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg
Bolig- og næringsbygg
Torvgata10-12, Storgata 8-12, Voldgata 7,9,11, Adolph Tidemandsgt 21,23.

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 23	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		BRA(hoveddel): m^2	BRA(tilleggsdel): m^2	BRA: 15311 m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/664		Rammetillatelse		Veidekke Entreprenør AS, 4.5.07
PS 05/75		Estetikk og utomhusplan		TK-ventilasjon AS, 30.5.07, 9.6.06,22.6.06
DS 05/19		Igangsettingstillatelse 1		A.Halvorsen og Sønn AS, 7.5.07
DS 05/146		Igangsettingstillatelse 2		Sæther Elektriske AS, 7.5.07
DS 05/296		Igangsettingstillatelse 3		Firesafe AS, 7.5.07
DS 05/470		Igangsettingstillatelse 4		Franke Onsrud Blikkenslageri AS, 7.5.07
DS 06/150		Endring av tillatelse		Takservice AS, 7.6.07
DS 06/655		Igangsettingstillatelse 5		Kone AS, 24.5.06, 8.6.06
DS 07/391		Igangsettingstillatelse 6		Eidsvoll Ventilasjon AS, 11.10.06
DS 06/184		Ansvarsrett		TM Rørservice, 26.10.07
DS 06/610		Ansvarsrett		Elite Bygg og Eiendom AS, 7.11.07
				Alliansen Degerdal Køien Rør AS, 14.01.08
				Sluttkontroll / Dato

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Lillestrøm Arkitektkontor as, datert 15.01.08.

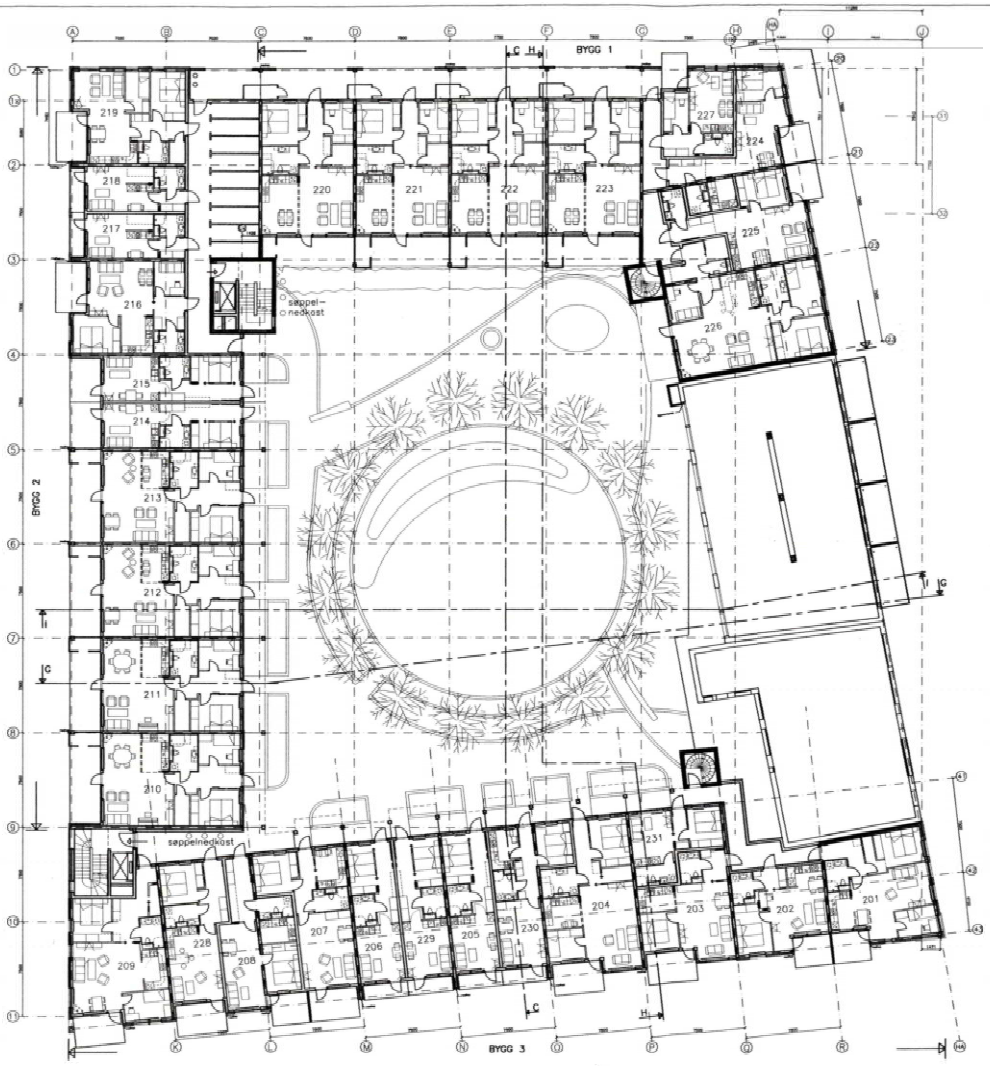
29.01.2008

Lars Skansbo

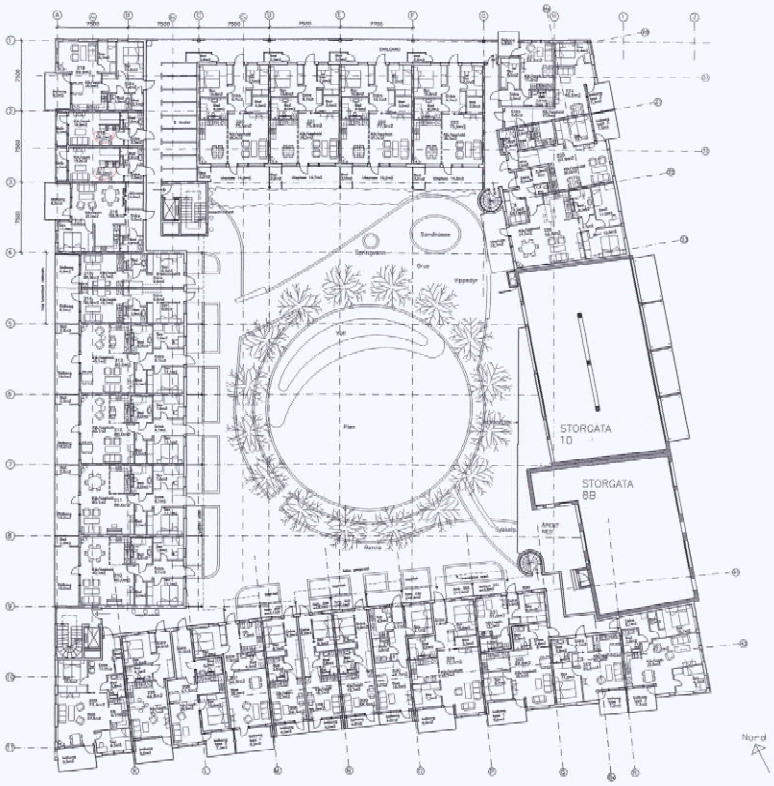
Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Storgt. 26, 2001 Lillestrøm
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



VEIDEKKE	ByHaven kvartal 7 i Lillestrøm	MÅL: 1:300
PLAN 2.ETASJE		DATO: 25.04.05
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS		



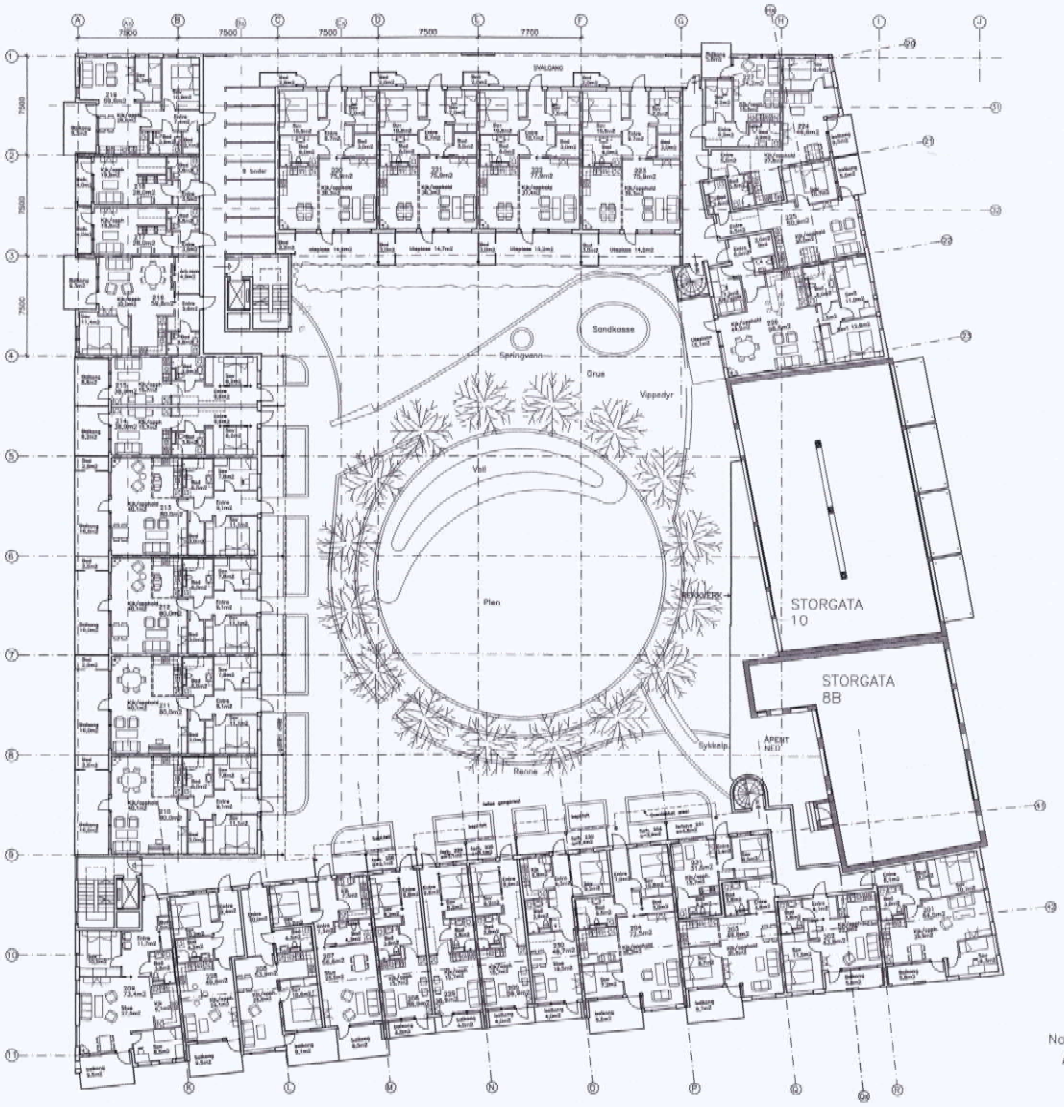
RAMMESØKNAD 15.10.04

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL.

ByHaven
kvartal 7 i Lillestrøm

KONTROLL:
TEGNER: KJ
MÅL: 1:200
PLAN 2.ETASJE
DATO: 15.10.04
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
TGN. NR.: 0344-A12

0 50 100 Målet i dannelsesarden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



A	99HT 1:100 TEGNING	KJ	18.09.04
REV.	TXT	TGN	DATO KTR

VEIDEKKE

KVARTAL 7
I LILLESTRØM

KONTROLL: M.

