PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

JØRGEN MOES VEI 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

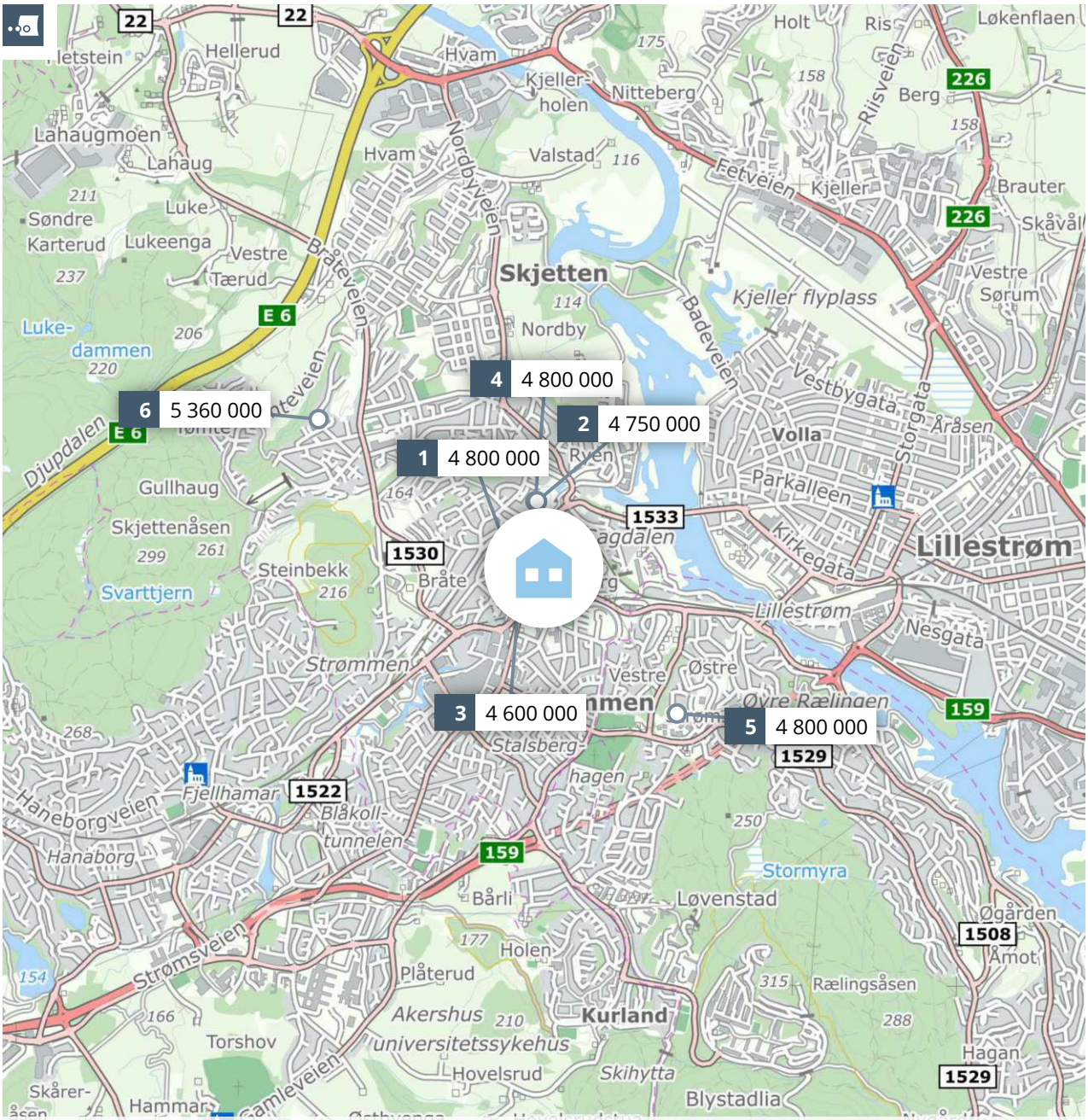
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JØRGEN MOES VEI 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 01.06.2026

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: Karl Nguyen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 77 BNR 973 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stalsberg 8

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	50 521
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt					153 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsveien 99 B 94 m² 1951 623 m² 3 sov				04.07.2023	5 000 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**51 064**
2	Tårnveien 7 B 107 m² 1965 1 324 m² 2 sov				26.10.2023	4 800 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**44 393**
3	Strømsveien 99 A 139 m² 1951 625 m² 3 sov				09.02.2026	4 650 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**33 094**
4	Tårnveien 7 A 102 m² 1964 1 329 m² 2 sov				05.06.2022	4 650 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**47 059**
5	Buholen 24 77 m² 1997 2 040 m² 2 sov				02.02.2026	4 380 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**62 338**
6	Ivar Aasens vei 2 A 169 m² 1952 1 178 m² 3 sov				01.07.2025	5 500 000	**5 360 000**	0	5 360 000	**31 716**

Boligen er en lys og luftig selveier i tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert område på Strømmen. Boligen ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, bad, to soverom og innredet loft. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til balkong/veranda på ca. 13 m², som gir boligen et hyggelig uterom. Her får du blant annet parkett på gulv, kjøkken og bad fra 2016, varmekabler på bad og varmtvannsbereder fra 2015. Eiendommen har også hage og trivelige uteområder, samtidig som du bor med gangavstand til Sagdalen stasjon, Strømmen Storsenter, skoler, barnehager og dagligvare.

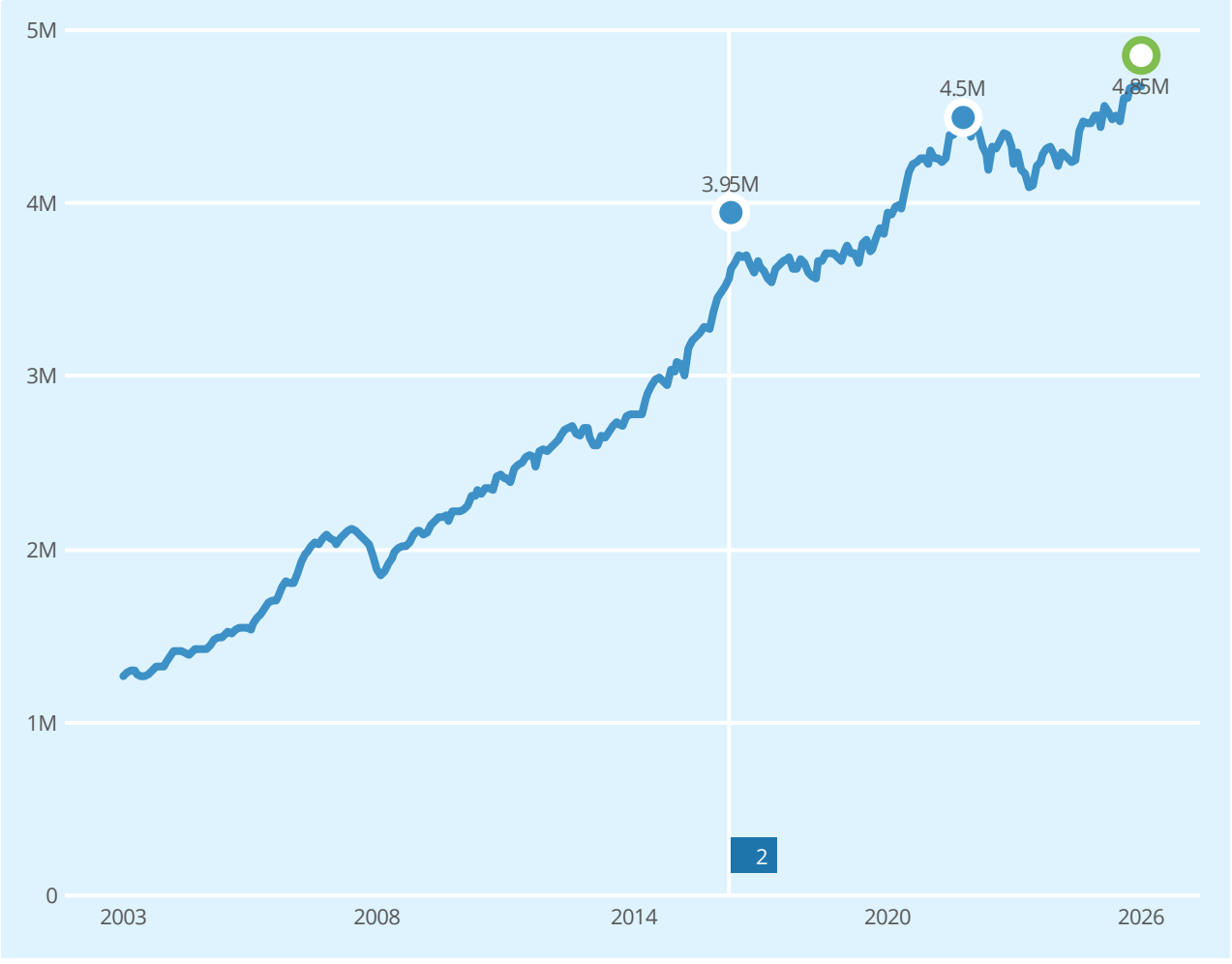
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.04.2022	04.05.2022	08.08.2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000
11.01.2017	19.01.2017	02.05.2017	3 950 000	3 950 000	0	3 950 000

Tomannsboliger til salgs i LILLESTRØM kommune nå

38
tomannsboliger
til salgs

7.3M
7.1M
6 796 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Tomannsboliger solgt i LILLESTRØM kommune siste 3 mnd

34
tomannsboliger
solgt

6 947 000 Salgspris i snitt
6 939 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 521 Jørgen Moes vei 15
Totalpris 4 850 000
49 253 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
44 805 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Jørgen Moes vei 15

Tomannsbolig | Byggeår: 1959 | BRA-i: 96 m²

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 21.05.2026

Andre begrensninger: Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Boligen inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander i kneloft, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (9)

Taktekking
Taktekkingen er vurdert til å ha oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Yttervegg
Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Tak/Loft
Loftet er innredet etter byggeåret og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygningen.

Terrengforhold
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Vinduer
Vinduene fra 1990 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Balkong/terrasse ol.
Bærekonstruksjonen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Påvist skjevheter på søyler.

Overflater (Bad - 2. etasje)
Det er registrert svertesopp i fugene. Det er registrert misfarging i flisefugene. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)
Sluket var ikke rengjort ved befaringen.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

IU – Ikke undersøkt (1)

Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet (6)

Rekkverk og håndløper
Veranda: Det er glipper mellom liggende bord over 2 cm.
Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
etasje har rom benyttet som oppholdsrom, men mangler rømningsvei fra etasjen.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av ukjent.
Tekkingen er ifølge eier fra ukjent alder.

Vurdering av registrerte avvik

- Taktekkingen er vurdert til å ha oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

  Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.

På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.

Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå. Det er gjort en skjønnsmessig vurdering med tanke på avskalling, beslag, stabilitet og høyde, ut fra hva som var synlig fra bakken.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

  Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 2

Loft er innredet etter byggeår. Eksakt årstall er ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Loftet er innredet etter byggeåret og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygningen.
  Konsekvens: Det er derfor ikke mulig å verifisere utførelsen uten destruktive undersøkelser, som ligger utenfor oppdragets omfang. Dette innebærer at viktige forhold knyttet til fuktproblematikk – herunder dampsperre, vindsperre, isolasjon og ventilering/lufting av konstruksjonen – ikke er kjent. Ettersom takkonstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge oppbygning og tilstand nærmere.

Vurderte forhold og avgrensninger

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Innvending rom i loftetasje og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 1

Dreneringen er ifølge eier fra ukjent årstall.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden. Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser inne i naboseksjonen som disponerer kjeller. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon. Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser inne i naboseksjonen som disponerer kjeller.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
  Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990, 2015 og 2021.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene fra 1990 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkong skyvedør er produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Bærekonstruksjonen fremstår som noe lett dimensjonert i forhold til belastningen den er utsatt for. Påvist skjevheter på søyler.
  Konsekvens: Dette kan gi økt nedbøyning eller bevegelser over tid. Forholdet tilsier at det kan bli behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende stabilitet og levetid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp i fugene.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
- Det er registrert misfarging i flisefugene.
  Konsekvens: Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
  Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
  Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Hele anlegget.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
96 m²	**96 m²**	**-**	**-**	**13 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Tomannsbolig (Byggeår: 1959)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	2 m²	-	-	**2 m²**	-
2. etasje	75 m²	-	-	**75 m²**	13 m²
Loft	19 m²	-	-	**19 m²**	-
Sum Tomannsbolig	**96 m²**	**-**	**-**	**96 m²**	**13 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Entré
2. etasje	BRA-i: To soverom, Kjøkken, Stue, Entré, Bad
Loft	BRA-i: Stue, Soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

2.etasje.
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,41 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Loft.
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,06 meter ved stikkprøve i stuen på det høyeste. Etasjen har skråhimling.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre åpenbare ulovligheter

Loft er innredet i ettertid og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/ omsøkt og er heller ikke godkjent for denne bruk av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at etasjen ikke godkjennes som varig opphold og at etasjen da må tilbakestilles.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Veranda: Det er glipper mellom liggende bord over 2 cm.
Konsekvens: Slike glipper gir økt risiko for klatring i rekkverket, særlig mindre barn.

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

etasje har rom benyttet som oppholdsrom, men mangler rømningsvei fra etasjen.
Konsekvens: Dette gjør at oppholdsrommene i denne etasjen ikke har tilfredstillende rømning i henhold til gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Jørgen Moes vei 15**
Matrikkel: **3205-77/973/0/2**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Miriam Yohannes Mussie, Amaneual Haile Gebreegziabher**

Kunde: **Miriam Yohannes Mussie**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **21.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Miriam Yohannes Mussie / Amaneual Haile Gebreegziabher (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **26.05.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Bygningssakyndig
E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

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

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegler | Oppdragsnr.:

Adresse: Jørgenmoes vei 15

Postnr.: 2010 Sted: Strømmen

Når kjøpte du boligen? 2022 Hvor lenge har du bodd i boligen? 4 År 1 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? if | Polise/avtalenr. 1403830

Selger 1 Fornavn: Amanuel | Etternavn: Haile

Selger 2 Fornavn: Miriam | Etternavn: Yohannes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 29.05.2026		Sted Strømmen

Signatur selger 1: Miriam Yohannes.