TEGNER: KJ

PLAN 2.ETASJE

MÅL: 1:200

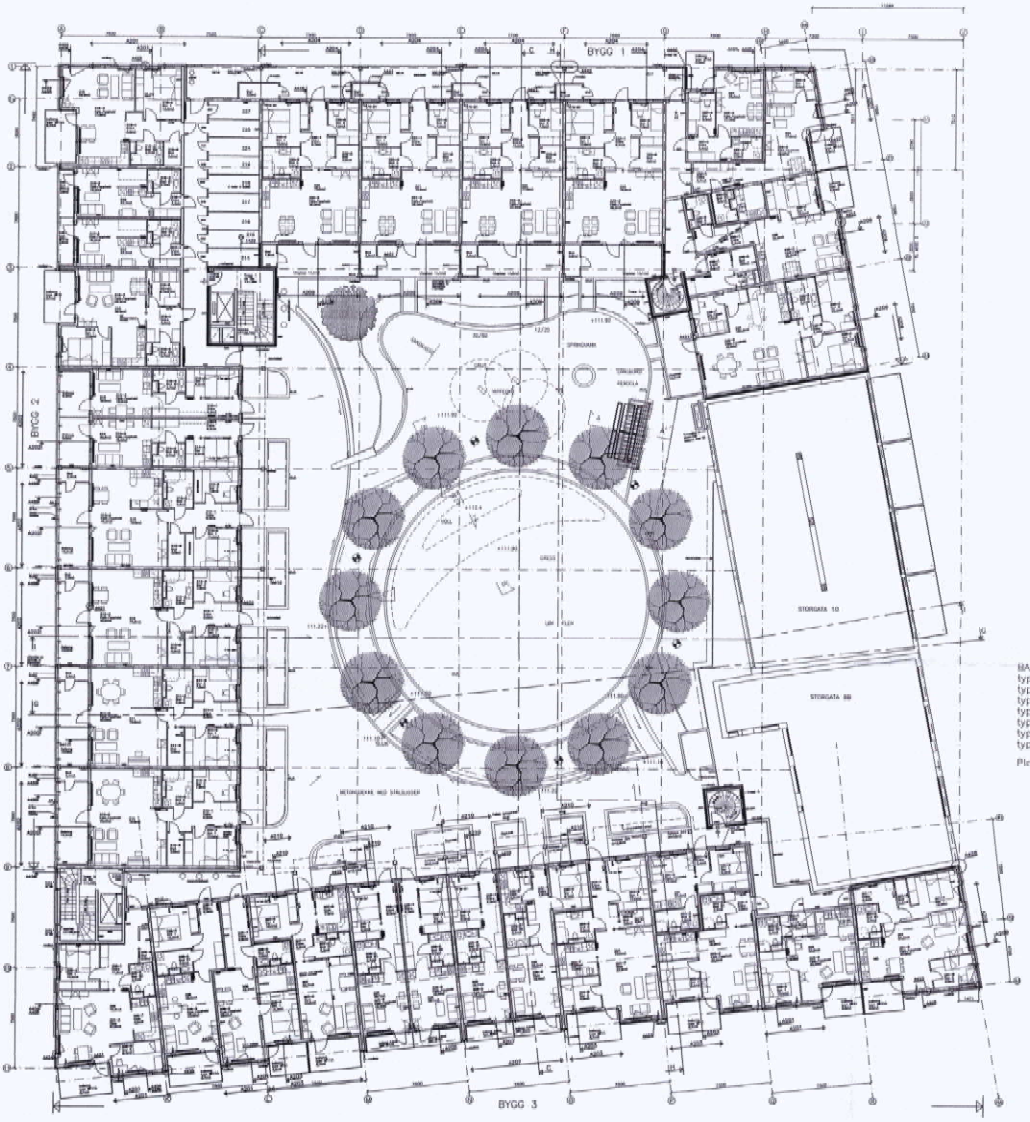
DATO: 08.09.04

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

TGN NR. 0344 A12A

POSTADR.: POSTBOKS 340, 2001 LILLESTRØM - TLF: 6380 3800 - FAX: 6380 3811
E-MAIL: ellen@arkitekt.no FORETAKSNR: 986773686MVA
BESØKSADRESSE: CONCORDIABYGGET, 2. ETASJE RINGAMO 9

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



BAD
type A: leil. 204, 210, 211, 212, 213, 220, 221, 222, 223, 226
type B1: leil. 201, 202, 203, 205, 206, 215, 217, 218
type B2: leil. 209, 214, 216, 219, 229, 230
type C1: leil. 207, 228
type C2: leil. 208
type D: leil. 224, 225, 227
type H: leil. 231

Pinnshygget toalett: i leil. 226

ARBEIDSTEGNING

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL.
D	AJOURFØRT IHHT 1:100/1:50 TEGN.	KJ	18.08.06	.
C	AJOURFØRT IHHT 1:100/1:50 TEGN.	KJ	17.11.05	.
B	AJOURFØRT IHHT 1:100 TEGN.	KJ	01.06.05	.
A	PÅFØRT TYPE BAD, SNITTHENV., NR. SOV	KJ	28.01.05	.

VEIDEKKE

ByHaven
kvartal 7 i Lillestrøm

KONTROLL: JvL

TEGNER: KJ

PLAN 2.ETASJE

MÅL: 1:200

DATO: 15.10.04

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR. STORGATA 20, 2000 LILLESTRØM - TLF. 6380 3010 - FAX: 6380 3011
E-MAIL: post@lark.no FORETAKSNR. 968773686MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 20

TEGN.NR. 0344-A12D

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/23/0/18

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone

- Kp Gjennomføringssone

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

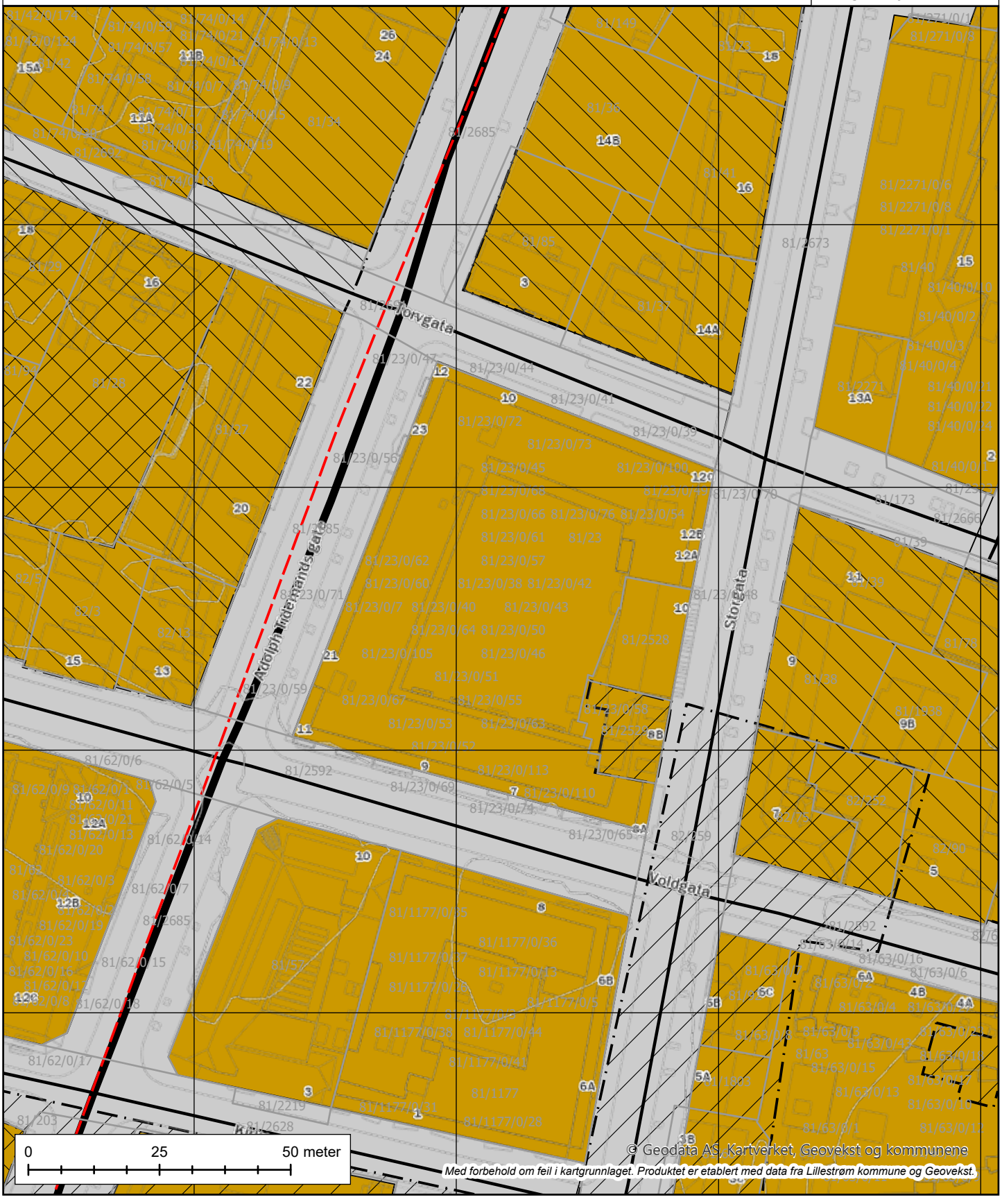
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648300
6648250
6648200
6648150

614250
614300
614350
614400

© 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

81/23/0/18

Tegnforklaring:

- Kjørevei
- Gate med fortau
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2026

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

Reguleringsplanforslag på bakken

81/23/0/18

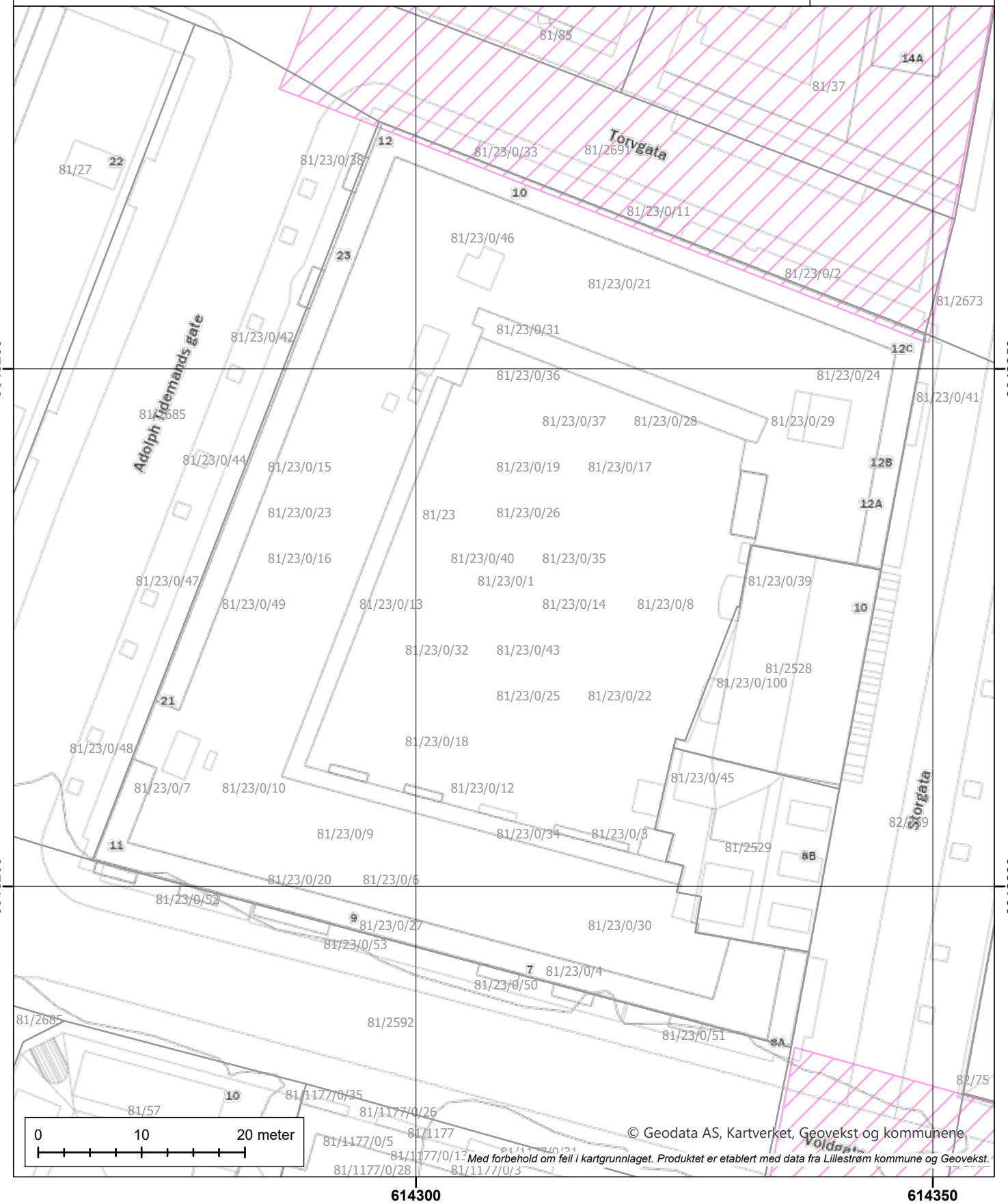
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2026

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

Kommunedelplan

81/23/0/18

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2026

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

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: 26.03.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	18
Hovedadresse	Adolph Tidemands gate 23								

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.

1.79/87

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SENTRALE OMRÅDE, SKEDSMO KOMMUNE.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1.

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

§ 2.

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

a) å styre utviklingen av arealbruken i de sentrale områder av Lillestrøm med et detaljplanperspektiv på 10-12 år.

b) å videreutvikle deler av området til et kvalitativt og funksjonsdyktig hovedsentrum for kommunen og regionen,

c) å standardheve i etapper et særpreget og attraktivt sentralområde med hovedformålene næringsvirksomhet, offentlig og privat service samt beboelse,

d) å bedre de trafikkmessige forhold for gående, syklende og kjørende trafikanter samt parkering,

§ 3.

Området innenfor reguleringsplanens begrensningslinjer er for byggeområder m.v. oppdelt i kvartaler merket fra 0 til 39.
Arealbruken innenfor og mellom kvartalene er regulert til nærmere angitte formål i h.t. bygningslovens definisjoner og herværende reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplanen er avsatt områder til følgende formål slik definert:

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

- garasjeanlegg/parkeringshus

b) Trafikkområder - herunder kjøregater, sykkelstier, fortau, gågater/gatetun o.l., plasser, torg, parkeringsplasser, av- og påstigningssonerfor busser og taxi, spesielle gangveier/-passasjer for fotgjengere og andretrafikkformål, samtlige definert under ett hovedformål.

c) Friområder - herunder parkformål og anlegg for lek.

d) Spesialområder - områder og bygninger som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi søkes bevart eller videreutviklet i forhold til disse verdier.

e) Andre formål - delformål spesifisert innenfor byggeområdene, angitt under andre bestemmelser på reguleringskartet.

f) Reguleringsformålene i de forskjellige delfelt i kvartalene er som følger, fordelt etter beskrivelsens retningslinjer:

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

Delfelt	8.1	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	8.2.	Byggeområde.	Off. formål: Televerket.
"	8.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	9.1.	Byggeområde.	Industri/næringsvirksomhet.
"	9.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	l0.1.A	Byggeområde.	Bolig /kontor.
"	l0.1.B	Byggeområde.	Bolig.
"	l0.2.A	Byggeområde.	Off. formål: Sivilforsvaret.
"	10.2.B	Byggeområde.	Allmennyttige formål: Forsamlingslokale.
"	10.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	11.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	12.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	14.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/parkering.
"	14.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.4.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	15.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	15.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	15.3.A	Spesialområde.	Bolig/kontor.
"	15.3.B	Byggeområde.	Bolig/kontor.
"	16.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	17.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	18.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	18.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	19.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	21.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	22.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	23.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	24.1.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet
"	24.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	25.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	25.2.	Byggeområde.	Industri.
"	26.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	26.2.	Byggeområde.	Off. formål: Menighetshus.
"	27.	Byggeområde.	Off. formål: Kirke.
"	28.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	28.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	28.3.	Friområde .	Park .
"	29.	Byggeområde.	Bolig.
"	30.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.3.	Byggeområde.	Industri.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

BYGGEOMRÅDER

§ 7.

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

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

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

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

b) Bygninger som inngår i planen og bygninger som er bevaringsverdige, er angitt med egne skraffurer på plankartet.
   Endringer på eller i disse bygninger kan gjøres innen rammen av gjeldende bygningslovgivning og reguleringsplanens bestemmelser.

c) For bevaringsområder (spesialområder) gjelder egne bestemmelser i tillegg til de alminnelige bestemmelser (§ 15).

d) Hvor etasjetall eller gesimshøyder er angitt eksakt i planen, kan disse ikke fravikes. Hvor betegnelsen "max" etasjetall er anvendt, kan bygningsrådet gi dispensasjon etter en vurdering av samlet bebyggelsesplan for kvartalet, dog aldri med høyder over det max. angitte.

e) Innenfor områder regulert fullt ut for andre formål enn boliger, kan bygningsrådet tillate at boliger innredes hvis særlige grunner tilsier dette.

f) Innenfor områder regulert til ulike formål eller blandingsformål, skal fordelingen av ormålene skje i h.t. angivelse på reguleringskart og/eller beskrivelse/retningslinjer for angjeldende kvartal.
   Hvor omfang og lokalisering ikke er angitt, står man fritt i bruken av tillatte formål.
   I delfeltene 10.1 A, 15.3 A, 15.3 B, 33.2, 36.3, 37.1, 38.2 A, 38.2 B og 39.1 er blandingsformålet begrenset til kun formene: bolig og kontor, ikke forretningsdrift.

g) Detaljplan for opparbeidelse av ubebygd del av egen tomt eller fellesareal skal ved nybygging eller rehabilitering godkjennes som del av bygge-søknaden. Den ubebygde del av alle eiendommer skal holdes i skikkelig stand og ikke nyttes til opplag eller virksomhet som kan virke sjenerende for de omboende eller i strid med områdets hovedformål.

h) Parkerings-/biloppstillingsplasser skal være godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

Ved nybygg eller rehabilitering skal bygningene gis en eksteriør utforming som harmonerer med strøkets karakter, jfr. bygningslovens § 74.2.
Unntatt for områder regulert for småhusbebyggelse (boliger), og for tiltak innefor rammen av byggeforskriftenes kap. 15 (mindre byggearbeid på boligeiendom) skal bygningsrådet - før byggetillatelse gis - ha fått seg forelagt og godkjent den nye bygningsmessige situasjon innpasset i henholdsvis:

a) det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø, vist med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse, og - om bygningsmyndighetene anser det nødvendig - i en plan som viser bygninger på eiendommen med full utbygging, eller

b) en detaljplan for bebyggelsen m.v. med fasadeoppriss for hele kvartalet og den nærmest tilstøtende bebyggelse.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

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

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

b) Områder regulert til andre formål enn boliger, men hvor innredning av boliger tillates, skal disse ha biloppstillingsplass for 1 + 1/2 bil - henholdsvis for bolig og besøkende.

c) Områder regulert til næringsvirksomhet som definert i § 3 a) skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert for de enkelte kvartal og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr. 50 m2 golvflate. I tillegg kommmer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

d) Områder regulert til industri- m/lagerbebyggelse skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert i det enkelte tilfelle og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr, 100 m2 golvflate. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

e) Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold samt oppstillingsplasser for biler etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

f) Oppstillingsplasser for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller felles areal etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

9) Bygningsrådet kan treffe bestemmelser om flere eller færre oppstillingsplasser enn nevnt under pkt. a-f når trafikk forholdene på stedet tilsier dette.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 12.

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

§ 13.

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

FRIOMRÅDER

§ 14.

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

SPESIELLE BESTEMMELSER

SPESIALOMRÅDER (antikvarisk/kulturhistoriske bevaringsområder)

§ 15

a) Bygninger som i planen er angitt som bevaringsverdige ut fra arkitektoniske, antikvariske eller andre kulturhistoriske vurderinger, skal eksteriørmessig søkes bevart og istandsatt i sin opprinnelige form og materialbruk.

b) Andre bygninger i de regulerte bevaringsområdene som inngår i planen, skal ved utbedring eller fornyelse gis en eksteriørutforming som harmonerer med det kvalitative særpreg i området.

c) Ved vurdering av tiltak og bygningsmessige forhold i bevaringsområdene skal bygningsrådet ta utgangspunkt i de enkelte områders særpreg (bebyggelseskarakter, utforming, omfang, helhet m.v.) uavhengig av utnyttelsesgraden i strøket for øvrig.

d) For frittliggende bygninger gjøres ikke krav om minsteavstand mellom bygninger eller til nabogrense, innen rammen av bygningslovgivningen for øvrig.

e) De antikvariske myndigheter innen fylkeskommunen skal forelegges byggesaker i disse områder til uttalelse.

STADFESTET DEN 10.12.1987

Anders O. Knutson

Lillestrøm kommune Dato: 10.04.2025

Reguleringsplan for Kvartal 8 og Torvet

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 0231_578
Saksnummer PLAN-20/00697

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å fremme en bymessig utvikling av Lillestrøm sentrum gjennom en konsentrert utbygging av Kvartal 8.

Torvet skal utvikles til et levende og attraktivt byrom med mulighet for lek, opphold og arrangementer gjennom året. Det skal etableres et kunstnerisk element på Torvet, gjerne i tilknytning til lekeareal.

Gårdsrommene i Kvartal 8 skal være tilgjengelige via trappeforbindelser fra Torvet og fra Storgata. Gårdsrommene skal være attraktive for opphold og gi opplevelser gjennom lyssetting, kunst i fasade, grønne vegger eller liknende.

Taket på minimum en av de to høyeste bygningene (kontor/hotell) skal gjøres tilgjengelig slik at allmennheten kan nyte godt av sol og utsikt, gjerne gjennom etablering av servering.

Dagens utkjøring i Torvgata fra parkeringskjelleren til Lillestrøm Torv skal saneres, og Torvgata utvikles som en del av Torvet med et frodig grønt preg, og overvannshåndtering i dagen. Ny utkjøring plasseres sammen med adkomst til kvartalet fra Voldgata.

Kvartal 8 og Torvet skal oppleves som del av en trygg og levende by.

2. Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Bestemmelsene er knyttet til kart i to nivåer:

- Vertikalnivå 1 (VK1) er under bakken
- Vertikalnivå 2 (VK2) er på bakken

2.1 Formål Vertikalnivå 1

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Garasjeanlegg for forretning, bolig, tjenesteyting kontor og hotell	BKB1	1800
§ 12-5 nr. 2	Samferdsels-anlegg og teknisk infrastruktur	Parkeringshus/-anlegg	f_SPH	2083

2.2 Formål vertikalnivå 2

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, bolig, tjenesteyting og kontor Forretning, tjenesteyting, kontor og hotell Forretning, tjenesteyting, kontor	 BKB2 BKB3 BKB4	1800
§ 12-5 nr. 2	Samferdsels-anlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Fortau Torg Gatetun	o_SKV o_SF1-3 o_ST1, f_ST2 o_SGT1-3	2011 2012 2013 2014
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Bevaring av kulturmiljø	H570	5700
§12-7	Bestemmelses-område	Overbygg/utkraget bygningsdel	#1	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byromsprogram

Prinsippene i Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025, skal legges til grunn for utforming av byrommene, herunder uteoppholdsareal, torg, gatetun og gater.

3.2 Estetikk

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, når det gjelder utforming, detaljering, tekniske løsninger, materialer og vegetasjon. Alle elementer skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og bruksmessig. Materialer og tekniske løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og ha liten påvirkning på miljøet. Utformingen skal skape sammenhenger og underbygge ganglinjer og funksjonalitet. Belysning skal gi trygg og behagelig opplevelse på kveldstid. Estetisk plan, datert 12.02.2025, skal legges til grunn for videre utforming.

Estetisk redegjørelse skal leveres ved søknad om rammetillatelse og minimum vise:

- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer/ modell som viser tiltaket i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Begrunnelse for valg av materialer

3.3 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 (eller annet bedre egnet format), med beskrivelse, planteliste og eventuelle detaljtegninger for alle offentlige og private utomhusarealer

innenfor det aktuelle utbyggingsområdet. Med utomhusplanen skal det følge en egen belysningsplan som viser belysningskonsept.