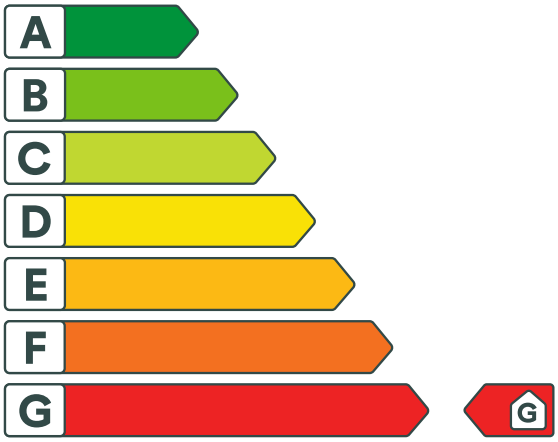
Signatur selger 2: [illegible]

enova

Energiattest



Adresse **Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304431**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150939747**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **973**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **391,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **445,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 731 kWh**

Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN

Detaljering

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

Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JØRGEN MOES VEI 15
2010 Strømmen

Revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte
den 25.04.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN

Sameiets navn er Jørgen Moes vei 15, og har gårdsnummer 77 og bruksnummer 973 i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av to boligseksjoner, seksjonsnummer 1 og 2. Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, samt en eksklusivrett til eget tinglyst uteareal per seksjon. Eierne plikter selv til å holde sin bruksenhet og eksklusive uteareal vedlike og oppdatert, samt dekke kostnader som påløper ved dette.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Det som ikke tilhører de enkelte seksjonene, er fellesareal. Fellesareal er areal som begge seksjonseierne har rett til å bruke i fellesskap. Fellesarealet for sameiet er oppmålt og tinglyst. Ingen av seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til fellesarealet.

Bruksenheten og fellesarealet må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jfr. eierseksjonsloven § 25 annet ledd.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Den andre seksjonen skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

MS JJ.

2.3. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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

Fellesarealet må ikke brukes slik at den andres seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Hver seksjonseier har kun på eget tinglyst uteareal rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkering innenfor sitt eget uteområde. Dette er ikke tillatt på fellesområdet for sameiet. Hver seksjonseier er ansvarlig for at strøm fra sin ladestasjon er tilknyttet sin egen eierseksjon. Ved anskaffelse av ladepunkt, må den enkelte boligeier sørge for montering av strømmåler tilknyttet ladestasjonen, slik at bruk av strøm ikke knyttes til den andre seksjonseier. Alt av installasjon, vedlikehold, oppgradering og utgifter i forbindelse med ladepunkt og ladestasjon har den enkelte seksjonseier ansvar for selv. Dette inngår ikke under felleskostnader for sameiet.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkering er ikke tillatt på fellesområdet. Parkering skal foretas på eget uteområde.

2.5. Husordensregler

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at de gjeldende husordensreglene blir fulgt. Reglene skal sikre beboerne trivsel, hygge og ro i hjemmet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne, dvs. en 50/50 fordeling, og ikke etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

JJ
MS

Begge seksjonseierne er ansvarlig for å betale halvparten av felleskostnadene når det blir avdekket nødvendig vedlikehold av fellesareal, og betale halvparten av utgiftene til sameiets felles husforsikring. Hver eierseksjon har ansvar for å sørge for at det betales i tide. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- balkong, terrasse og platting
- eget inngangsparti, dvs. trapp, rekkverk og tak tilknyttet egen inngangsdør
- hver boenhet plikter å sørge for egen måler til strøm og vann og egen stoppekran
- ved bruk av pipe fra kun en boenhet, vil ansvaret for regler knyttet til bruk av pipe og vedlikehold av pipen og kostnader, gjelde for den boenheten som tar den i bruk. Ved bruk av pipe fra begge boenheter, vil det bli et felles ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til dette

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten per seksjon omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, og gjelder også utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

I den grad det er mulig skal den enkelte seksjonseier tegne forsikring for sin egen seksjon og ideell ½ part av fellesarealet. Hvis dette ikke lar seg gjøre må sameiet inngå forsikringsavtale for eiendommen i sin helhet, og kostnadene foreles likt mellom eierseksjonene, dvs. 50/50, og ikke etter sameiebrøk. Tilsvarende skal den enkelte sameier tilstrebe direkte avtale med kommunen hva angår kommunale avgifter, og direkte avtale med tilbyder av internett og TV-signaler.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikehold av fellesområdet finansieres ved å ta utgifter etter hvert som de kommer. Felleskostnadene fordeles likt mellom begge seksjonseierne, dvs. 50 /50, og ikke etter sameiebrøk. Hver seksjonseier må selv sørge for å kunne dekke sin del av utgiftene tilknyttet fellesområdet.

Taket og drenering rundt huset er et felles ansvar for begge seksjonseierne som må sørge for ansvarlig vedlikehold og nødvendige reparasjoner. Vedlikehold av yttervegger, utvendige lister og takrenner er også et felles ansvar for seksjonseierne i sameiet. Kostnader knyttet til dette inngår under felleskostnader.

Hver seksjonseier står for vedlikehold av egen seksjon. Dette innebære egne rør, ledninger og kanaler, dører og vinduer, inngangsparti, balkong, terrasse, platting tilknyttet sin seksjon osv. All renovering på egen seksjon dekkes av hver seksjonseier, og inngår ikke under felleskostnader.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (mindretallsvern, jf. Eierseksjonslovens § 40 annet punktum).

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

MS 8.1.

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Hver seksjon har lik bestemmelsesrett, uavhengig av sameiebrøken. *Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.*

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

7.8. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Hver seksjon har lik bestemmelsesrett. Alle beslutninger treffes ved enighet. *Nødvendig vedlikehold kan imidlertid ikke nedstemmes.*

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.3. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. FORKJØPSRETT

En sameier har rett til å selge hele eller deler av sin sameiepart, jf. sameieloven § 10. Når en sameier vil selge sin andel i sameiet, har de øvrige sameierne forkjøpsrett, jf. sameieloven § 11. Dette innebærer at sameierne med forkjøpsrett har rett til å tre inn i høyeste bud ved salg. En sameier rett til å selge sin sameieandel til hvem han eller hun vil, men de øvrige sameierne har forkjøpsrett når en sameieandel i en bolig skifter eier. Ved salg at boligen må først dette bli annonsert skriftlig for den andre seksjonseieren som har forkjøpsrett, og da er det prisantydningen som blir lagt til grunn. På dette tidspunktet må den andre seksjonseieren gi skriftlig beskjed om man ønsker å melde forkjøp eller om han/hun frasier seg forkjøpsretten **innen to virkedager**.

Deretter blir det visning og budrunde på vanlig vis før selger aksepterer det beste budet. Når selger har bestemt seg for hvilket bud han eller hun ønsker å akseptere, må forkjøpsretten avklares ved at selger eller eiendomsmegler tar skriftlig kontakt med den andre seksjonseieren, men da kun dersom det på forhånd er meldt forkjøp.

Etter at budet har blitt godkjent av selger, må den andre seksjonseieren som på forhånd meldte om forkjøp bestemme seg for om han/hun vil benytte seg av forkjøpsretten innen **to virkedager** og tre inn i det høyeste budet. Tilbakemeldingen må gis skriftlig innen tidsfristen på to virkedager fra den datoen det er gitt beskjed om hvilket bud som er akseptert av selger. Hvis en med forkjøpsrett velger å benytte seg av forkjøpsretten, vil dette ha bindende virkning.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sted: Strømmen Dato: 25.04.2022

Underskrift:

Miriam Sandem
(seksjonsnummer 2)

Hilde Iversen
(seksjonsnummer 1)

Husordensregler for sameiet Jørgen Moes vei 15, 2010 Strømmen

(Vedtatt på årsmøtet den 18.04.2022)

Alle sameierne er pliktig til å følge husordensreglene. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Jørgen Moes vei forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet i Jørgen Moes vei 15, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Jørgen Moes vei 15. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Aktivitetene i boligen skal ta hensyn til at vi ikke skal sjenere hverandre. Beboere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i huset mellom klokken 22:00–07:00, slik at nattesøvn ikke forstyrres. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer søvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved støyende vedlikeholdsarbeid tar vi hensyn til hverandre, utfører arbeidene mest mulig i normal arbeidstid og mest mulig konsentrert. Ved omfattende arbeid informeres styret på forhånd. I god tid før arbeid som gir støy iverksettes, informerer innehaveren de andre beboerne, slik at alle kan ta sine forholdsregler. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00.
- Lørdager klokken 10:00–19:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

MS JL

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Det må kun benyttes klosettpapir i klosettene. Bleier, sanitetsbind, kaffegrut og andre uvedkommende ting kastes IKKE i klosettene.
- Beboerne skal regelmessig kontrollere at kraner og klosetter fungerer og tetter, slik at utettheter umiddelbart blir tettet.
- Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med flytende avløpsåpner for at avløpsrør ikke så lett skal stoppes til.
- At avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne har ansvar for å holde det rent og ryddig på boligens eiendom, inklusive fellesareal.

Begge seksjonseiere har ansvar for vedlikehold av fellesområdet som for eksempel snømåking, fjerne blader og stein o.l.

Begge seksjonseiere har ansvar for å holde det ryddig og pent og for vedlikehold av eget uteområde, som for eksempel gressklipping, fjerning av ugress o.l.

Søppelkassen er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på boligens område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Parkering

Parkering på fellesarealet er ikke tillatt. Parkering skjer på eget tinglyst uteområde.

MJ

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold vedtatt på årsmøtet 18.04.22. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal hver eier sørge for at sin bolig er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet viser ellers til vedtektene for Jørgen Moes vei 15, vedtatt på årsmøtet den 18.04.2022

Sted: Strømmen Dato: 18.04.2022

Underskrift:

Miriam Sandem

(Seksjonsnummer 2)

Hilde Iversen

(Seksjonsnummer 1)

MS

GJELDENDE REGLER FOR HUSDYRHOLD I SAMEIET

JØRGEN MOES VEI 15

(Vedtatt på årsmøtet den 18.04.2022)

- Ved anskaffelse av husdyr (hund / katt) skal styret i sameiet ha skriftlig beskjed.
- Det er tillatt med maks to husdyr per boenhet.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.
- Dyreeier har ansvar for å fremme et positivt og ansvarlig hundehold som vektlegger sikkerhet, trygghet og alminnelig ro og orden, redusere konfliktnivået mellom hundeholdere og allmennheten, forhindre at andre blir skremt av hunden.
- Ved lufting av hund skal den alltid holdes i bånd og være under full kontroll.
- Lufting av hund skal skje innenfor sitt eget uteareal tilknyttet sin egen eierseksjon. Ekskrementer etter hund og katt skal straks fjernes. Det er forbudt å la hunden tisse på huset, andres biler, gjerder, søppelkasser eller andre eiendeler tilknyttet sameiet.
- Dyreeier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som er forårsaket av deres dyr.
- Oppdrett og kennelvirksomhet er ikke tillatt.
- Dyreeiere plikter å påse at husdyret er utstyrt med halsbånd merket med telefonnummer eller navn og adresse
- Opphører dyreholdet skal dette meddeles styret. Ved nyanskaffelse må ny registrering foretas.
- Samtlige beboere plikter å informere sine gjester som har med sine husdyr, om de gjeldende regler for Jørgen Moes vei 15.
- Overholdes ikke reglene, påtales det til styret. Ved flere eller gjentatte brudd, kan styret bestemme at vedkommende dyreeier ikke lenger tillates dyrehold i Jørgen Moes vei 15.

Sted: Strømmen Dato: 18.04.22

Underskrift:

Miriam Sandem

(seksjonseier 2)

Hilde Iversen

(Seksjonseier 1)

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602153938
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030664	HENDEN ANITA LIER	H0101	ELGJARTUNVEIEN 11 A, 1407 VINTERBRO
100766	HENDEN ROBERT LIER	H0101	ELGJARTUNVEIEN 11 A, 1407 VINTERBRO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	77	973

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	77	973	0	1	2 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	77	973	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 427924 Tinglyst: 25.04.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/427924/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:45

Side 1 av 7

2017/4823

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
AURE & VALSKÅAR AS	
Adresse: Storgt. 5A	
Postnr. 2000 Poststed LILLESTRØM	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr	Ref.nr

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0231	SKEDSMO	77	973		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
030664 [redacted]	HENDEN ANITA LIER	1/2
100766 [redacted]	HENDEN ROBERT LIER	1/2

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
X 8/3-2017	Anita Lier Henden

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
X Lillestrøm 8/3-2017	Anita Lier Henden ANITA LIER HENDEN Robert Henden ROBERT HENDEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
77	973			

Dato	Stempel og underskrift
21.04.2017	Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM Persil Johnsen

Noter:

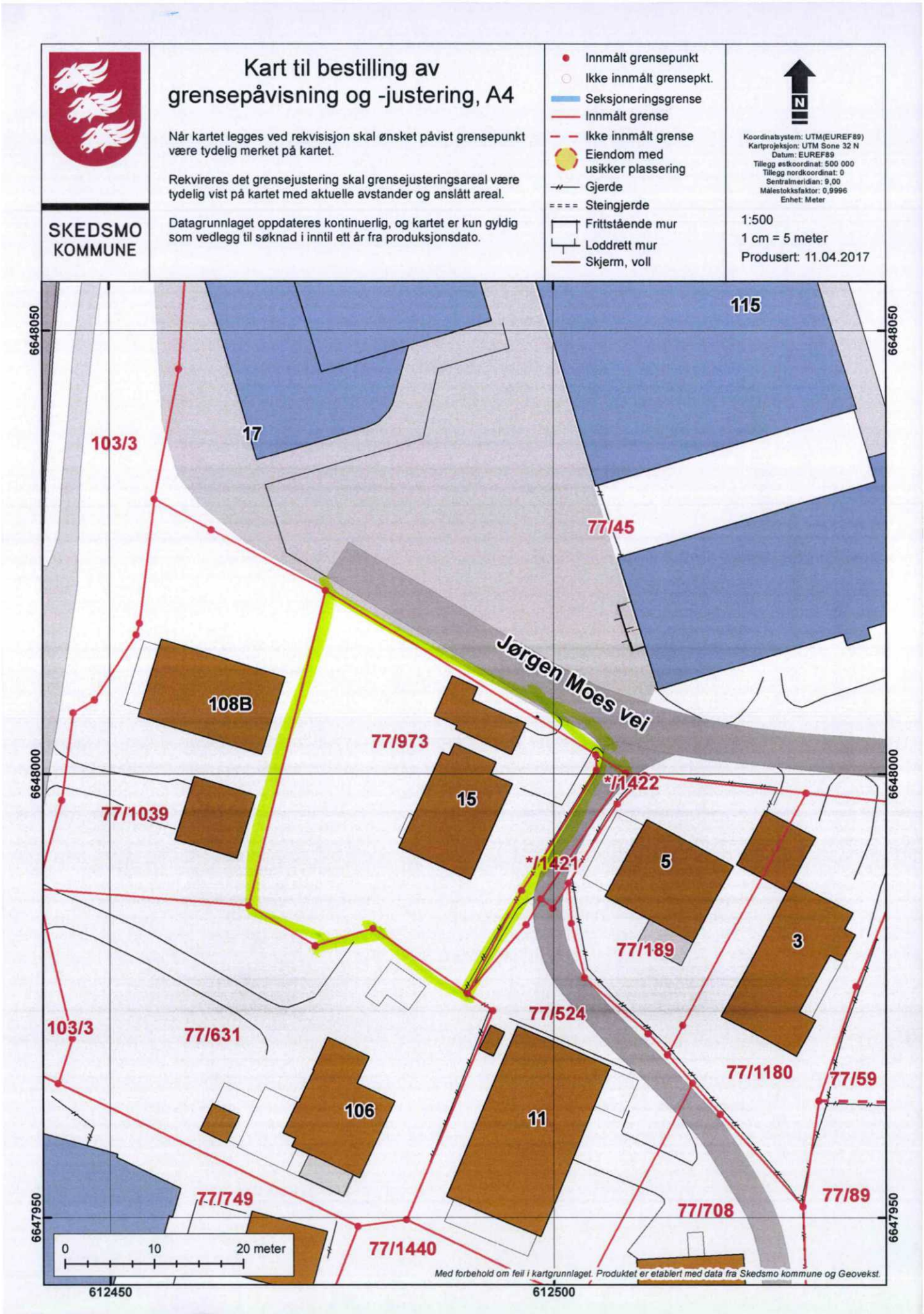
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