Utomhusplanen skal minimum vise:

Plassering av bygg og anlegg, terrengbehandling, stigningsforhold og kotehøyder på eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny beplantning, materialbruk, møblering, kunst og andre faste installasjoner, belysning, kjørearealer med avkjørsler og nedkjøringsramper, gang- og sykkelarealer, parkering for bil og sykkel, adkomst for brannvesen, angrepsveier, snumulighet og oppstillingsplasser for brannbil, tilgang på brannvann, plassering av brannvannsuttak, varelevering og fremkommelig adkomst, renovasjonsløsning, oppstillingsplass og fremkommelig adkomst for renovasjonsbil, overvannshåndtering inkl. vannspeil, blågrønne akser (regnbed), snøopplag, gatevarme, eventuelle gjerder, støttemurer, rekkverk, trapper, ramper.

Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025, skal legges til grunn for videre utforming.

3.4. Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. Byggegrensene sammenfaller med formålsgrensene der ikke annet er vist.

3.5. Adkomst

Adkomst til planområdet er vist med adkomstpiler på plankartet.

3.6. Renovasjon og varelevering

Renovasjonsløsning for boligene skal være avfallssug. Dokking skal plasseres i ytterkant fortau mot gate i Voldgata. Nedkast skal etableres i bygg eller i veggliv/fasade. Nedkast skal ikke etableres i parkeringskjeller. For næringsbebyggelsen tillates etablert avfallsrom.

Varelevering til Kvartal 8 skal være fra Voldgata. Tidsbegrenset varelevering mellom kl. 07 og 12, kan tillates fra Torvet.

3.7. Nettstasjon

Innenfor planområdet skal det etableres en ny nettstasjon. Nettstasjonen skal integreres i bygg. Plassering må avklares med netteier og ligge tilgjengelig for kjøretøy fra Voldgata.

3.8. Flom

Alle kjellere skal prosjekteres og bygges vanntette.

3.9. VA og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet og integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøying, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse og torg.

Anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering skal opparbeides som et felles, integrert system for hele planområdet i tråd med VA-notat, datert 19.10.2020, Supplerende VA-notat, datert 07.03.2025 og

Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025.

3.10. Plantefelt

Jord fra områder med fremmede arter skal ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplanting skal det kun benyttes stedegne og pollinatorvennlige vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

Vekstlagenes dybde skal være i henhold til Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025.

3.11. Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, kap. 4, samt kommuneplanens støykrav for støysone 1 (sentrumsformål), skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering og i gjennomføring av anleggsfasen. Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan ha inntil L_{den} 70 dB veitrafikkstøy og L_{den} 73 dB jernbanestøy på fasade, forutsatt at støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold tilfredsstilles. Felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i støyretningslinjens tabell 2.

3.12. Energiforsyning

Planområdet omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, og tiltak innenfor området skal knyttes til fjernvarme med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

3.13. Geoteknikk

Følgende rapporter skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering:

- Notat RIG-2: Kvartal 8 og Torvet, Lillestrøm, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, datert Sweco 16.06.2020
- Notat RIG-1: Kvartal 8 og Torvet, Lillestrøm, Reguleringsplan Geoteknisk vurdering, datert Sweco 16.06.2020
- Geotekniske grunnundersøkelser, Datarapport, datert 17.06.2020

3.14. Grunnforurensning

Følgende rapporter skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering:

- Kvartal 8, Lillestrøm kommune, Miljøteknisk grunnundersøkelse og overordnet tiltaksplan, Rev 01, datert 25.09.2020.

3.15. Framkommelighet i anleggsperioden

Framkommelighet for sykkel og gange omkring kvartalet skal ivaretas i byggeprosessen.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1-4)

a) Grad av utnytting

Ny bebyggelse tillates oppført med inntil BRA = 35 000 m² ekskludert eksisterende bebyggelse innenfor hensynssone bevaring (BKB4 Telegrafgården) og overdekket sykkelparkering. Tenkte plan hver tredje meter over terreng, parkeringskjeller (vertikalnivå 1) og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

b) Byggehøyder

Bebyggelsens makshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankart, vertikalnivå 2. Gjennomsiktige rekkverk, pergolaer, veksthus, takoppbygg for trapp/heis for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner tillates å komme inntil 3,7 meter over angitt høyde forutsatt at de ligger tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate minst tilsvarende takoppbyggets høyde over taket. Takoppbygg skal integreres i byggets samlede arkitektoniske uttrykk og ha minst mulig negative konsekvenser for sol-/skyggepåvirkning.

c) Utforming av tak

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Rekkverk skal være transparente (f.eks. glass/slanke stålspiler). Horisontalt takareal skal utformes som takterrasser for opphold, som grønne eller blå tak, brukes til energiproduksjon (solcellepanel e.l.) eller som en kombinasjon av disse. Minst 20 % av takterrasser skal beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter.

d) Parkering

Parkeringsanlegg for bebyggelsen i Kvartal 8 skal koples sammen med eksisterende parkeringsanlegg under Torvet, og ha felles inn- og utkjøring i Voldgata. Dagens utkjøring via Torvgata til Solheimsgata skal stenges.

Tillatte biloppstillingsplasser framkommer av tabell under og regnes i tillegg til etablerte plasser i kjeller under Torvet. All parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg. Minst ni oppstillingsplasser skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Alle parkeringsplasser avsatt for bolig skal være forberedt for ladepunkt for elbil. For øvrige parkeringsplasser skal minst 50 % av biloppstillingsplassene ha ladepunkt for elbil.

Sykkeloppstillingsplasser skal opparbeides i henhold til tabell under og hovedsakelig plasseres i kjeller. En mindre andel kan tillates etablert under tak. I tilknytning til inngangssoner til bebyggelsen kan det tillates noe sykkelparkering uten tak.

	Maksimum biloppstillingsplasser	Minimum sykkeloppstillingsplasser	
Boliger	0,7	2,2	per boenhet
Forretning	1	1	per 100 kvm BRA
Kontor	0,25	2,5	per 100 kvm BRA
Hotell	0,1	0,1	per gjesterom
Restaurant / kafé	0	0,2	per sitteplass
Annen tjenesteyting	0,5	1,5	per ansatt

e) Utforming av fasader

På gateplan skal publikumsrettet virksomhet ha henvendelse mot offentlige rom og med en åpen

fasadeutforming. Fasadene skal bidra til byliv gjennom aktivitet eller opplevelse, f.eks. ved bruk av grønne fasader og spennende lyssetting. Inngangsdører skal ligge med maks 25 meter avstand. Utkragninger, karnapper, parapet, brystning, søyler og underside balkonger skal formes som en del av fasadens helhet.

f) Forretning

Forretningsareal skal ikke overstige BRA=5000 m^2, eksklusive forretningsareal i felt BKB3 (Telegrafgården). Forretninger skal lokaliseres på gateplan eller i andre etasje.

4.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1)

a) Formål

Innenfor felt BKB1 kan det etableres garasjeanlegg for forretning, bolig, tjenesteyting, kontor og hotell.

I tillegg tillates etablert tekniske rom og bodareal for bolig.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB2)

a) Formål

Innenfor felt BKB2 tillates følgende formål etablert: Forretning, tjenesteyting, kontor og bolig.

Bolig tillates etablert fra og med 3. etasje, med unntak av mot Voldgata og indre gårdsrom hvor bolig kan tillates fra og med 2. etasje. Fellesareal som er nødvendig for å betjene boligene (heis, trapp) tillates fra 1. etasje.

Boligandelen skal ikke overstige BRA=15 000 m^2

b) Leilighetsfordeling

Minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 85 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA. Maksimalt 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere leiligheter enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen leiligheter kan være mindre enn 30 m^2.

c) Utforming og materialbruk

Fasaden mot torget er en viktig vegg i byrommet og skal gis høy arkitektonisk kvalitet. Tegl og glass skal være gjennomgående materialvalg langs forretningene og boligdelen. Hovedinngangen til butikkene i første etasje skal markeres med kontrastmateriale som tre eller annet materiale som hever kvaliteten rundt inngangen.

Fasaden mot Voldgata skal utformes slik at den ikke fremstår som en bakside, med spesiell vekt på utforming av utkjøring fra parkeringskjelleren. Fasaden skal brytes opp med ulike materialer/farger slik at de markerer den gradvise trappingen av volumet. Det skal i fasaden gjøres grep for å redusere høydevirkningen av byggene.

Det private gårdsrommet og de inntrukne delene av fasaden skal domineres av tre.

For å skape et spennende mellomrom mellom ny bebyggelse og den bevaringsverdige Telegrafgården skal det benyttes belysning.

d) Balkonger

Balkonger mot gater og torg skal være helt inntrukket fra fasadeliv. Alle boenheter skal ha balkong, ettromsleiligheter kan ha fransk balkong. Balkongenes plassering skal bidra til å skape variasjon i fasadene. Balkonger som innglasses skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden. Innglassede balkonger

kan ikke medregnes i MUA.

e) Uteoppholdsareal
For ettroms leiligheter stilles krav om minst 17 m^2 uteoppholdsareal, hvorav 2 m^2 kan være privat areal på balkong eller takterrasse. Andre leiligheter skal ha minst 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 5 m^2 kan være privat areal på balkong.

Felles uteoppholdsareal i gårdsrom skal fremstå grønt og frodig. Minimum 50 % av arealet skal være beplantet areal med en variasjon av gress, stauder, busker og mindre trær.

Minimum 50 % av det samlede utearealet skal være solbelyst 21. mars klokken 15.00. Det skal legges til rette for lek og aktivitet på de mest solfylte områdene.

Gårdsrommet skal ha forbindelse til Storgata gjennom utvendige trappeanlegg i minimum 2,4 meters bredde, innvendig skal det være mulighet for beboerne å komme til gårdsrommet med heis.

Inntil 60 % av felles uteoppholdsareal kan legges til Torvet.

f) Tiltak mot støy

Alle leiligheter skal ha minst et oppholdsrom og et soverom som vender mot stille side der alle anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021 tilfredsstilles. Dersom leiligheter mot gate ikke kan oppfylle krav til støy på fasade, aksepteres det at balkong brukes for støyskjerming (dempet side) og at støynivå på fasade inne på balkongen legges til grunn for vurdering om lydnivået oppfyller krav til grenseverdier i T-1442, tabell 2. For maksimalt 20 leiligheter, aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side. Øvrige leiligheter skal ha soverom mot stille side.

g) Estetisk plan legges til grunn for utforming, høyder og nedtrapping

4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB3)

a) Formål

Innenfor felt BKB3 tillates følgende formål etablert: Forretning, tjenesteyting, kontor og hotell.

b) Utforming og materialbruk

Estetisk plan legges til grunn for utforming og etasjetall. Volumet mot hjørnet i sørøst skal ha et vertikalt og moderne uttrykk, og gis et særegent preg gjennom materialvalg, grønne vegger, kunst og/eller belysning, for å markere ankomst til Lillestrøm. Materialene skal være solide og varige med mye bruk av glass og metall. På gateplan skal det være mest mulig åpne fasader. Inngangspartiet mot rundkjøring i Voldgata/Solheimsgata skal utformes med vekt på å gi byrommet et representativt preg.

Volumet mot nordøst skal ha et tidsriktig og urbant uttrykk med kvalitet i materialbruken. Fasaden skal preges av nesten kvadratiske vinduer med noe variasjon i avslutning mot hjørnet, taket og gata. På gateplan skal tegl med store vindusåpninger brukes som gjennomgående element.

Bebyggelse som vender inn mot gårdsrom skal utformes på en måte (overflate og refleksjon) som henter inn dagslyset og bidrar til å løfte kvaliteten og opplevelsen av rommet (kunst, belysning, grønne fasader og/eller liknende). Gårdsrommet skal ha forbindelse til Torvet gjennom utvendige trappeanlegg i minimum 4 meters bredde. Innvendig skal det være mulighet for å komme til gårdsrommet med heis.