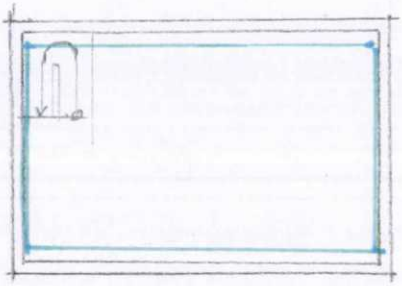
Dato	Utstederens underskrift

X

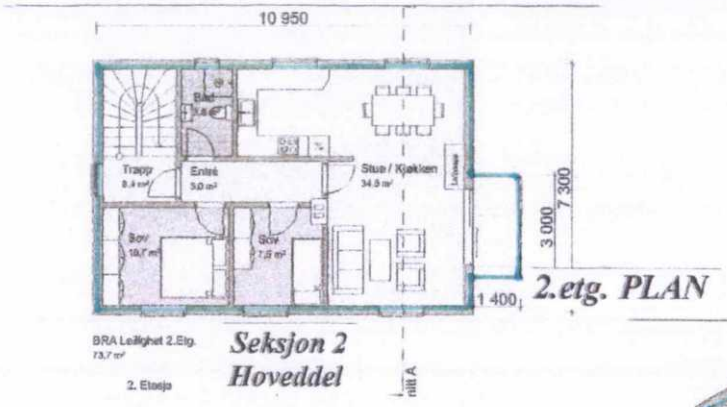

Vedlegg 1 av 2
Carport 3x6
+143,4
FG 1 ETASJE +143,75
+143,5
+144,7
Fellesareal
Snuarøal
Fellesareal
UA = 202m2
10x8m
Snr. 1
(Kjeller + 1.etg)
Snr. 2
(2.etg. + kaldloft)
+144,6
+144,1
UA = 152m2
Fellesareal
UA = 150m2
10x6m
6,0m
5,0m
2,0m
Jørgen Moes vei 15
Gnr. 77, Bnr. 973 i Skedsmo kommune
SEKSJONERINGSPLAN
M = 1 : 250
Dato: 07.04.2017


Kart til bestilling av grensepåvisning og -justering, A4
Når kartet legges ved rekvisisjon skal ønsket påvist grensepunkt være tydelig merket på kartet.
Rekvireres det grensejustering skal grensejusteringsareal være tydelig vist på kartet med aktuelle avstander og anslått areal.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Innmålt grensepunkt
Ikke innmålt grensepkt.
Seksjoneringsgrense
Innmålt grense
Ikke innmålt grense
Eiendom med usikker plassering
Gjerde
Steingjerde
Frittstående mur
Loddrett mur
Skjerm, voll
N
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Tillegg østkoordinat: 500 000
Tillegg nordkoordinat: 0
Sentralmeridian: 9,00
Målestokksfaktor: 0,9996
Enhet: Meter
1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 11.04.2017
115
17
103/3
77/45
Jørgen Moes vei
108B
77/973
15
*/1422
77/1039
*/1421
5
3
77/189
77/524
103/3
77/631
106
11
77/1180
77/59
77/749
77/708
77/89
77/1440
6648050
6648000
6647950
612450
612500
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst.

Vedlegg 2 av 2



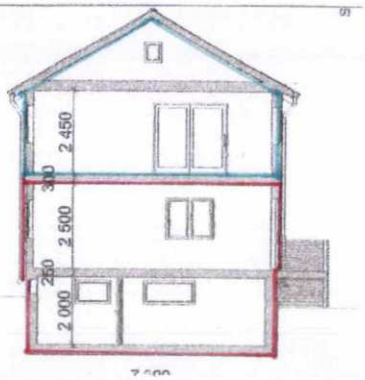
Kaldloft



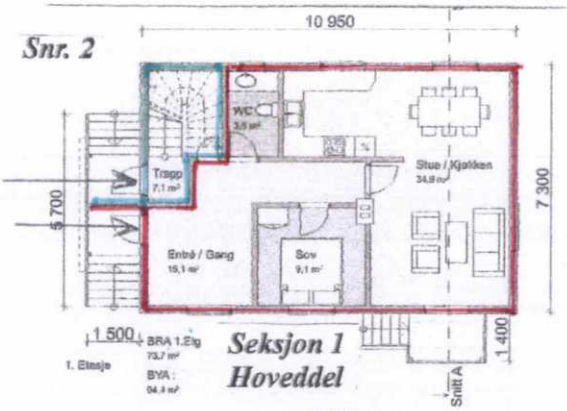
BRA Leilighet 2.Etg.
2. Etasje

Seksjon 2
Hoveddel

2.etg. PLAN



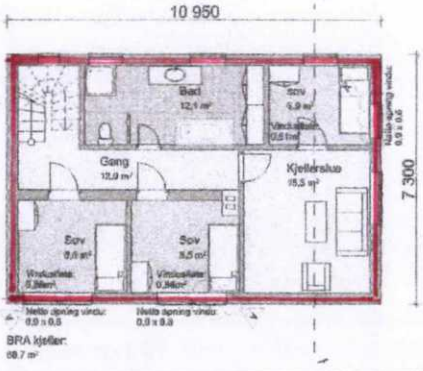
Snr. 2



BRA 1.Etg
1. Etasje
BYA :

Seksjon 1
Hoveddel

1. etg. PLAN



BRA kjeller:
Kjeller

Kjellerplan

Jørgen Moes vei 15
Gnr. 77, Bnr. 973 i Skedsmo kommune
SEKSJON 1 og 2

M = 1 : 200

Dato: 07.03.2017 TH.

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1283750/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:46
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613313462
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
300773	SANDEM MIRIAM	H0201	JØRGEN MOES VEI 15, 2010 STRØMMEN
150579	IVERSEN HILDE	H0101	JØRGEN MOES VEI 15, 2010 STRØMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3030	77	973

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1283750 Tinglyst: 14.10.2021
STATENS KARTVERK

OPPM - 21/00220-1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB 313, 2001 Lillestrøm	Per Espl Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
HILDE IVERSEN	150579[redacted]		41332576
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
JØRGEN MOES VEI 15	2010	STRØMMEN	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	LILLESTRØM	77	973	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	150579[redacted]	HILDE IVERSEN	1/1
2	300773[redacted]	MIRIAM SANDEM	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	2	G
2	B	1	G
		Nevner = 3	

Dato	Innsenderens underskrift
05.01.21	Hilde Iversen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

MS.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

FELLES UTEAREAL OVERFØRES TIL SEKSJON 1 OG 2 SOM TILLEGGSAREAL I GRUNN. DET BLIR INGEN ENDRING I SAMEIEBRØKEN. DET ER BARE UTEAREALET SOM SKAL OVERFØRES MELLOM SEKSJONENE, SE VEDLEGG.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
05.01.21	Hilde Trosen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

HJ

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Strømmen, 05.01.21	Hilde Iversen	HILDE IVERSEN
2	Strømmen 5/1-21	Miriam Sandem	MIRIAM SANDEM
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
05.01.21	Hilde Iversen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Strømmen, 05.01.21	Hilde Iversen	HILDE IVERSEN
Strømmen, 05.01.21	Miriam Sandem	MIRIAM SANDEM

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

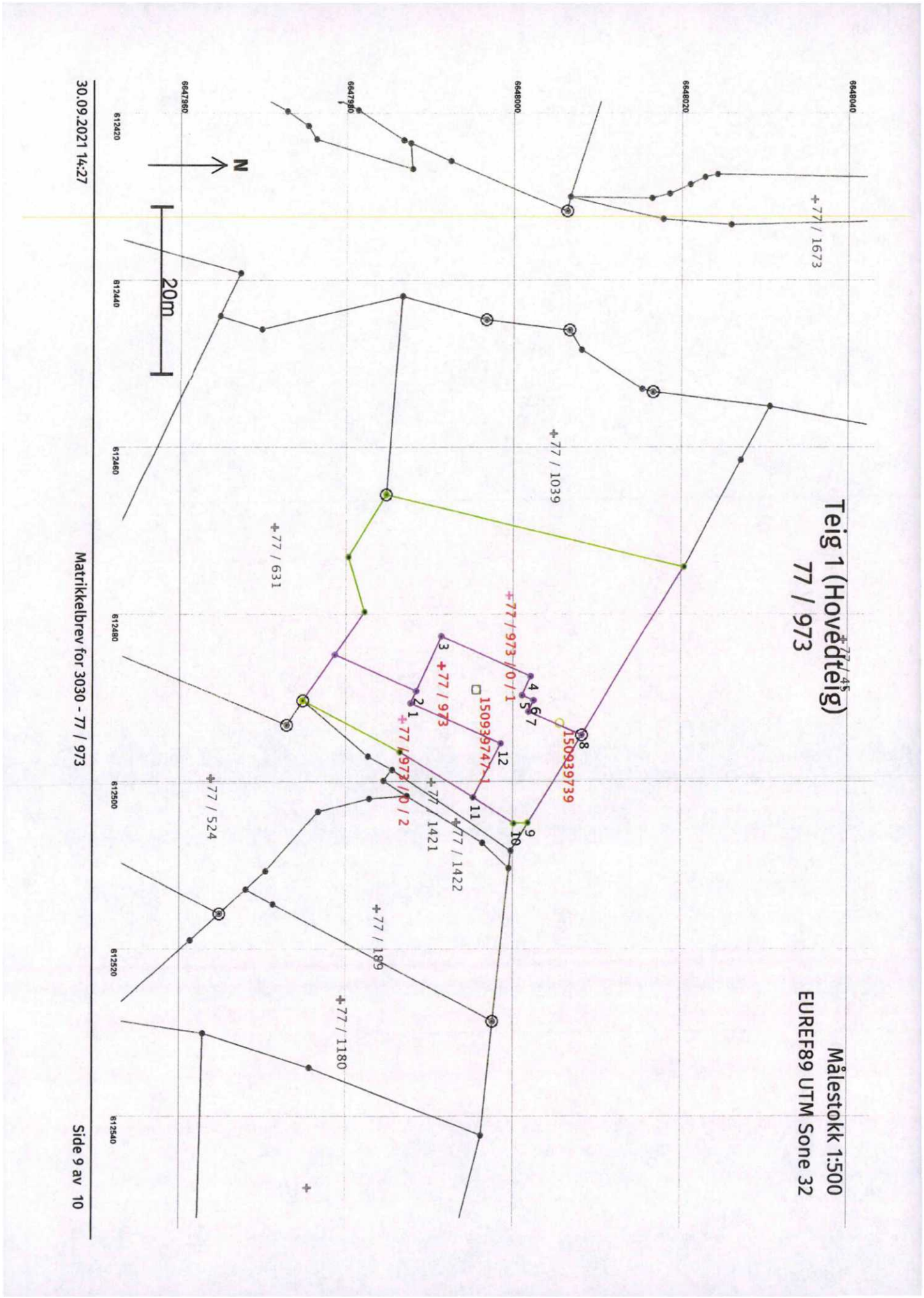
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3030	Lillestrøm	77	973		

Dato	Underskrift	Stempel
11.10.2021	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift


Teig 1 (Hovedteig)
77 / 973
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N
20m
+77 / 1673
+77 / 1039
+77 / 631
+77 / 524
+77 / 1421
+77 / 1422
+77 / 189
+77 / 1180
+77 / 973 / 0 / 1
+77 / 973 / 0 / 2
+77 / 973
150939747-1
150939739
6648040
6648020
6648000
6647980
6647960
612420
612440
612460
612480
612500
612520
612540
30.09.2021 14:27
Matrikkelbrev for 3030 - 77 / 973
Side 9 av 10

OPPDELING AV UTEAREAL SOM SKAL OVERFØRES MELLOM SEKSJONENE

VEDLEGG

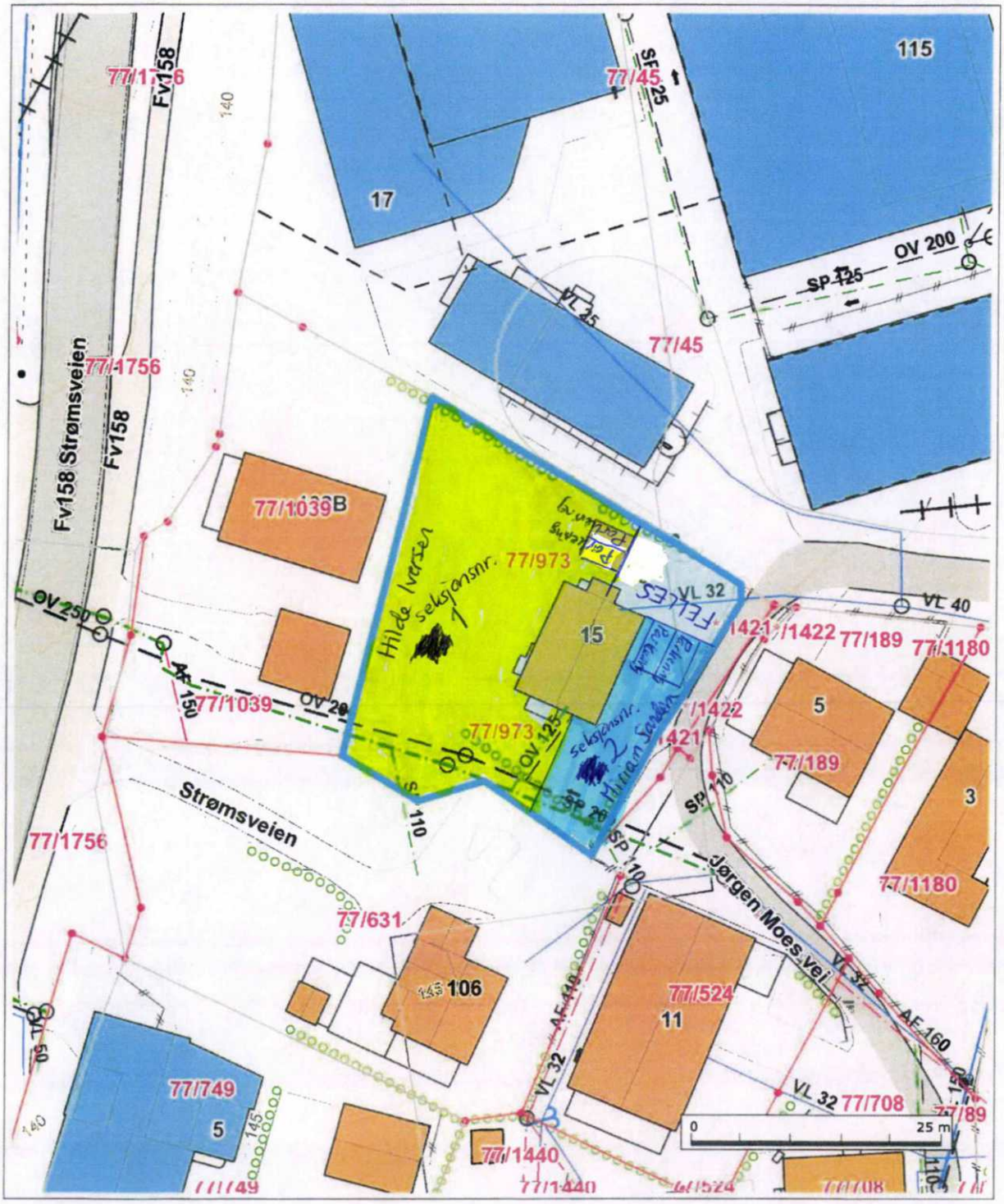
Kart

Målestokk: 1:500

Dato: 30.11.2020 10:44:22

Lillestrøm kommune

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i bygge- eller delesaker.



HJ MJ

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Robert Henden	Doknr: 757856 Tinglyst: 11.07.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Elgjartunveien 11 A	
Postnummer: 1407 / Poststed: Vinterbro	
Fødselsnr./Org.nr. 100766 [redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
MIRIAM SANDEM	300773 [redacted]
Hilde Iversen	150579 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0231	Skedsmo	77	973		1+2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Skedsmo kommune	974 637 979

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/5-17	Hilde Iversen

I H.HT. FULLMAKT FRA MIRIAM SANDEM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Undertegnede eier(e) og hjemmelshaver(e) av gnr. 77 bnr. 973, i Skedsmo kommune gir herved Skedsmo kommune rett til, uten erstatning for grunn, å ha liggende ledning for vann, spillvann-overvann, som vist på vedlagt tegning, datert den 18.04.2016.

Skedsmo kommune gis rett til å føre tilsyn med ledninger og utføre nødvendig reparasjoner av denne. Videre fritas Skedsmo kommune erstatningsansvar for skader som måtte bli påført bygningsmasse som er plassert nærmere enn krav til byggeavstand jfr. Byggteknisk Forskrift § 15-8 og PBL. § 29-6.

Avstand til bygninger skal være det dobbelte av ledningsdybden målt horisontalt til nærmeste ledning i grøfta, eller minimum 4 meter dersom ikke andre sikringstiltak benyttes.

Denne erklæring skal tinglyses.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

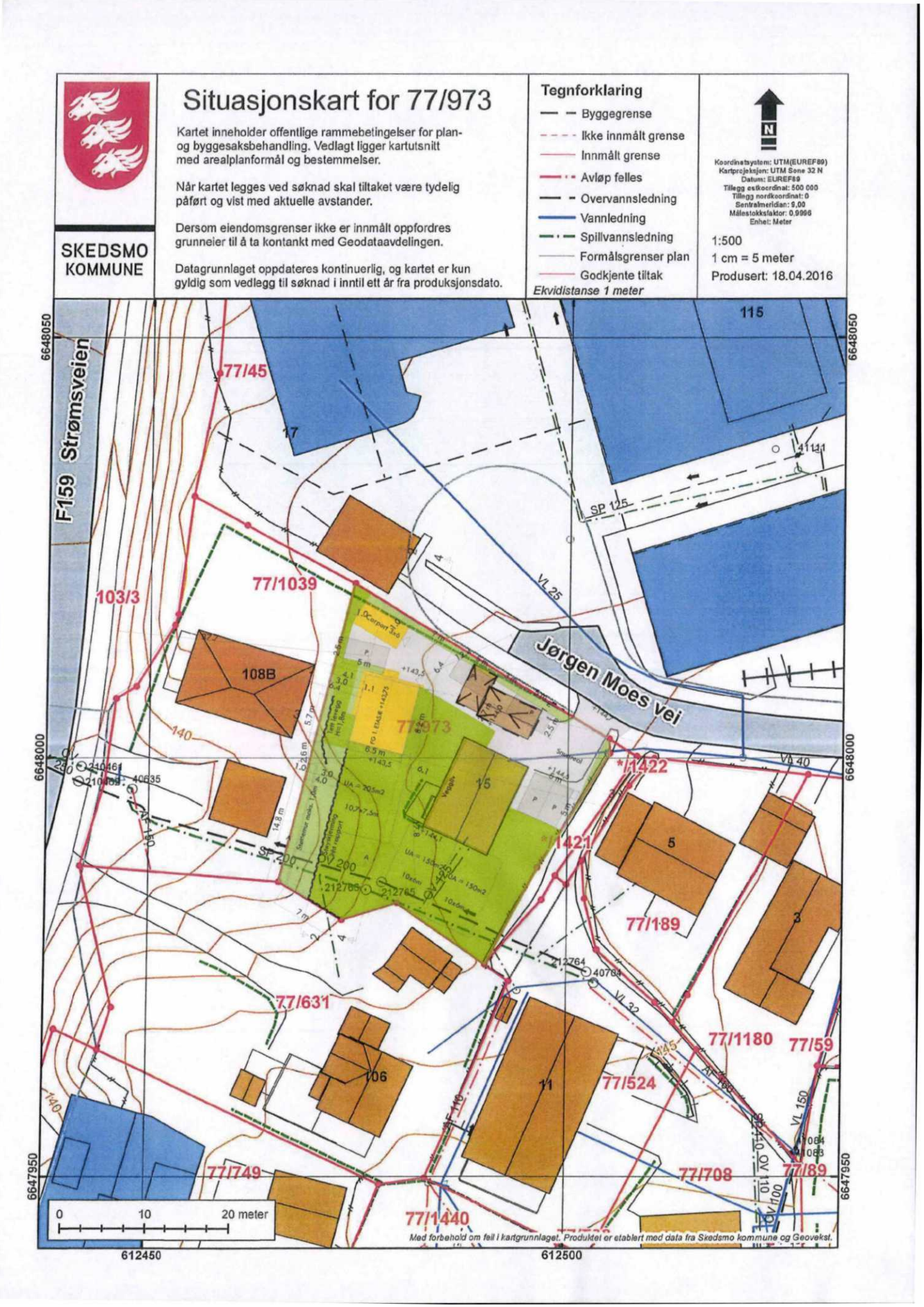
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Skedsmo 26/5-17	Kelen Hende Hilde Irgens I.N.N.T FULLMAKT FR MIRIAM SANDIN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Situasjonskart for 77/973
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Ekvidistanse 1 meter
N
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Tillegg østkoordinat: 500 000
Tillegg nordkoordinat: 0
Sentralmeridian: 9,00
Målestokksfaktor: 0,9996
Enhet: Meter
1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 18.04.2016
F159 Strømsveien
Jørgen Moes vei
77/45
77/1039
103/3
108B
77/973
77/1422
77/1421
77/189
77/631
77/1180
77/59
77/524
77/749
77/708
77/89
77/1440
115
6648050
6648000
6647950
612450
612500
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/2076/8
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:44

DAGBOKFØRT
13 MAR 79 02076
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE MINSTEAVSTAND TIL NABOGRENSE

Undertegnete eier av gnr. 77 bnr. 973
bruksnavn i Skedsmo

gir herved eier av gnr. 77 / 189 bnr. 189
bruksnavn i Skedsmo
tillatelse til å oppføre tilbygg/påbygg på bolighus i en
avstand av 3 - tre meter fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge nærmere dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følger av bygningslovens bestemmelser og vedtekter, jfr. bygningslovens § 70 og byggeforskriftene.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på gnr. 77
bnr. 973 bruksnavn i Skedsmo
og kan ikke avleses uten Skedsmo Bygningsråds samtykke.

Strømmen den 13. mars 1979.

Reidar Berglund

Randi Berglund

Dnr. 3034/60. Dagb.f. 10.10.1960.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 77 bnr. 973 i Skedsmo bekrefter herved å være forpliktet til langs nevnte eiendom å opparbeide gate når som helst Skedsmo kommune måtte forlange dette. Arbeidet skal utføres etter de anvisninger som blir gitt av kommuneingeniøren i Skedsmo.

Hvis kommunen senere overtar vedlikeholdet, skal gategrunnen uten vederlag overdras til kommunen.

Dersom kommunen selv ønsker å utføre opparbeidelsen, skal den når som helst ha adgang til dette. Jeg er i så fall forpliktet til å refundere det utlegg hertil i samsvar med bygningslovens bestemmelser og de i Skedsmo kommune gjeldende vedtekter.

De foranstående forpliktelser skal være bindende også for senere eiere av gnr. 77 bnr. 973 i Skedsmo.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen for min regning og kan ikke avleses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Strømmen, den

Viking Berglund

Hjemmelshaver.

REGULERINGSENDRING I OMRÅDET BEGRENSET AV STRØMSVEIEN /YRKESSKOLEN / KIRKEVEIEN / RÆLINGSVEIEN

Vedtekter for reguleringsplan for Strømmen;

Bestemmelsene er revidert den 21.06.01. Teksten med kursiv gjelder ikke lenger.

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.
2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

l. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. ~~*Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m2.*~~

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

l. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

l. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den 13 / 09 20 01
Det faste utvalg for plantesaker, sak 109
Plansjef

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.05.2026 15:04

Eiendom 3205-77/973/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	25.04.2017	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	77	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	973	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jørgen Moes vei 15	2010 Strømmen	Stalsberg 8	Strømmen	Strømmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.04.2017	Seksjonering	3205-77/973	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-77/973	Mottaker	0
16.03.2021	Oppmålingsforretning	3205-77/1421	Berørt	0
		3205-77/631	Berørt	0
		3205-77/973	Berørt	0
		3205-77/45	Berørt	0
16.03.2021	Reseksjonering	3205-77/1421	Berørt	0
		3205-77/973	Mottaker	661,2
		3205-77/973	Avgiver	-814
		3205-77/973	Mottaker	152,8
		3205-77/524	Berørt	0
		3205-77/1039	Berørt	0
		3205-77/631	Berørt	0
		3205-77/45	Berørt	0
27.09.2023	Annen forretningstype	3205-77/1421	Berørt	0
		3205-77/631	Berørt	0
		3205-77/973	Berørt	0
		3205-77/45	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-77/973	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	150939747			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.04.1958	Areal, bolig (bruk/brutto)	214/240	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.01.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	214/240	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	80/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	134	9	3	3	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	73/80	0/0	73/80
H02	Hovedetasje	1	73/80	0/0	73/80
K01	Kjelleretasje	0	68/80	0/0	68/80

Oversiktskart

Adresse: **Jørgen Moes vei 15, 2010 Strømmen**
Gnr/Bnr: **3205/77/973/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 153 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026



Matrikkelkart

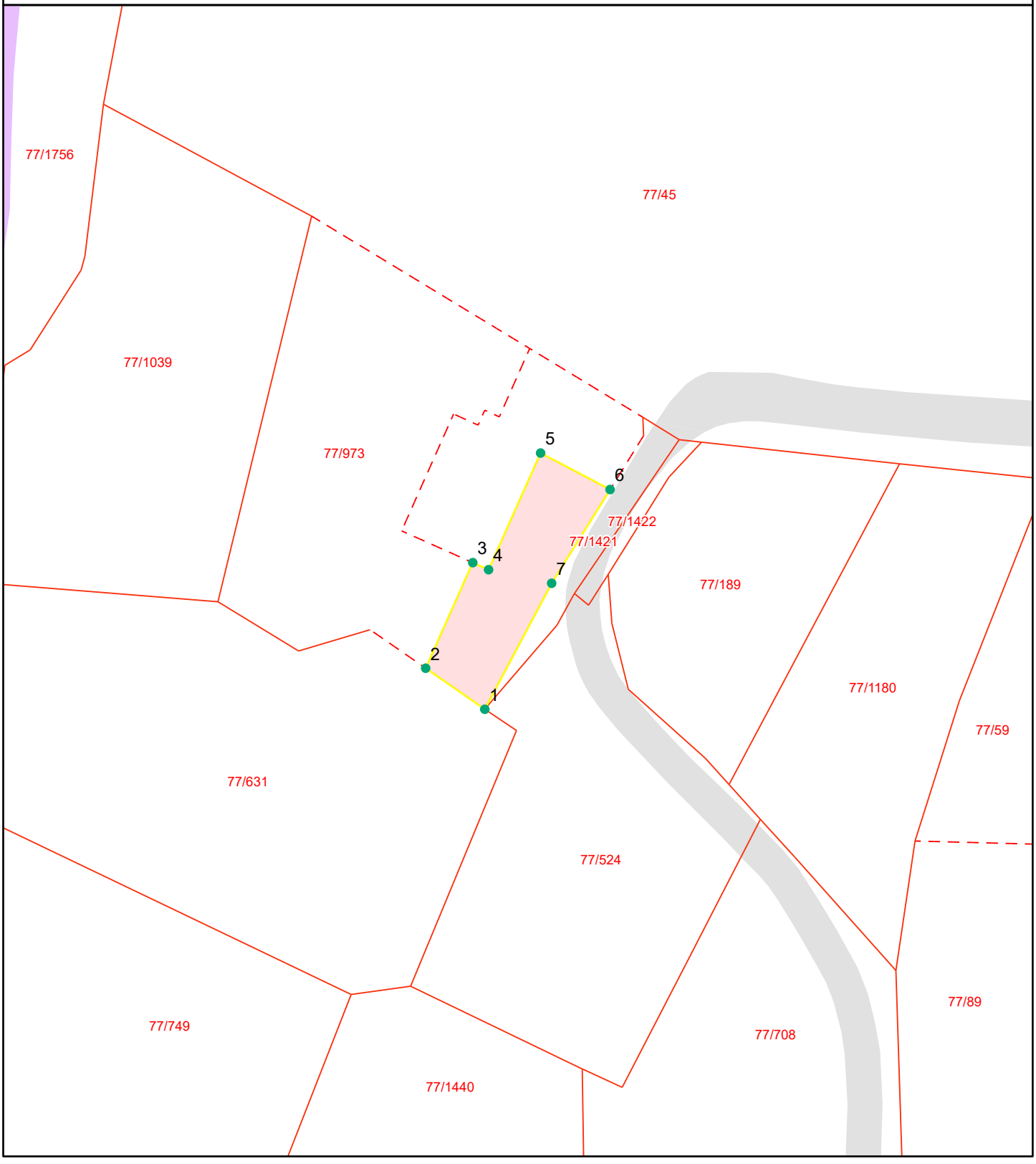
Adresse: **Jørgen Moes vei 15, 2010 Strømmen**
Gnr/bnr: **3205/77/973/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 153 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 153 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6647975.35	612490.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.64	0
2	6647979.13	612484.82	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Tatt fra plan	30	10.66	0
3	6647988.85	612489.17	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	1.6	0
4	6647988.2	612490.63	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	11.77	0
5	6647998.94	612495.43	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	7.24	0
6	6647995.58	612501.84	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Tatt fra plan	30	10.18	0
7	6647986.95	612496.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.14	0