Minimum et av takene skal gjøres tilgjengelig slik at allmenheten kan nyte godt av sol og utsikt. Det kan gis tilbud om servering i form av skybar eller liknende.

4.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB4) - Telegrafgården

a) Formål

Innenfor felt BKB4 (Telegrafgården) tillates følgende formål etablert: Forretning, tjenesteyting, kontor.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_SKV, felt o_SF1-3, o_SGT1-2, o_ST1 og f_ST2)

a) Utforming og materialbruk

Torg og plasser skal opparbeides med materialer av god kvalitet, mens trafikk- og veiarealer kan opparbeides med asfalt. Det skal etableres belysning som bidrar til at området oppleves som attraktivt, tilgjengelig og trygt. Det stilles krav til miljøvennlige materialer som dekke på lekeplasser.

b) Vann- og avløpsanlegg

Vannledninger av grått støpejern med tilhørende gamle kummer må skiftes. Dette gjelder vannledningen som ligger mellom kvartalene fra vannkum med sid 213951 og til og med kum med sid 164931. For vannledningen som ligger i Nittedalsgata må ledningene mot torvet kartlegges og eventuelt utbedres. Nye bygninger skal tilknyttes spillvann med separatsystem.

c) Mindre tilpasninger i forhold til treplanting i Voldgata

Mindre tilpasninger for å sikre plassering av utkjøring fra kjeller, varelevering ol. kan tillates. Dette gjelder også om det gir endret grense mellom ulike underformål av samferdselsformål.

4.2.2 Kjøreveg (felt o_SKV)

Voldgata skal opprettholdes som kjøreveg og være kjøreadkomst til byggeområdet.

4.2.3 Fortau (felt o_SF1-3)

Fortauet skal ha en gangbane med minst 2,5 meters bredde rundt hele kvartalet. Der ekstra bredde i Voldgata gir rom for det, skal det etableres trær og sykkelparkering. I Solheimsgata skal det etableres en trerekke med minst 6 trær.

4.2.4 Torg (felt o_ST1) - Torvet

a) Utforming og materialbruk

Utformingen av Torvet skal være i tråd med prinsippene i Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025, og skal gi rom for større arrangement, opphold, lek og variert aktivitet for ulike aldersgrupper gjennom året. Det skal blant annet legges til rette for både vannlek sommerstid og kunstisbane vinterstid. En sentral del av lekeplassen skal være en kunstnerisk installasjon som skal stimulere til lek.

Torvet skal opparbeides med strukturerende plantefelt med frodig og variert beplantning i kombinasjon med benker, stemningsbelysning, lekeapparater og elementer som skaper oppholds- og møteplasser.

I område for midlertidige arrangementer skal det tilrettelegges for nødvendig teknisk infrastruktur som f.eks. strømuttak og fettutskiller.

Det skal benyttes naturstein, eller materiale av tilsvarende kvalitet, på dekke og i murer. Langs bygningenes fasader skal dekket være kjøresterkt.

Det skal etableres et universelt utformet, offentlig toalett på eller i tilknytning til torget.

b) Tilgjengelighet

Utforming skal ta hensyn til fremkommelighet for gående. Kjøring for varelevering og renovasjon til utadrettede virksomheter er tillatt innenfor de rammene kommunen gir. Det skal sikres plass til

brannoppstilling for redning ved boligene.

4.2.5 Felles torg (felt f_ST2)

Kommersiell virksomhet som bevertning og salg tillates. Langs formålsgrense mellom f_ST2 og byggeområdet skal det holdes en åpen passasje på minst 2,5 meters bredde som sikrer mulighet for allmenheten til å gå mellom Storgata og Torvet. Utkragede bygningsdeler tillates fundamentert med bærende elementer på felt f_ST2.

4.2.6 Gatetun (felt o_SGT1-3)

Utforming skal være i tråd med prinsippene i Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025.

Torvgata skal fremstå grønn og frodig, med flere trær og regnbed i tilknytning til vannarrangement for overvann. Gata skal møbleres med enkeltstående sitteelementer i kombinasjon med sittekanter knyttet til strukturerende plantefelt, og belyses med overhengende stemningsbelysning.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (H570)

Eksisterende bygningsmasse, Telegrafgården, skal bevares i sin nåværende form eller tilbakeføres til relevant historisk epoke. Bevaring omfatter eksteriørmessige detaljer mot gate, så som dører, vinduer, taktekking, dekorative elementer m.m. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Eventuell tilbakeføring må gjøres fra dokumentert grunnlag og i samarbeid med antikvariske myndigheter. Rivning er ikke tillatt, men blinding av vinduer mot nybygg og gårdsrom er tillatt for brannsikring. Dersom vinduer blindes, skal omramming beholdes så opprinnelig utseende kan forstås. Dersom bygningen blir totalskadet ved brann eller på annen måte, skal den gjenoppbygges slik den var.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bygg i felt BKB2 kraget ut over torg f_ST2 fra og med tredje etasje. Fri høyde over fortau (SKV) skal være minimum 4,00 m.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BKB1 – 3)

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent estetisk redegjørelse, jf. 3.2.
2. Godkjent utomhusplan, jf. 3.3. Utomhusplan skal være i henhold til prinsippene i Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025.
3. Godkjent belysningsplan, jf. 3.3.
4. Godkjent byggeplan (i henhold til Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet, datert 28.01.2025, utomhusplan og utarbeidet detaljplan) for samferdselsanlegg (felt o_SKV, felt o_SF1-3, o_SGT1-2, o_ST1 og f_ST2).
5. Godkjent helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering, jf. 3.9.
6. Geotekniske undersøkelser som sikrer lokalstabilitet.
7. Utvidete miljøtekniske grunnundersøkelser samt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensning i grunnen.

8. Støyutredning som viser at støyfølsomme formål er i tråd med krav i reguleringsbestemmelsene.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1 – 3)

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
2. Godkjent byggeplan med beskrivelse for samferdselsanlegg (felt o_SKV, felt o_SF1-3, o_SGT1-2, o_ST1 og f_ST2).
3. Byggeplan for arealet fasade/gang-/møbleringssone-fortau i Solheimsgata, godkjent av Akershus fylkeskommune.
4. Godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:

5. Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA- og overvannsanlegg) skal være gjennomført og godkjent.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1 – 3)

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

1. uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg (felt o_SKV, felt o_SF1-3, o_SGT1-2, o_ST1 og f_ST2) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og byggeplan.
2. anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
3. godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
4. eksisterende p-kjeller for Lillestrøm Torv kobles til ny p-kjeller (felt BKB1), ny utkjøring i Voldgata åpnes og utkjøring i Torvgata (o_SGT2) stenges.

7.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

1. Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Estetisk plan, datert 12.02.2025
- Byromsprogram for Kvartal 8 og Torvet med utomhusplan, datert 28.01.2025
- Kvartal 8 VA-notat, RIVA-NOT-001, datert 19.10.2020, REV4
- 10245898 Kvartal 8: Supplering av notat (Vann, avløp og overvann), datert 07.03.2025
- Kvartal 8, Lillestrøm kommune, Miljøteknisk grunnundersøkelse og overordnet tiltaksplan, Rev 01, datert 25.09.2020.
- Notat RIG-2: Kvartal 8 og Torvet, Lillestrøm, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, datert Sweco 16.06.2020
- Notat RIG-1: Kvartal 8 og Torvet, Lillestrøm, Reguleringsplan Geoteknisk vurdering, datert Sweco 16.06.2020
- Geotekniske grunnundersøkelser, Datarapport, datert 17.06.2020

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 7 I LILLESTRØM

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Kvartalet reguleres til byggeområde for parkering, forretninger, kontorer, boliger og spesialområde- bevaring.
I Adolph Tidemands gate reguleres for underjordisk parkeringsanlegg.

§ 3

3.1 Bebyggelsens maksimale utstrekning er vist på planen med byggegrenser. Mot omliggende gater skal bebyggelsen oppføres i byggegrensen.

3.2 Ny bebyggelse skal oppføres i 4 etasjer med 5. etasje inntrukket mot gate. Tillatt maks. gesimshøyde for 4 etasjer er 15,1 m over gateplan. Rekkverk rundt uteplasser skal regnes med når gesimshøyden måles i 4. etasje. 5. etasje skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadelivet. Tillatt gesimshøyde for denne etasjen er maks. 17,5 m. Etter vurdering av bebyggelsens utforming tillates også tilbaketrekning av 4. etasje i kombinasjon med inntrekning av 5. etasje. Trappetårn som ligger i fasade tillates oppført uten inntrekning i 5. etasje.

Bebyggelsen på Storgaten 8A tillates erstattet med ny bebyggelse. Materialbruk, form- og fasadeuttrykk skal tilpasses den historiske nabobebyggelsens karakter. Bebyggelsens størrelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse i området, spesielt med hensyn til Storgata 8 B- Apotekgården og Storgata 7- Telegrafbygningen.

3.3 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som skal stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har. Utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon. Fasade på parkeringsetasje skal utstyres og utformes som en integrert og harmonisk del av bygget..

3.4 Ny bebyggelse skal utføres med flate tak. Ingen tekniske installasjoner - også oppbygg for heis - tillates oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til gesimshøyde.

3.5 Næringslokaler som ligger ut mot gater og plasser, skal henvende seg til disse. Dvs. at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.

3.6 Skilting på bebyggelsen skal følge kommunale retningslinjer.

3.7 Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

3.8 Uteoppholdsareal planlagt for boliger er vist på plankartet med egne byggegrenser.

§ 4

Trafikk- og parkeringsbestemmelser

4.1 Parkeringsplasser skal anlegges i henhold til gjeldende kommunale vedtekter.

4.2 Kjøreadkomst til kvartalet for vareinnlevering og renovasjon skal skje fra Torggata.

4.3 Inn- og utkjøring til parkeringsplasser i kvartalet og til plasser under Adolph Tidemanns gate skal skje via felles innkjøring fra Voldgata.

4.4 Utkjøring fra parkeringsanlegget kan tillates lagt til Torvgata dersom dette viser seg ønskelig for å oppnå best mulig trafikkmønster for de offentlige parkeringsplassene i kvartalet.

4.5 Vareleveranse skal ikke skje fra offentlige gater eller plasser.

4.6 Det må tilstrebes å legges forholdene til rette for sykkelparkering.

§ 5

Miljøbestemmelser

5.1 Boliger tillates ikke i 1. etasje.

5.2 Bebyggelsen skal i nødvendig grad støydempes ved organisering/utforming og ved tekniske tiltak slik at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy T8/79 oppfylles. For utearealene kan støykravene fravikes.

5.3 Minst ett soverom i hver leilighet skal vende bort fra støyutsatt side. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

5.4 Alle boliger skal ha et privat uteareal, en balkong eller terrasse med daglig solinnfall i sommerhalvåret. Oppholdsarealet bør utgjøre minimum 10% av boligens bruksareal.

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

§ 6

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal ligge innenfor de viste byggegrenser.
For alle fellesareal skal kommunens gjeldende forskrifter og gjeldende rikspolitiske retningslinjer legges til grunn. I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familiedepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensing, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper.
Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets rullende materiell i eventuelle redningsog/eller slokkeinnsatser. Det må påsees hensiksmessig plassering av brannkummer i området i samråd med Brann- og Redningsvesen.
Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

Skedsmo kommune, teknisk sektor
den 11.10.2002
(sist revidert den 31.03.2003)

Vedtatt den 18 / 06 20 03
Skedsmo kommunestyre, sak 83
Plansjef

DOK-analyse for eiendom 3205-81/23

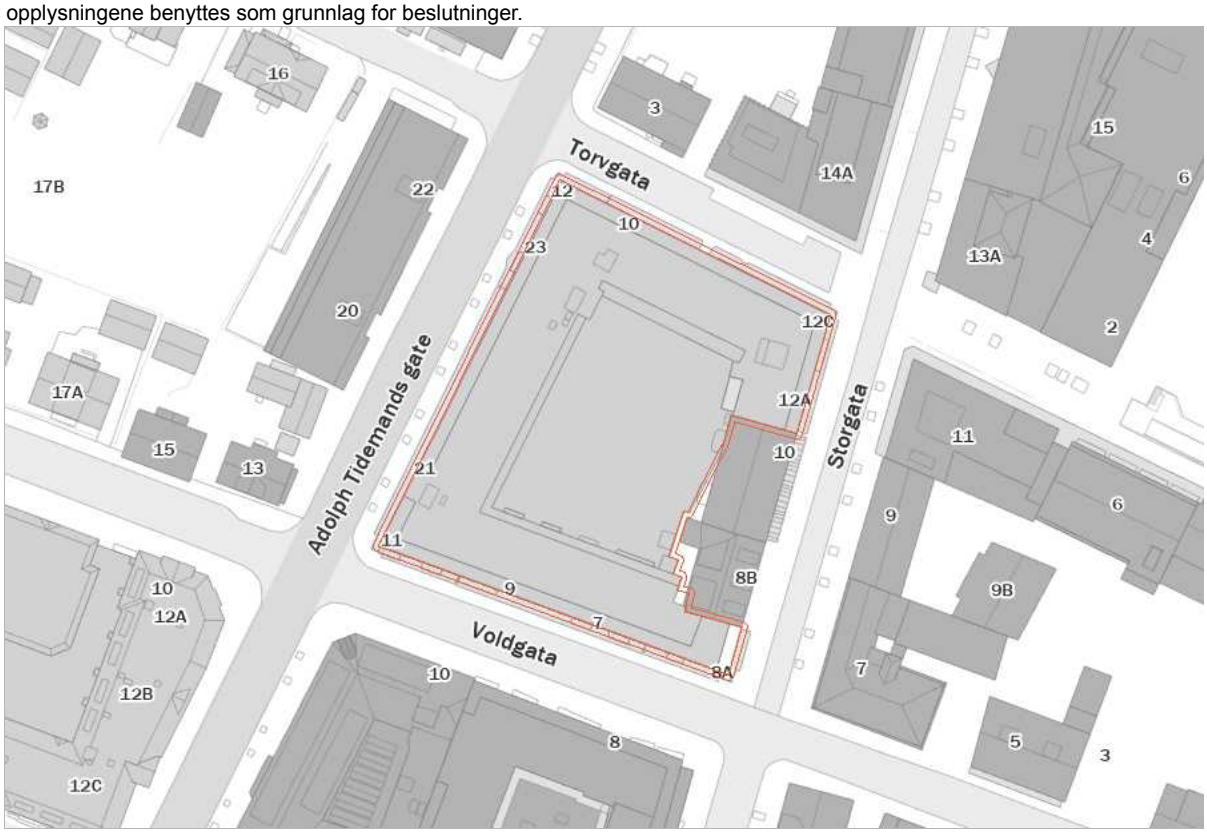
Dato for analyse	26.03.2026 kl.15:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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	25.03.2026	26.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	25.03.2026	26.03.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	26.03.2026	16.03.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm 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: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	25.03.2026	26.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	15.12.2025	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
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: Prioriterte vekstområder 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: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	25.03.2026	26.03.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	16.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		16.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		16.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		16.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.03.2026	16.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	25.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.03.2026
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		19.03.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		16.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		16.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	19.03.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	19.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

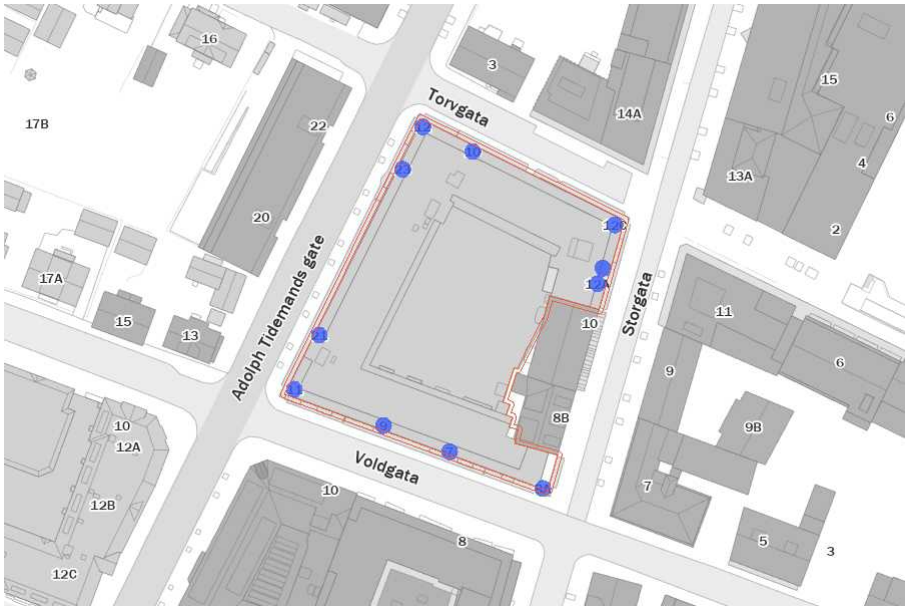
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	11	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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

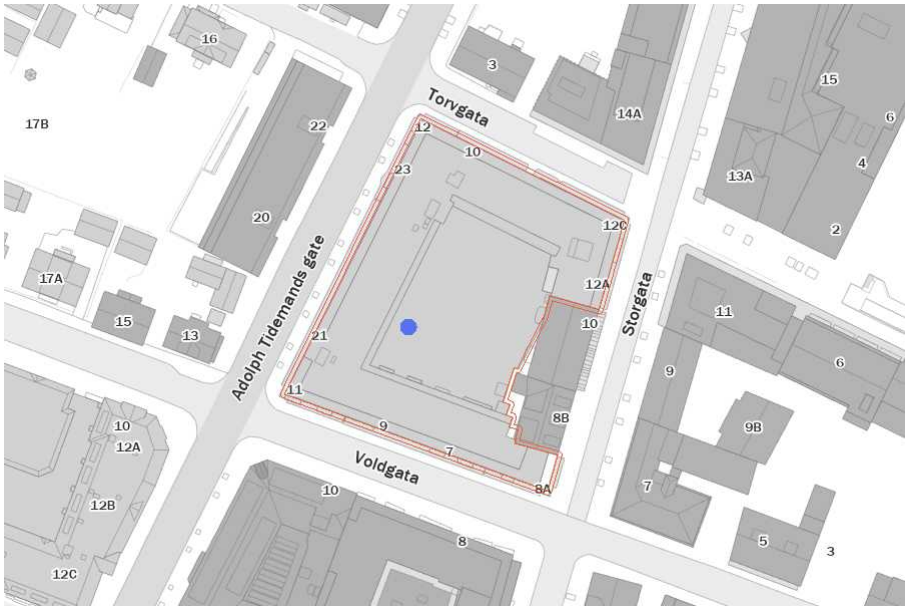
ID	ADRESSE
92113603	Storgata 8A
92113603	Torvgata 10
92113603	Torvgata 12
92113603	Voldgata 7

Punkter

92113603	Storgata 12A
92113603	Storgata 12B
92113603	Storgata 12C
92113603	Adolph Tidemands gate 23
92113603	Adolph Tidemands gate 21
92113603	Voldgata 9
92155829	Voldgata 11

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	23297760

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.03.2026
Antall treff	16	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

...

Linjer

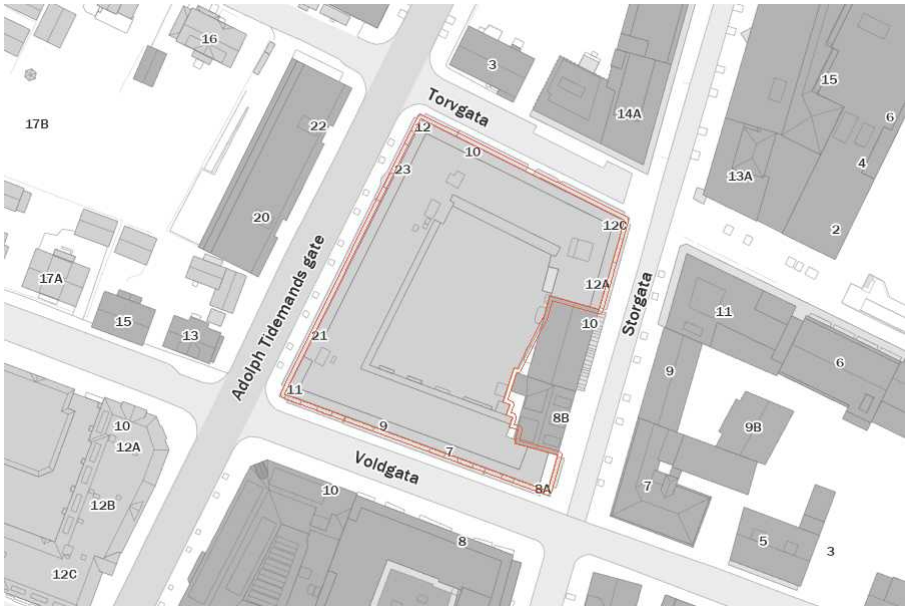
AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Ikke tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Linjer

Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

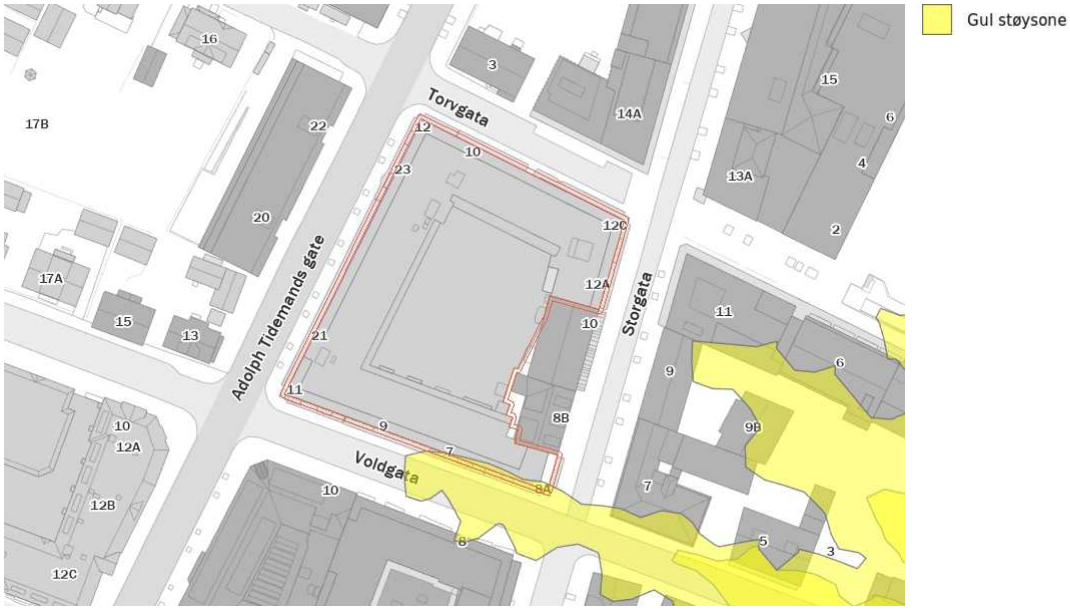
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