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

77/973/0/2

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

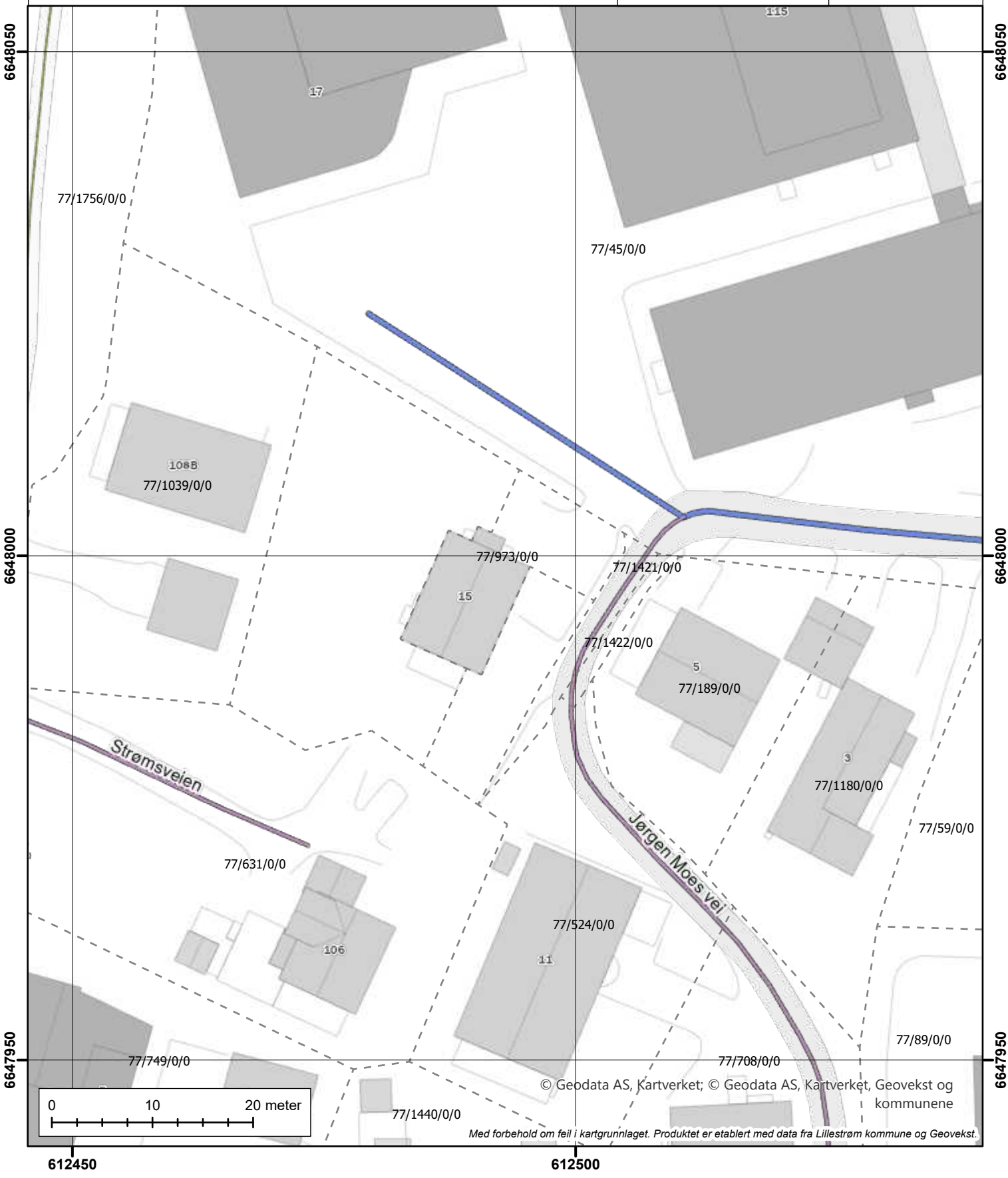
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.05.2026



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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
77/973/0/2

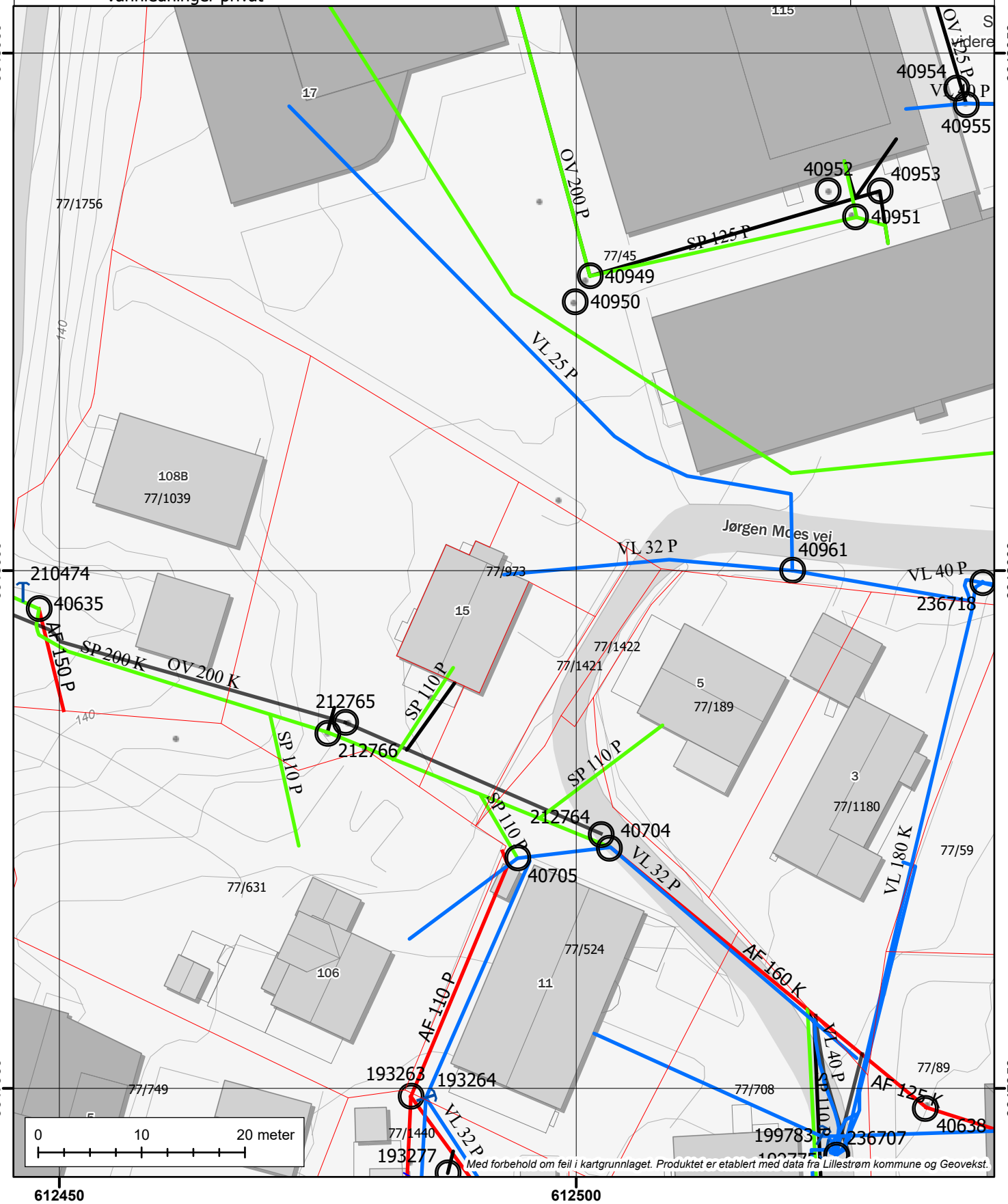
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Diversepunkt
- Stoppekran
- Kum
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.05.2026



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 19.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	973	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Jørgen Moes vei 15								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	973	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
22022163	545	31.12.2025	Stipulert forbruk	201

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	973	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Jørgen Moes vei 15, 2010 STRØMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 649,53 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 217,52 kr
Vann	8 952,51 kr
Sum	**26 375,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 240 liter	25%	1 stk	7507.50	1/2	0 %	3 753,75 kr	1 564,06 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	260,40 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	100.5 m^3	39.59	1/1	0 %	3 978,55 kr	3 978,54 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	100.5 m^3	57.10	1/1	0 %	5 738,55 kr	5 738,55 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-93 m^3	39.59	1/1	0 %	-3 681,64 kr	-3 681,60 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-93 m^3	57.10	1/1	0 %	-5 310,30 kr	-5 310,30 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	492,89 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	693,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	185 m^3	43.69	1/1	0 %	8 082,37 kr	3 367,66 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	185 m^3	75.21	1/1	0 %	13 913,85 kr	5 797,44 kr
Målt forbruk vann	15%	100.5 m^3	36.42	1/1	0 %	3 660,27 kr	3 660,25 kr
Målt forbruk avløp	15%	100.5 m^3	52.53	1/1	0 %	5 279,47 kr	5 279,47 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-93 m^3	36.42	1/1	0 %	-3 387,11 kr	-3 387,07 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-93 m^3	52.53	1/1	0 %	-4 885,48 kr	-4 885,48 kr
					Sum	**30 615,28 kr**	**13 568,55 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 19.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	973	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Jørgen Moes vei 15								

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.

21.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-77/973/0/2

Adresse: Jørgen Moes vei 15, 2010 Strømmen

Dato siste feiing:
31.08.2021

Dato siste tilsyn:

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

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

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2016/13411	Hanne Kristin Reitan Hermansen,	31.01.2018

Saksnr.:2016/13411
Vedtaksnr.(DS):18/91

Ferdigattest - Bruksendring - tilleggsdel til hoveddel - tomannsbolig - gnr 77 bnr 973 - Jørgen Moes vei 15

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, riving/nybygg inngangsparti og balkong, eksisterende tomannsbolig, Jørgen Moes vei 15

Gnr: 77	Bnr: 793	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 16/1105	19.12.16	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 30.1.18.

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Hanne Kristin Reitan Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Midlertidig innflytningstillatelse meddeles herved

for 2-mannsbolig på g.nr. 77 b.nr. 45 i Skedsmo.

Eier: Berglund Wiking postadresse: Strömsv. 108

Anm: Fremplate under feielutte på loft og rekkverk på utvendig trapp må være ordnet.

Øvrige Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo kom. bygningskontroll 8/1 1959.

for Bygningssjefen.

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Brøtergt. 2, 2000 Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 73 04 10

Approbasjon

J. nr. 2690/78 Sak nr. 700/78

Ad. Byggeanmeldelse av 4/9-78 på garasje (flyttes fra reg. vei)

Byggested Strømsveien 108, gnr. 77 bnr. 973

Eier Leif Berglund Anmelder

Byggemelding med vedlagte ..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

Garasjen må brannsikres.

Fristen i pålegg b.sak 622/78 forlenges med en måned, det vil si fra 10/9-78 til 10/10-78.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

Approbasjonen må fornyes etter 1 år.

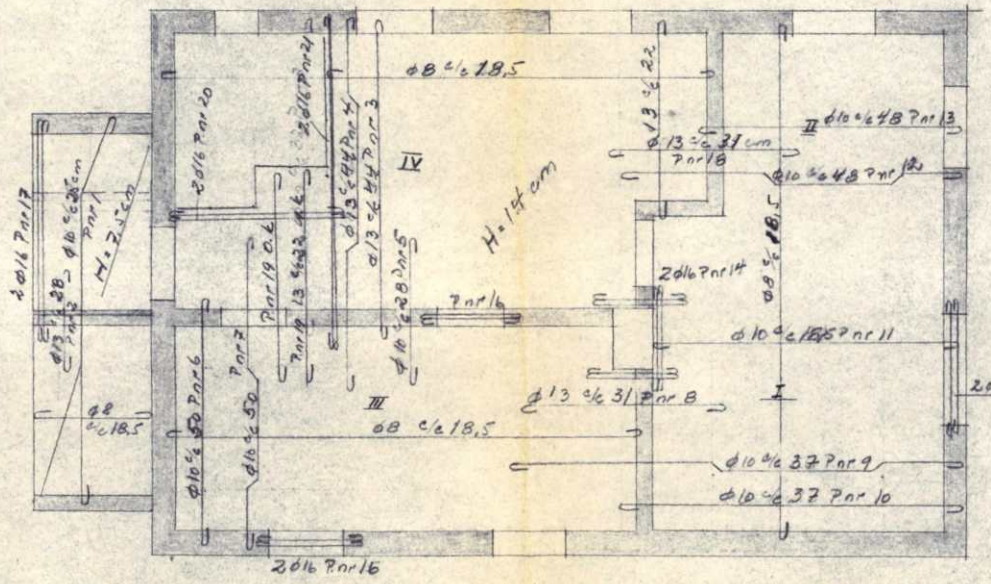
Skedsmo Bygningsråd, den 5. september 1978.

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsrådet

R. Michelet

Strømmen Snartrykk A/S

Skedsmo kommune
Bilag/sak nr.: 4/88-58
sign.
Byggningskontrollen



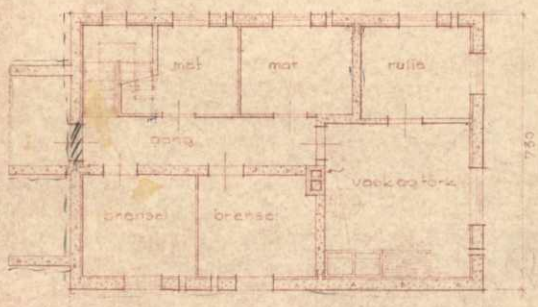
Btg 200 c

Armert dekke over kjeller av hvit berglund

M 1:50

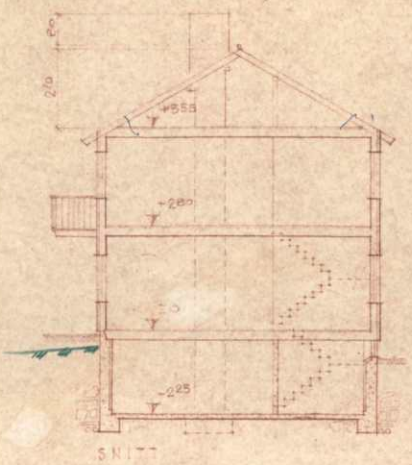
2. 3

TYPE 52 D÷



KJELLER 1095

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 88/58
Godkjent: 11/3 1958



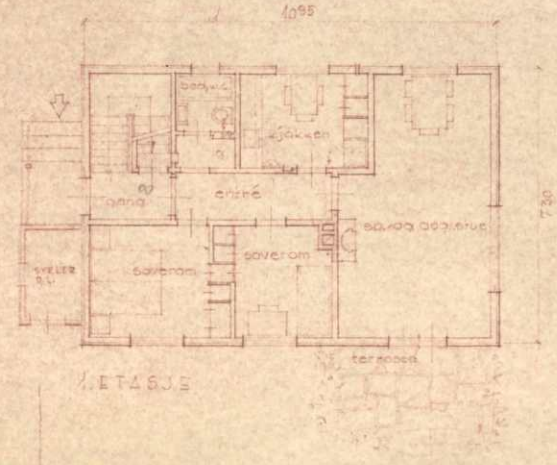
SNITT

TYPE 52 D÷

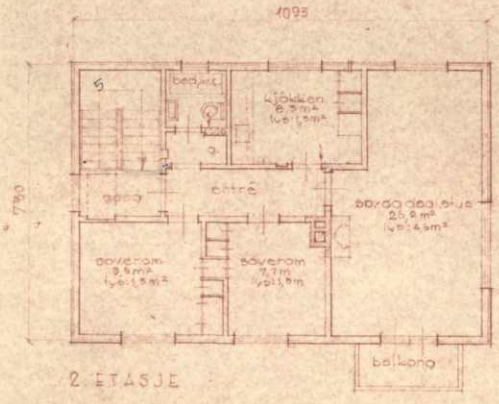
PLANER
OG SNITT
M. = 1:100

BEB.FL.: 79,9 M²
BRUTTO: 159,8 M²

GODKJENT:



1. ETASJE



2. ETASJE

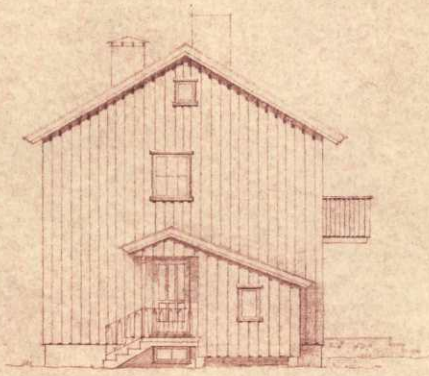
BYGGHERRENS EXEMPLAR

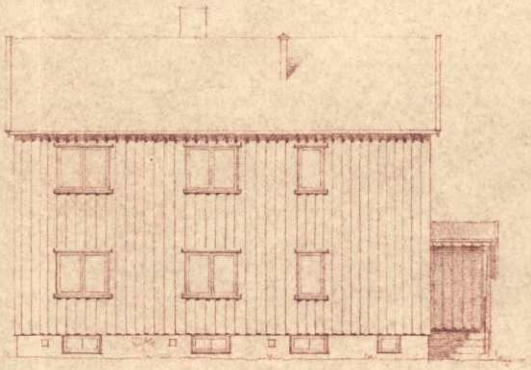
STD. 18.3.52

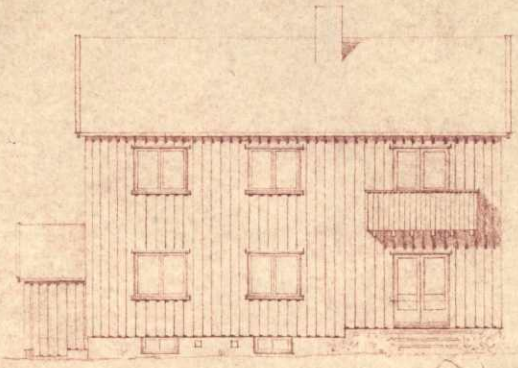
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF. 1056

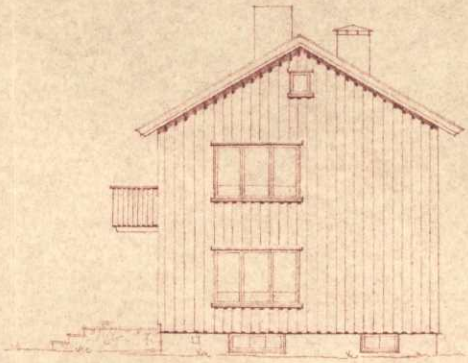
3.4

TYPE 52 D÷









TYPE 52 D÷

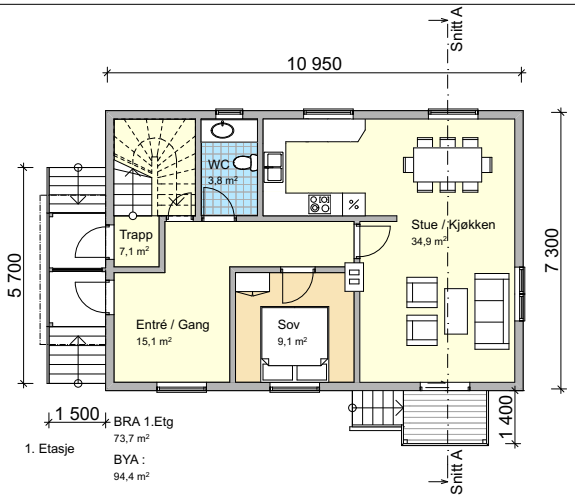
FASADER
M = 1:100

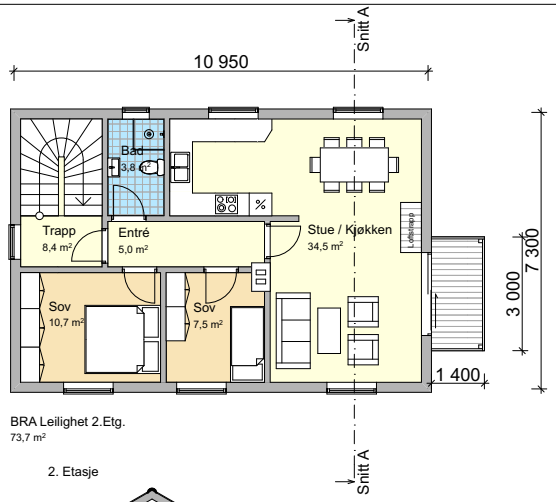
GODKJENT:

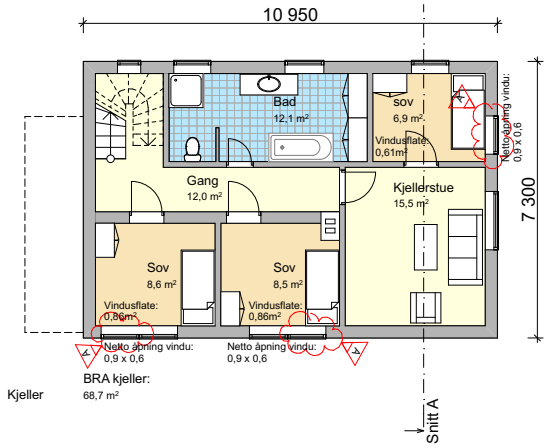
BYGGHERRENS NAVN:

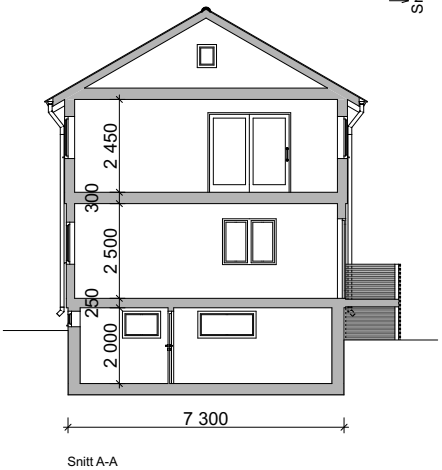
STR. 17. 3. 62

ERIK HOBERG
ARKITEKTMNAL
STRØMMEN TLF 1059









BRA Leilighet 1.Etg + kjeller:
142,4 m2

BRA Leilighet 2.etg:
73,7 m2

Rev./ dato
A: 22.11.16

Byggemelding

16117

Tomannsbolig
Planer og Snitt A-A

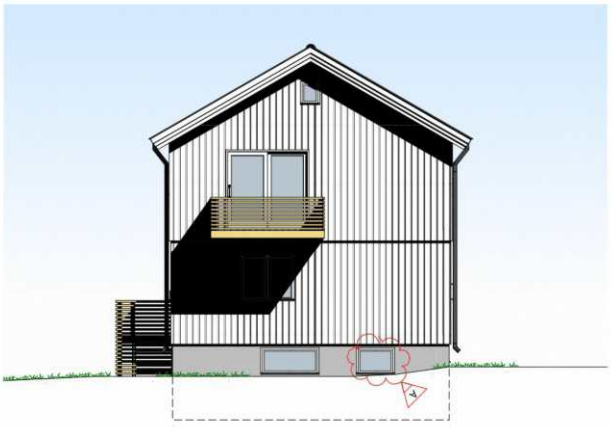
Gnr./bnr.	Adresse	Mål	Dato / rev.
77/973	Jørgen Moes vei 15 2010 Strømmen	(A3) 1:100	11.10.16 **22.11.16**

Norsk Bygningsrådgivning
Arkitekt/ Tegner:
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

Tegn. nr.
E-1



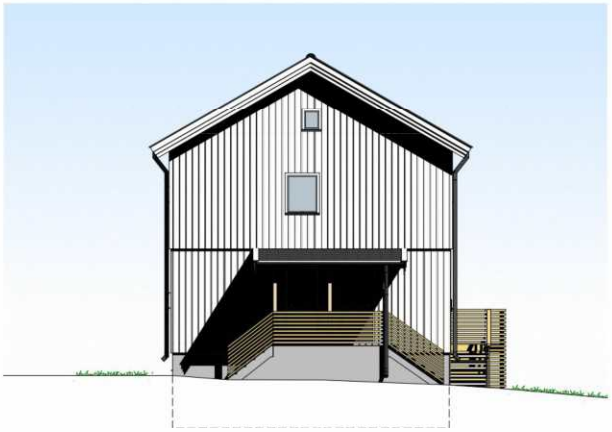
Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Vest

Rev./ dato
A: 22.11.16

Byggemelding

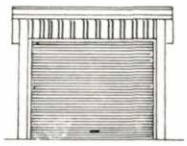
16117

Tomannsbolig
Fasader

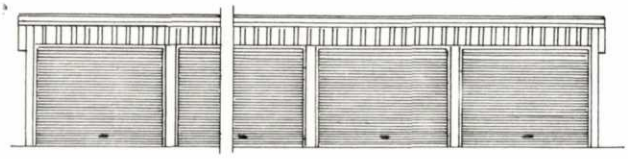
Gnr./bnr.	Adresse	Mål	Dato / rev.
77/973	Jørgen Moes vei 15 2010 Strømmen	(A3) 1:100	11.10.16 **22.11.16**

Norsk Bygningsrådgivning
Arkitekt/ Tegner:
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

Tegn. nr.
E-2



Front
Enkel – garasje



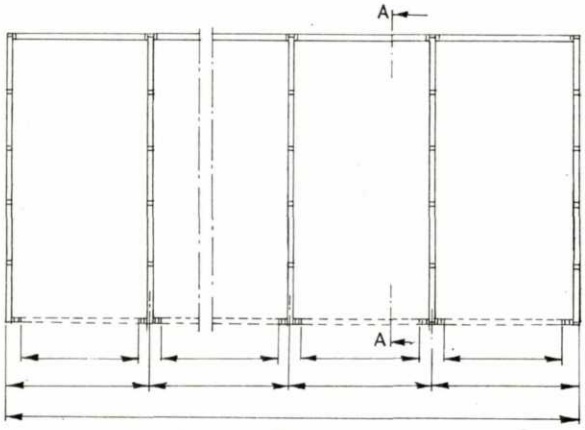
Front
Serie-garasje



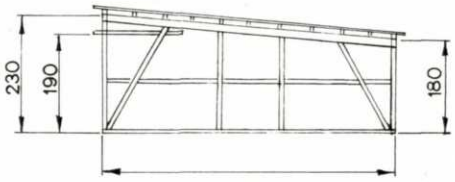
Sidevegg



Plan
Enkel – garasje



Plan
Serie – garasje



Snitt: A-A

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 700 /1978

Antall seksjoner	Bredde	Dybde

Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk

TREGARASJE type B

Plan - Fasader - Snitt

Målestokk	Tegn.
1 : 100	Trac.
	Kfr.

Erstatning for:

451 - 5

Erstattet av:

Rosing's Gjerdefabrikk og Mek Verksted A/S
Lørenveien 54, Økern, Oslo 5 - Telefon 214550

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

77/973/0/2

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Båndleggingssone
- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

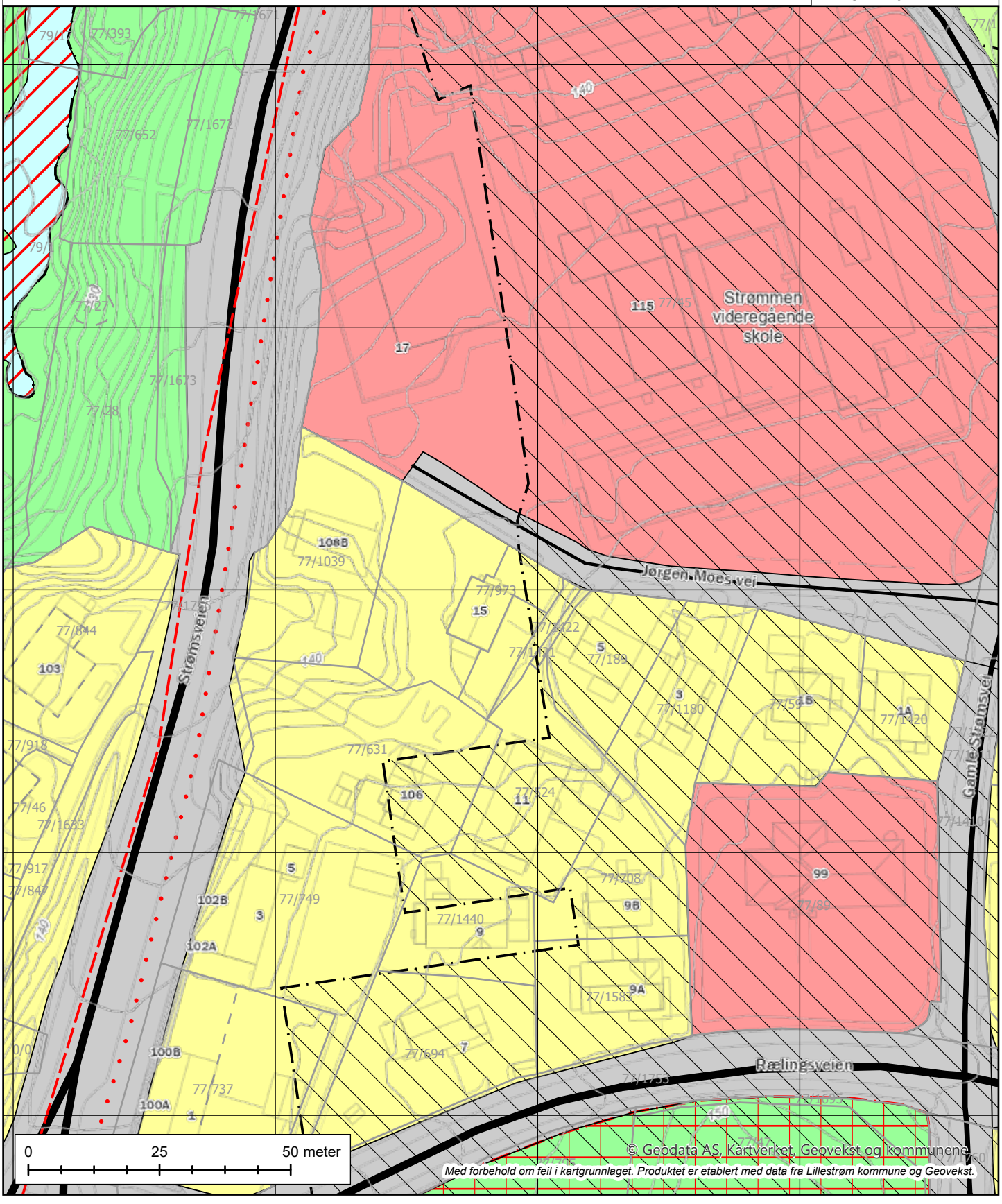
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