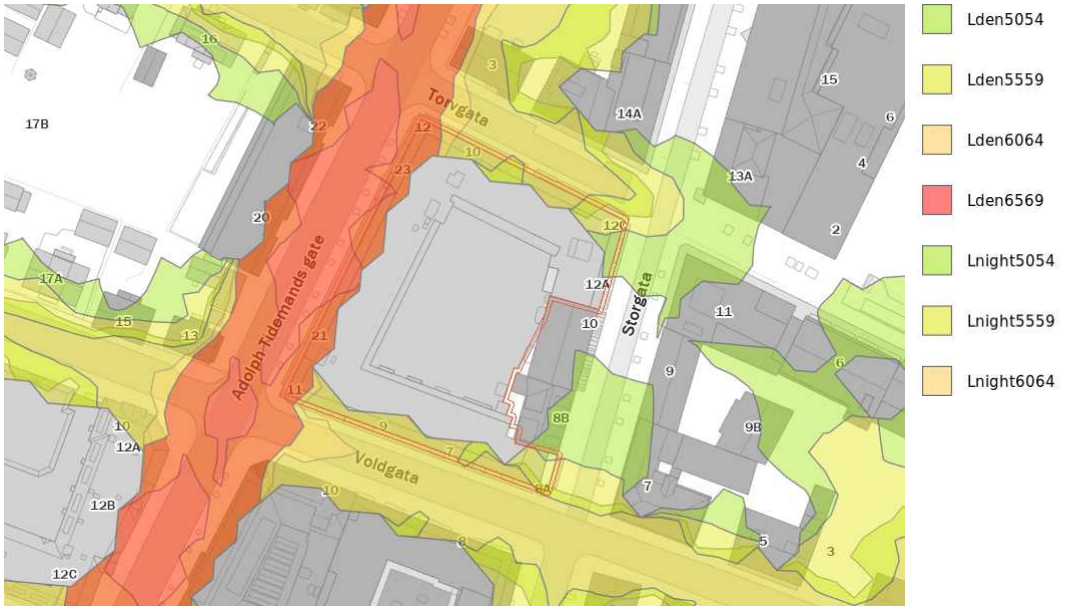
...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	26	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



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

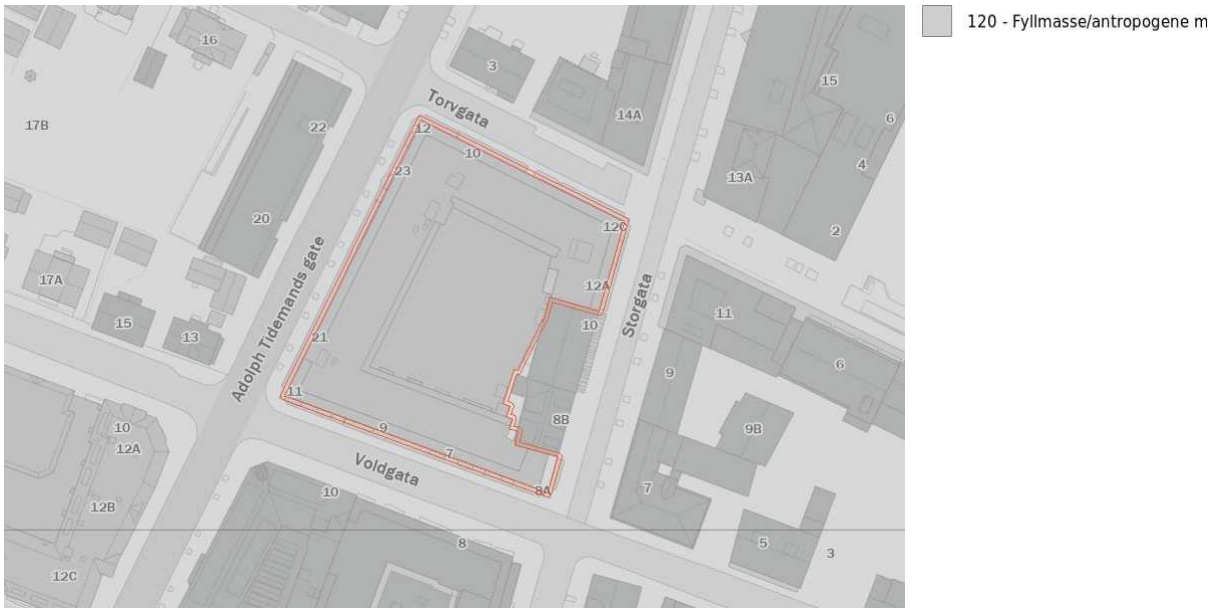
...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

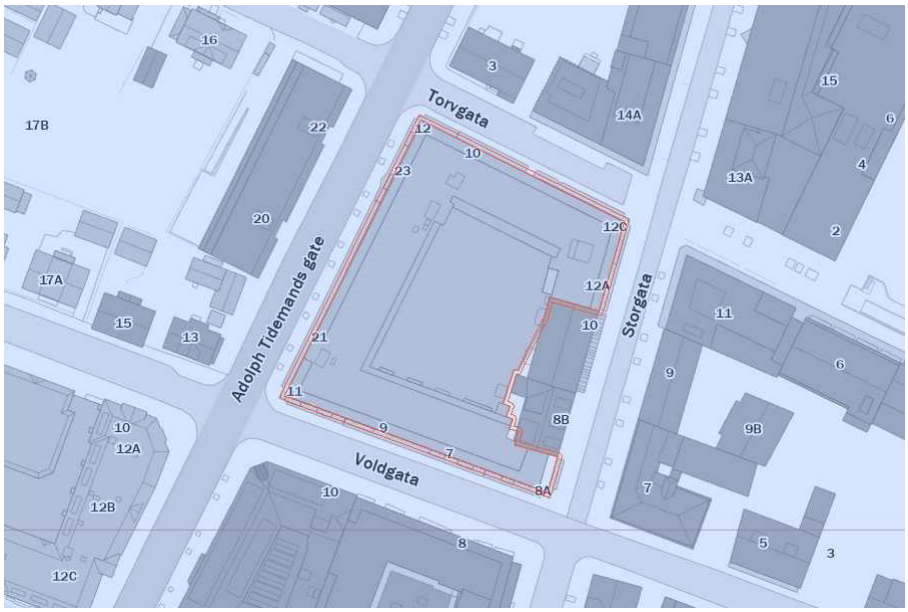
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

...

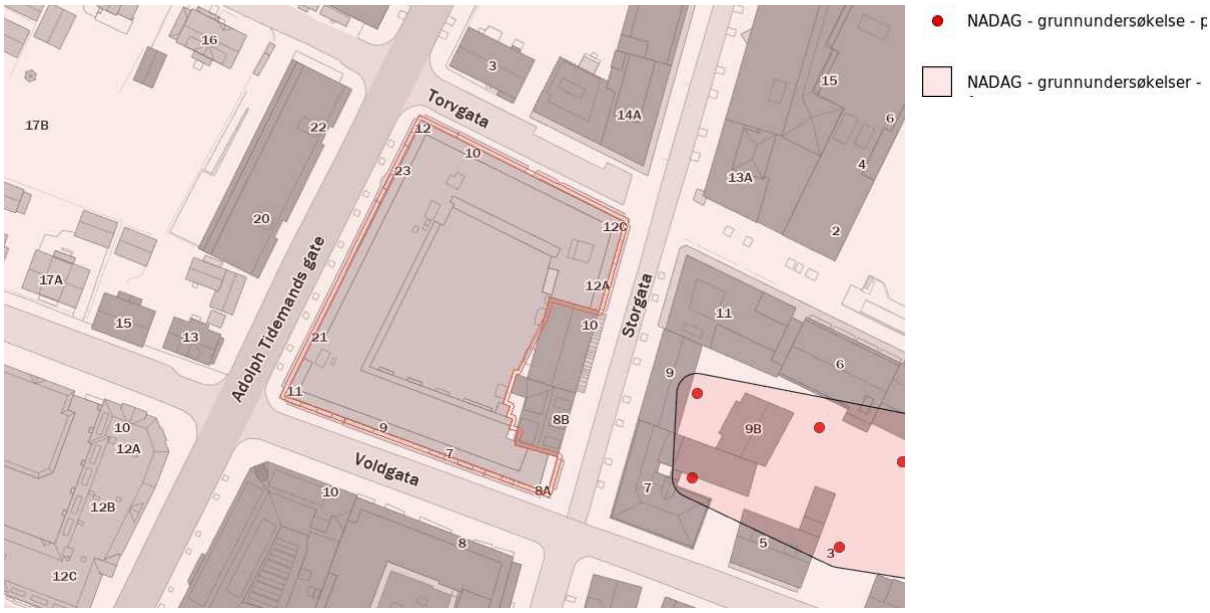
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

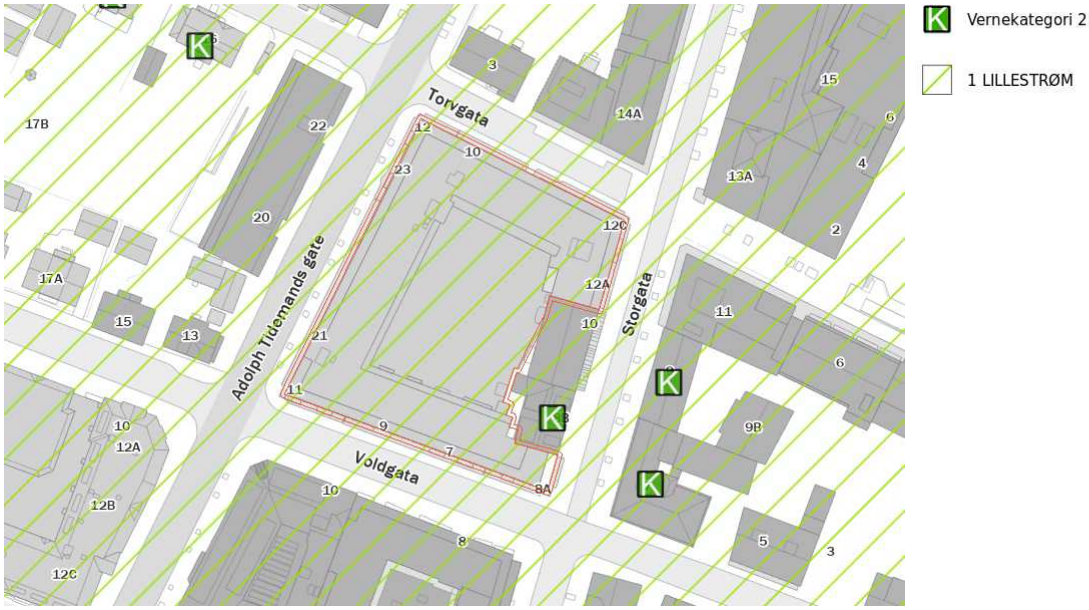
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

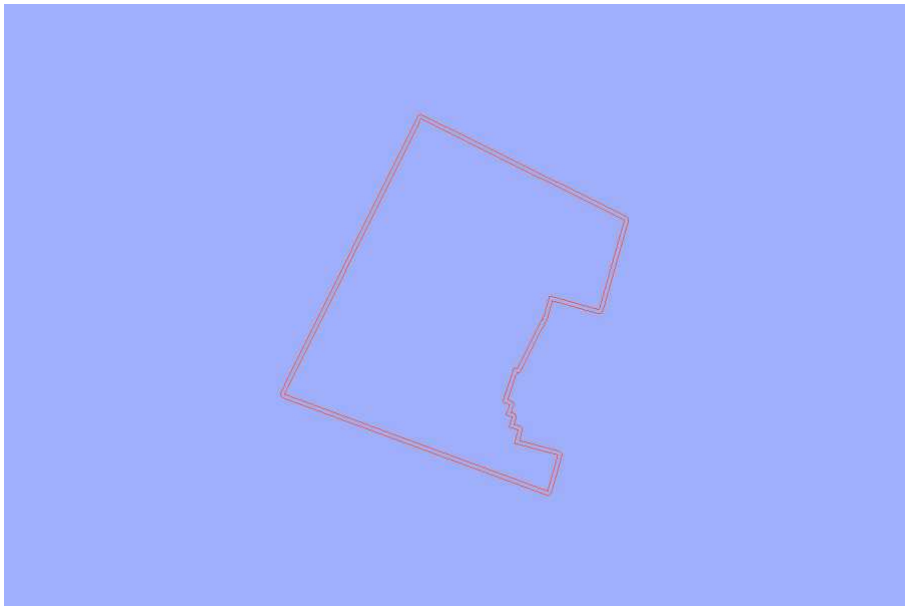
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



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

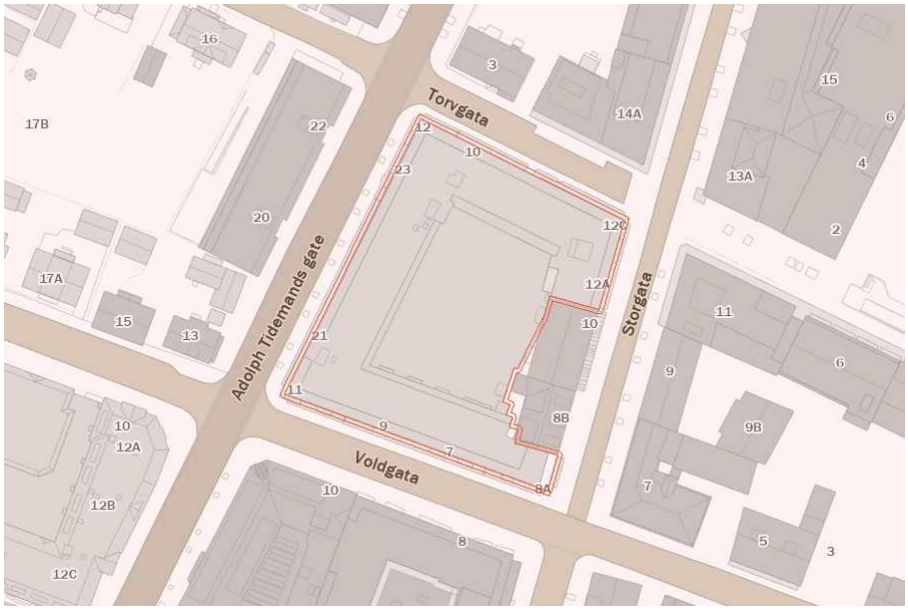
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	26.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2026



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.