77/973/0/2

Tegnforklaring:

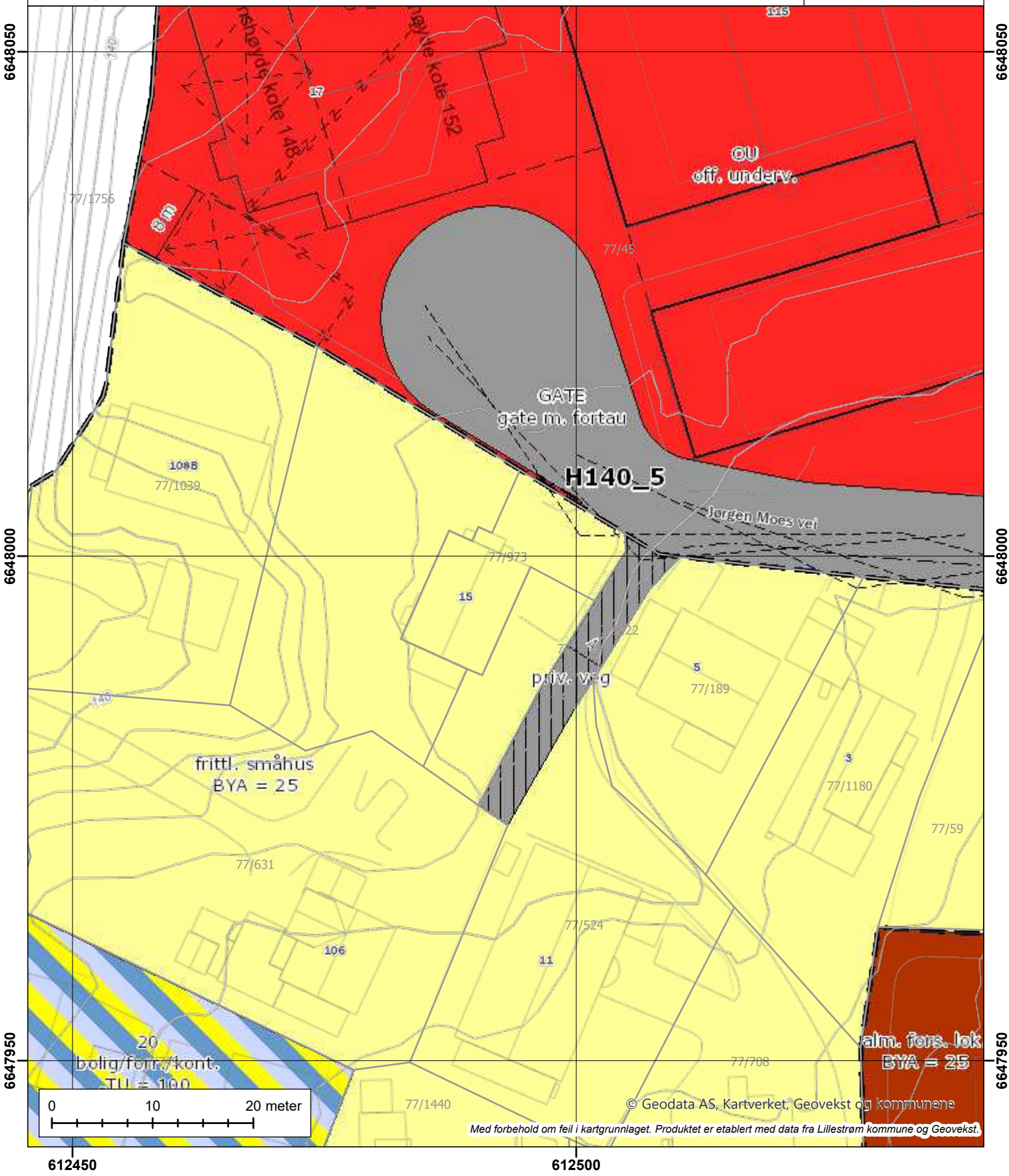
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Gate med fortau
- Privat vei
- Bolig / Forretning / Kontor
- RpSikringSone
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 77/973/0/2

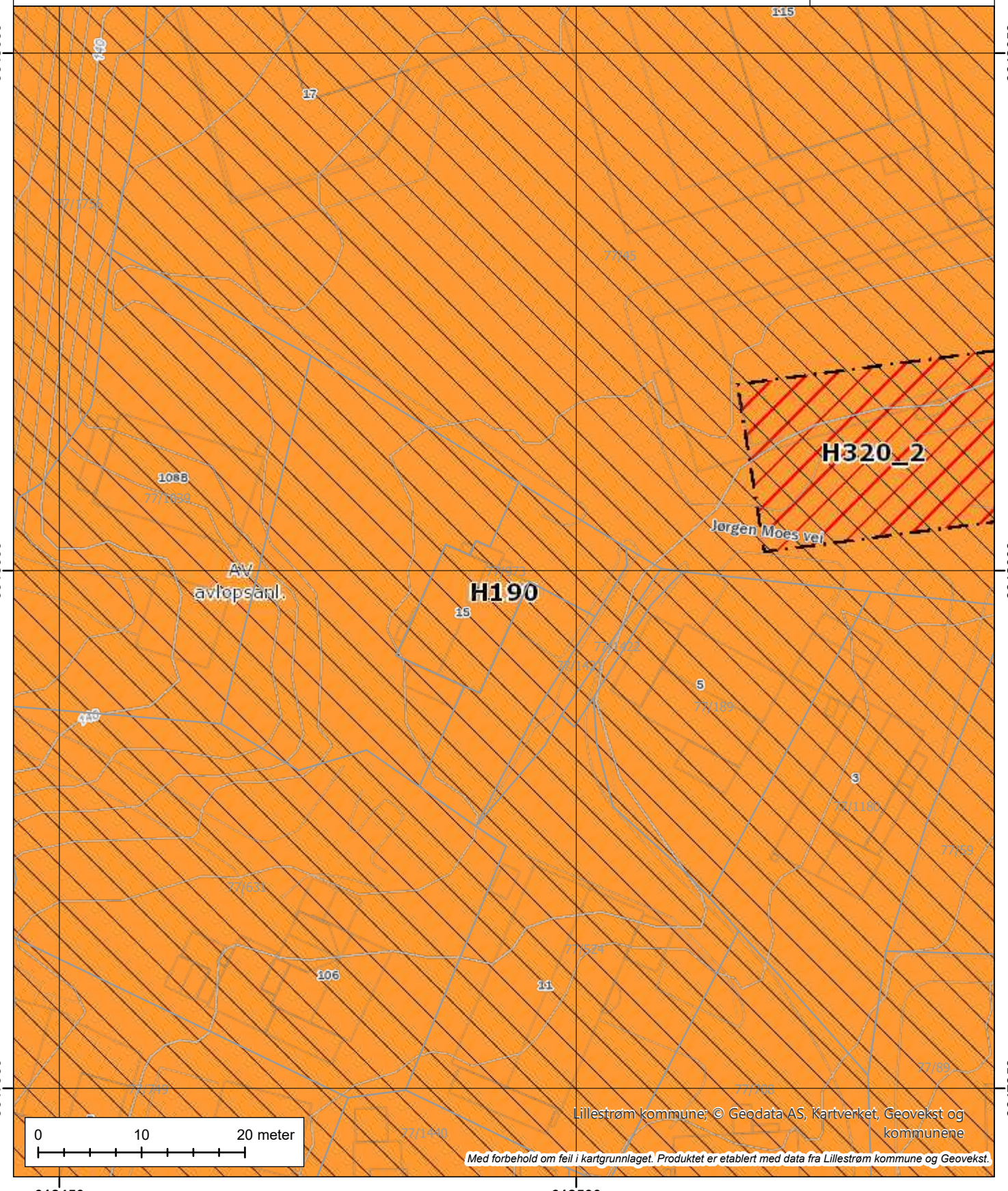
Tegnforklaring:

- 1542 - Avløpsanlegg
- RpFareSone
- RpSikringSone
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Lillestrøm PlanID: 579 Rælingen PlanID: 231

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av fjellanlegg og daganlegg ved Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS (NRVA) sitt renseanlegg i Ruth Maiers gate på Strømmen.

Det framgår i dokumentet hvor bestemmelser gjelder for VERTIKALNIVÅ 1 (under bakken) og VERTIKALNIVÅ 2 (på bakken).

1. Fellesbestemmelser for NRVAs daganlegg (VERTIKALNIVÅ 2)

1.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

1.2 Estetisk utforming

Det skal vektlegges gode arkitektoniske løsninger og samspill mellom bygningsvolumer og uteområder i planområdet. Det skal spesielt vektlegges høy estetisk kvalitet for områder som eksponeres mot omgivelsene. Fasader på nye bygg skal brytes opp med for eksempel glasspartier og inntrekninger og ha et variert uttrykk, spesielt mot Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate. Tre skal være hovedmateriale i nye bygg.

Alle flate tak (og skråtak der det er mulig) skal være grønne og kan inkludere takterrasser. Det tillates løsninger for fordrøyning og overvann og solpaneler på tak.

1.3 Energiløsninger

Planområdet skal baseres på lokal energiforsyning ved vannbåren varme fra varmepumpe i fjellanlegget. Gjennom det enkelte tiltak redegjøres for eventuell bruk av solenergi.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal redegjøres for valgte overvannsløsninger etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, jf. rekkefølgekrav. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Veilederen «Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo» er førende.

1.5 Flom

Bebyggelsens 1. etasje skal ligge på flomsikkert nivå ved 200-årsflom (vertikalnivå 2). Overvannstiltak som minimerer risiko for flom skal sikres i henhold til Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023. Eventuelle kjellere skal ha vanntett konstruksjon og forskriftsmessig sikring.

Renseanlegget i fjell (vertikalnivå 1) skal konstrueres slik at det tåler å bli utsatt for dimensjonerende 1000-årsflom.

1.6 Brannvannsuttak
Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

1.7 Parkering for daganlegget
Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende norm:

Arealformål	Bil	Sykkel	Pr. enhet	Skal opparbeides innenfor følgende områder i plankartet
IND1–2 Industri	Maks. 0,5	Min. 0,25	100 m^2 BRA	Felt f_ PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering
K/I Kontor/industri	Maks. 0,5	Min. 0,75	100 m^2 BRA	Felt f_ PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering

Parkering til drifts- og tjenestekjøretøy kommer i tillegg til normen. Parkering for felt AV (fjellanlegget) inngår i feltene i tabellen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal reserveres HC-plasser. 2 av disse plassene skal være innenfor felt f_PP. Minimum 50 % av alle plassene skal ha ladepunkt for el-bil. Alle plassene skal tilrettelegges for fremtidig opplegg for ladepunkt for el-bil.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres som fastmonterte sykkelstativer i nærhet til hovedinnganger innenfor felt K/I. Minimum 50 % av sykkelstativene skal ha overdekning.

For boligformålene i planen gjelder egne bestemmelser.

1.8 Bekjempelse av fremmede arter
Ved nyplantinger skal det benyttes hjemmehørende arter for dette området. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltak i planområdet. Fjerning av fremmede arter skal skje forskriftsmessig.

1.9 Støy
Ved nye tiltak gjelder Miljødirektoratets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T1442 tabell 2 for anbefalte støygrenser ved planlegging av ny, støyende virksomhet eller støyfølsom bebyggelse.

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6 og tabell 4. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet med minst sjenanse for naboer. Støyende arbeider og massetransport skal ikke utføres på nattestid (kl. 23.00 - 07.00).

1.10 Geotekniske forhold
Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

1.11 Miljø og forurensning
Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, eller som ikke er kartlagt fra før jf. Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal tiltakshaver utføre undersøkelser og utarbeide en tiltaksplan, dersom forurensning påvises. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen er forurensningsmyndighet etter forskriften.

Det skal utarbeides prosjektspesifikke miljøoppfølgingsplaner (MOP) i henhold til NS 3466 for tiltak i IND1-2, K/I og AV som konkret skal beskrive tiltak og hvem som er ansvarlig for tiltaket.

1.12 Nettstasjoner
Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

1.13 Renovasjon
Renovasjonsløsning skal innpasses på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i daganlegget og i fjellhallen.

1.14 Utomhusplan
Utomhusplan skal foreligge ved rammesøknad for alle felt (unntatt felt FS1-2), og skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg og anlegg
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Kjørearealer og gangarealer
- Areal for snøopplag
- Materialbruk, dekketyper, møblering og lyssetting
- Bruk av takflater til energiløsning og fordrøyning (grønne tak)
- Eventuelle takterrasser
- Løsning for overvannshåndtering og sikringstiltak mot flom og erosjon
- Løsning for renovasjon og varelevering
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Parkering for sykkel og bil
- Koter for eksisterende og nytt terreng, samt trapper, murer, gjerder og ramper
- Nettstasjoner
- Adkomst for brannvesen, angrepsveier, snumulighet og oppstillingsplass for brannbil og tilgang på brannvann

2. Bestemmelser til arealformål

2.1Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 (Rælingen)

a) I området tillates bygget eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer.

b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasje kan plasseres nærmere veg enn angitte byggegrenser etter følgende regler: Frittstående garasje eller carport som plassers parallelt med adkomstveg, skal ligge minimum 2 m fra formålsgrensen mot vegen. Frittstående garasje eller carport som plasseres vinkelrett på adkomstveg, skal ligge minimum 6,0 m fra formålsgrensen mot vegen.

c) Utnyttelsesgraden for byggeområdet er maks. %BYA=30%. Areal for utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i bebygd areal ved %BYA-beregning.

d) Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på 7,0 m og en maksimal mønehøyde på 9,0 m. Maks. høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Boligbebyggelsen skal ha saltak, valma tak eller halvvalm.

e) Det skal opparbeides parkering på egen tomt med 2.0 p-plasser pr. boligenhet. For hybelleiligheter kreves det 1 p-plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig.

f) Avkjørsler fra offentlig vei er indikert med piler i plankartet.

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2 (Lillestrøm)

a) Arealet er en del av boligområde avsatt i Lillestrøm kommuneplan til åpen småhusbebyggelse i indre sone med maks. utnyttelse er %BYA = 25 %. Tiltak innenfor området skal følge Skedsmo kommuneplan 2019-2030 § 2.2.1 Boligbebyggelse, åpen småhusbebyggelse (indre sone, eksisterende).