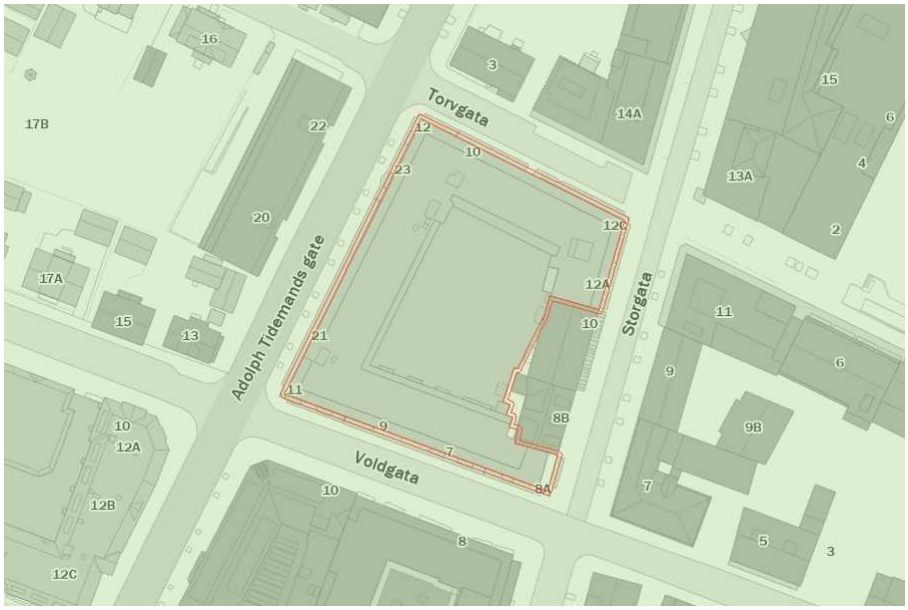
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2026



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
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	15.12.2025
Antall treff	4	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

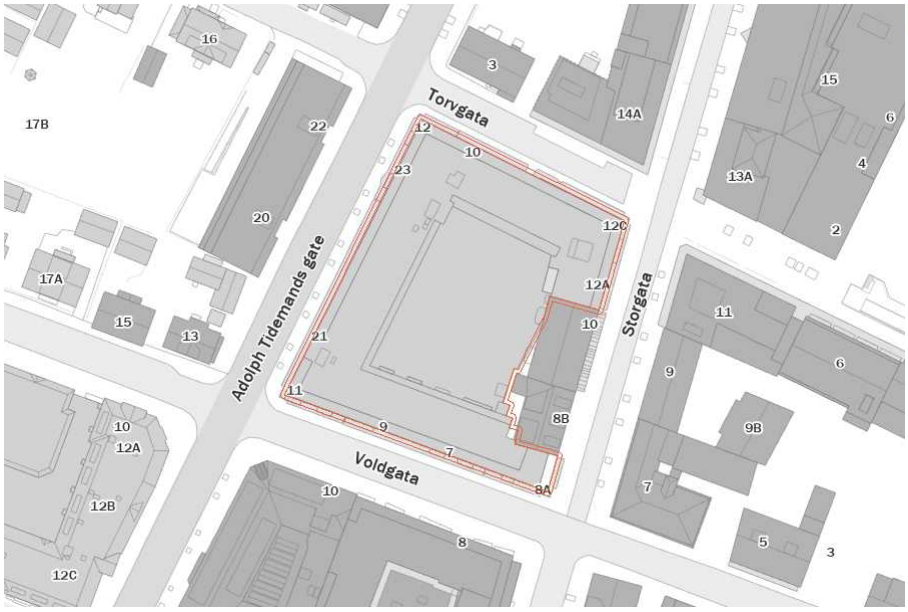
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	0.00000000	100.00000000	TransportTelek	HovedVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	0.00000000	100.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
87.00000000	0.00000000	100.00000000	NaeringTjeneste	KontorForretning	Bebygd	Ssbarealbruk

Flater

99.00000000	0.00000000	100.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

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	20.03.2026



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
-

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	20.03.2026



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

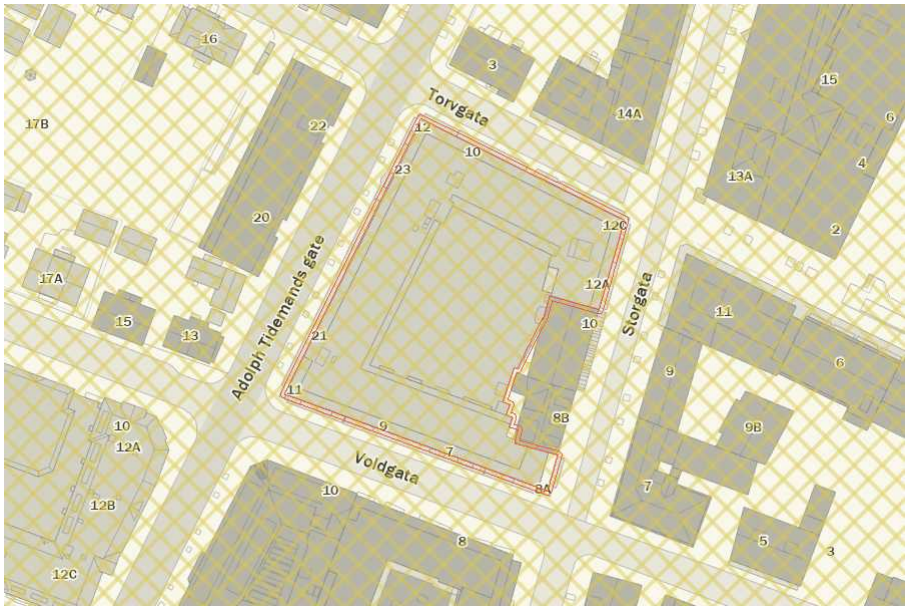
...

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

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

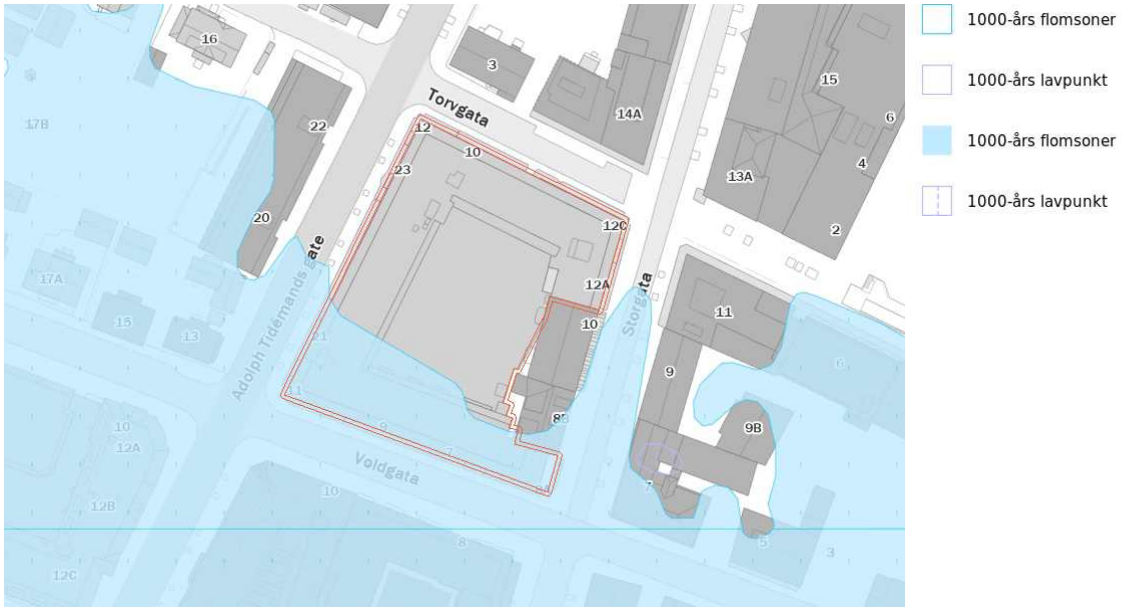
...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	25.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

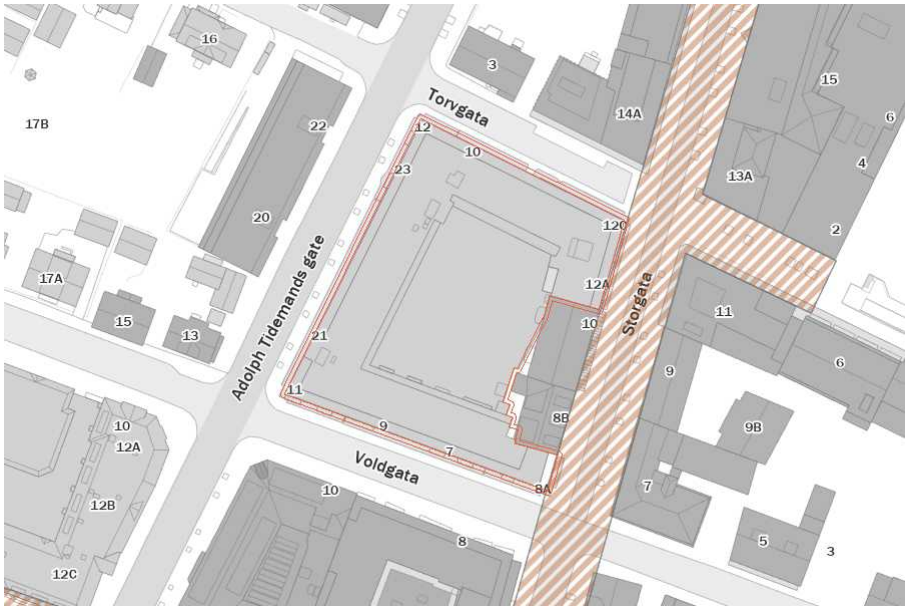
...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

Datasettet beskriver graveforbudssoner i Lillestrøm kommune. Det er etablert slike sikringssoner rundt alle kommunens flomvoller samt i områder av Lillestrøm der det finnes gatevarme.

Datasettet vedlikeholdes i henhold til oppdateringer fra Miljøteknikk, Lillestrøm kommune. Forbudssonene er ikke hjemlet i gjeldene kommuneplan. Datasettet kan nedlastes som SOSI, Shape og Esri filgeodatabase i UTM sone 32.

...

HENSYNSONENAVN	INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Storgata	Gatevarme	-

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:
Adolph Tidemands gate 23, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 23, Snr. 18, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260118

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.