2.1.3 Industri, felt IND1 – rigg- og driftsområde nærmest fjellhallen

a) Felt IND1 skal benyttes til industriformål, rigg- og driftsområde tilknyttet renseanlegget i fjellet. Det tillates etablert ventilasjonsbygg for fjellanlegget og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser.
I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer, samt tilgang til ny og eksisterende tunnelportal. Symbol for tunnelåpninger i plankart er veiledende. Registrert eik med middels verdi i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.
Det skal avsettes areal til utendørs lager og rigg for fjellanlegget.

c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 116,0. Tekniske konstruksjoner på ventilasjonsbygg (ventilasjonsrør og piper), tillates inntil maks kote +122, og skal være tilbaketrukket minimum 0,5 meter fra fasader. Tekniske rom på øvrige tak tillates 3,5 meter over maks gesims, og skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1 meter.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.

e) Ved 200-årsflom skal feltarealet benyttes til beredskapsvei mellom Henrik Sørensens veg og Stalsbergenga.

f) Registrert eik i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering. Dersom treet ikke kan bevares, skal treets deler fraktes til egnet område for å sikre at det biologiske miljøet knyttet til eika kan overleve selv om eika hugges.

2.1.4 Industri, felt IND2

a) Felt IND2 skal benyttes til industriformål og driftsområde. Det tillates etablert lager, verksted, garasjer, og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser. Det tillates ikke utelagring på feltet.

I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.

c) Maks. byggehøyde innenfor feltet følger byggegrenser i plankartet.
I vestre del (verkstedbygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 117,5.
I søndre del (garasjebygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 116,0.
Garasjebygningen skal utformes med varierte høyder. Søndre del av bygget (garasjebygning) skal ha nedtrappet gesims i hele byggets lengde mot Henrik Sørensens veg.

Tekniske rom på tak tillates 2 meter over maks gesims, men skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1,5 meter.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov, inkl. parkeringsfelt PP og bestemmelsesområde #2 Parkering.

e) Nettstasjon som blir liggende i konflikt med ny bebyggelse i feltet, skal flyttes i samråd med netteier.

2.1.5 Kontor/industri, felt K/I

a) Innenfor området tillates etablert administrasjonsbygg tilknyttet selskapenes virksomheter, inklusive kontorer, møterom, laboratorier og garderober.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 50%. Maks. BRA = 8 350 (inkl. parkering).

c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 120,0. Tekniske takoppbygg tillates oppført inntil 3,5 meter over gesims og skal være tilbaketrukket fra fasaden minimum tilsvarende høyde på takoppbygg og underordne seg bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Det tillates ikke takterrasser mot Henrik Sørensens vei og Ruth Maiers gate.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.

2.2 Virksomheter i fjellet (VERTIKALNIVÅ 1)

2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomheter som har tilknytning til dette. Parkeringsdekning for bergrommet er integrert i parkeringsnormen for IND1 og 2.

b) Masseforvaltning: Masser som tas ut av fjellet skal inngå i en masseforvaltningsplan for midlertidig og/eller permanent bruk av steinmasser. Masseforvaltningsplanen skal utarbeides etter anbefalinger i Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023. Trafikkvekst og massetransport i anleggsfasen skal framkomme i planen.

c) For arealer under eller nært tilgrensende transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 (på bakken) skal det tas kontakt med nettleverandør (Elvia AS) for å avklare grenser for rystelser som kan påvirke stasjonen.

2.2.2 Utslipp og forurensning

a) Alle faser av drift og anleggsfase skal skje innenfor kravene i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og retningslinjer eller innenfor krav stilt i egen utslippstillatelse fra forurensningsmyndighetene.

2.2.3 Vibrasjon, støy og støv

a) Grenseverdier i gjeldende standard for vibrasjon skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Det skal utføres systematiske rystelsesmålinger for å kontrollere at rystelsene er lavere enn grenseverdiene.

b) Sprengningsarbeidene skal i størst mulig grad ivareta hensynet til berørte beboere i nærområdet og driften ved skoler, barnehager, sykehjem og lignende. Beboere, andre berørte offentlige institusjoner og Bane NOR skal varsles om sprengningstider.

c) Utslipp av støv i forbindelse med lagring og transportering skal begrenses i overensstemmelse med krav fra forurensningsmyndighetene og i tråd med miljøoppfølgingsplan.

2.2.4 Grunnvann

Risiko for negativ påvirkning på Sagelva og grunnvannsstanden i planområdet som følge av bygging av nye tunneler og berghaller skal minimeres ved hjelp av supplerende grunnundersøkelser, overvåking av poretrykk under anleggsfasen, samt innlekkasjemålinger og eventuelt injeksjon under tunneldriving

Det skal etableres poretrykksmålere for å overvåke grunnvannstanden før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen, jf. rekkefølgebestemmelsene. Det vil fortløpende vurderes om det er behov for tetting ved injeksjon av nye tunneler og fjellhaller slik at grunnvannstanden ikke endres i forhold til dagens situasjon.

2.3 Trasé for jernbane (VERTIKALNIVÅ 1)

2.3.1 Kombinert formål: Avløpsanlegg/trasé for jernbane, felt KBA

Området reguleres til kombinert formål; trasé for jernbane/Romeriksporten (samferdselsformål) og avløpsanlegg (bebyggelses- og anleggsformål).

Reguleringsplan for Gardermobanen gjelder foran reguleringsplan for renseanlegget.
Det vises til hensynssone som gjelder for arealer i Vertikalnivå 1, jf. § 3.2.

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

2.4.1 Offentlige veier i plankartet

a) Ruth Maiers gate (o_KV1) videreføres som offentlig kjørevei.

b) Stalsbergenga (o_V1) videreføres som offentlig boligvei for kombinert bruk som kjøre- og gangvei. Bom skal plasseres i overgangen til Ruth Maiers gates vestre sidevei (o_GS1), og o_V1 er blindvei med vendehammer. Bommen skal kunne passeres av renovasjonskjøretøy, nødkjøretøy og driftskjøretøy.

c) Henrik Sørensens veg (o_ V2) videreføres som offentlig boligvei. Det opparbeides vendehammer som angitt på plankart.

2.4.2 Private veier i plankartet

Kjøreatkomster til NRVA er KV2 og KV3.

a) SKV2 er hovedatkomst for ansatte og gjester til renseanlegget med innkjøring til parkeringsplasser innenfor sonene #1 Parkering og #2 Parkering og felt f_PP. Atkomsten skal også benyttes av store kjøretøy til IND1 og IND2.

b) KV3 er primæratkomst tilknyttet felt IND1 og IND2.

2.4.3 Offentlige fortau i plankartet

a) o_FO skal være offentlige fortausarealer.

2.4.4 Offentlige gang-/sykkelveier i plankartet

a) o_GS1, del av Ruth Maiers gate, skiltes som gang-/sykkelvei med tillatelse til kjøring til eiendommer. Veien skal stenges med bom i overgang til Stalsbergenga, som angitt på plankartet.

b) o_GS2 er tidligere opparbeidet offentlig gang-/sykkelvei mellom Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate.

c) o_GS3 er gang- og sykkelvei som følger Ruth Maiers gates vestre side (mot NRVA).

d) o_GS4 er overgangsfelt for fotgjengerkryssing over o_KV1 mot framtidig gangsystem på østsiden av Ruth Maiers gate. Nøyaktig utforming av overgangsfeltene tilpasses framtidig situasjon på østsiden av o_KV1.

2.4.5 Annen veigrunn langs offentlig og privat infrastruktur.

a) Annen veigrunn grøntareal (AVG, ikke benevnt i plankart) er offentlige og private sidearealer for grøfter med overvannshåndtering og teknisk infrastruktur. Arealene istandsettes med vekstjord og tilsås slik at de framstår som grønne arealer etter opparbeidelse. (Istandsettelse skjer i forbindelse med opparbeidelse av veier, og gang- og sykkelveier i denne planen, ref. rekkefølgekrav). Det skal tas hensyn til at registrerte svartelistearter ikke spres (gjelder spesielt nordre del av Ruth Maiers gate og langs jernbaneskråning).

b) o_AVG1 er sideareal til vendehammer i enden av Stalsbergenga som skal være overkjørbar beredskapsvei fra felt IND1.

c) o_ ABG, sideareal til jernbanen: Vegetert skråning mellom NRVA daganlegg og Hovedbanens jernbanetrasé.

d) o_AVT, annen veggrunn for tekniske anlegg innebærer areal langs Stalsbergenga med plassering av nettstasjon.

2.4.6 Felles parkeringsplass, felt f_PP

Området skal brukes som parkeringsplass for ansatte og gjester til felt IND1, IND2 og K/I. Området skal også ivareta gjennomkjøring for nødkjøretøy og varelevering til felt K/I. Området skal ha 2 HC-plasser med dimensjoner 6 x 4,5 meter.

2.5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.5.1 Blågrønnstruktur, felt BG

Feltet er en sentral grønnstruktur i anlegget og skal ha vegetativt dekke. Tuntreet (blodbøk) skal bevares og rotsone og krone skal skjermes ved tilgrensende anleggsarbeid.

2.5.2 Vegetasjonsskjerm, felt VS

a) VS1 skal fungere som en grønn buffer mot omgivelsene med plen, tre- og buskbeplantning. Områdene i tilknytning til eksisterende boliger (som er regulert revet) kan framstå som hageareal fram til riving (eventuelt) finner sted.

b) VS2 skal opparbeides som en vegetasjonssone med tre- og buskbeplantning mot eksisterende boligbebyggelse i Henrik Sørensens veg.

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

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 2)

3.1.1 Frisiktsone H140_1-2

Innenfor sonene kan det ikke etableres vegetasjon eller anlegg med høyde større enn 0,5 meter.

3.2 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 1)

3.2.1 Sikringssone H190

Sonen ivaretar forholdet til fjellanlegget. I sikringssonen kan ikke tiltak på bakkeplan som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 og som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade fjellanlegget, iverksettes uten spesiell tillatelse fra NRVA. Tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltak ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.2 Sikringssone H130 (VERTIKALNIVÅ 1)

Sikringssone for jernbane i fjell. Denne gjelder 30 meter i alle retninger målt fra nærmeste spors midtlinje (også fra bakkeplan). I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-1 og medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade jernbaneanlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Bane NOR.
Det kreves en uttalelse fra Bane NOR ved oppføring eller endring av bygning eller annen installasjon under terreng, samt foreta utgraving innenfor sikringssonen. Alle tiltak under terreng medfører søknadsplikt, og tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltaket ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.3 Faresone flom H320_1: 200-årsflom (VERTIKALNIVÅ 2)

Sonene (2 stk) ivaretar forholdet til 200-årsflom. For tiltak innenfor faresonene stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann, eventuelt med nødvendig sikringstiltak mot flom.

3.2.4 Faresone flom H320_2: 1000-årsflom

3.2.4.1 VERTIKALNIVÅ 1

Sonen ivaretar forholdet til 1000-årsflom i fjellanlegget. Renseanlegget skal sikres mot 1000-årsflom i henhold til krav i TEK 17-2, sikkerhetsklasse F3. Det stilles ikke krav til at anleggets funksjon skal opprettholdes ved en 1000 årsflom.

3.2.4.2 VERTIKALNIVÅ 2

Sonen viser 1000-årsflom på daganlegget (hjelpekart). Med unntak av vaktsentral for renseanlegget (som skal relokaliseres ved 1000-årsflom) stilles det ingen krav til tiltak utover 200-årsflom, jf. § 3.2.3.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr. 1-14)

4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (VERTIKALNIVÅ 2)

4.1.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 ligger over regulert boligareal FS2 i Stalsbergenga, gnr. 77/bnr. 1157, mellom Hovedbanens jernbanetrasé og felt IND1. Arealet tillates midlertidig brukt til anlegg- og riggområder i forbindelse med infrastrukturtiltak i planen. Arealet skal istandsettes og tilbakeføres til boligformål etter anleggsslutt.

4.2 Bestemmelsesområde: Trafikkregulerende tiltak og parkeringsplasser (pbl. § 12-7, nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.2.1 #1 Parkering

a) Parkeringsarealet #1 ligger innenfor delfelt K/I og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.

4.2.2 #2 Parkering

a) Parkeringsarealet #2 ligger innenfor delfelt IND2 og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.

b) Dersom omsøkt parkeringsareal kommer i konflikt med eksisterende boliger på eiendom gnr. 77/bnr. 1415, kan boliger rives (som vist i planen).

4.3 Bestemmelsesområde: Utforming (pbl. § 12-7 nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.3.1 # 3 Beredskapsvei

a) Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en beredskapsvei til bruk ved flomhendelser (200-årsflom). Beredskapsveien skal til enhver tid raskt kunne tas i bruk både i anleggsperioden og ved normal drift.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Delfelt IND1 (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.1.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND1:

a) Godkjente byggeplaner fra kommunen(e) skal foreligge for:
- ombygging av Ruth Maiers gates vestre sidevei til kjørbar gang-/sykkelvei, o_GS1 - Stalsbergenga med vendehammer og bom, o_V1
- gang- og sykkelveg langs Ruth Maiers gates hovedløps vestre side, o_GS3
- vendehammer i Henrik Sørensens veg (Rælingen), o_V2.

b) Godkjent utomhusplan for IND1 skal foreligge.

c) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvanns-håndtering og utslippsmengde for delfeltet samt slokkevannskapasitet.

d) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med:
- Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 og
- Geoteknisk vurdering jernbaneskråning, 52300097-RIG-02_J03, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.

e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.

f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.

g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

h) For tiltak innenfor 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND1:

a) Ombygging av samferdselsanlegg som nevnt i punkt 5.1.1a) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, og kommunalovertakelse av samferdselsanlegg skal være gjennomført.

b) Gang- og sykkelveiforbindelse over NRVA sitt daganlegg skal være stengt.

c) Godkjent plan for ivaretakelse av myke trafikanters trafikksikkerhet i anleggsfasen skal være utarbeidet.

d) Det skal sikres at det innenfor bestemmelsesområde # 3 kan etableres en midlertidig beredskapsvei ved flomhendelser (200-årsflom) jf. §4.3.1.
e) Dersom registrert eik med ved nytt tunnelpåhugg ikke kan bevares (jf. §2.1.3 f), skal treets deler være dokumentert flyttet til egnet område.

5.1.3 Før ny bebyggelse på IND1 tas i bruk:

a) Utomhusanlegg i feltet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boligareal som berøres av midlertidig anleggsarbeid (#1) skal være istandsatt.
c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg innenfor IND1 (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

5.2 Delfelt IND2 (i Lillestrøm og Rælingen kommuner) VERTIKALNIVÅ 2

5.2.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND2:

a) Godkjent byggeplan skal foreligge for ombygget atkomst KV2 (fra Lillestrøm kommunes veimyndighet).
b) Godkjent byggeplan skal foreligge for atkomst KV3 (fra Rælingen kommunes veimyndighet).
c) Godkjent byggeplan skal foreligge fra Lillestrøm og Rælingen kommune for etablering av parkering for IND1 og 2 innenfor en eller flere av følgende områder: f_PP, #1 Parkering og #2 Parkering.
Dersom boliger rives (innenfor #2 Parkering) skal det foreligge utomhusplan om nyplanting/istandsetting av tidligere bolig- og hageareal innenfor IND2 og VS1.
d) Godkjent utomhusplan for IND2, inkl. nyplanting i VS2 skal foreligge (fra begge kommuner).
e) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvanns-håndtering og utslippsmengde for delfeltet (fra begge kommuner) samt slokkevannskapasitet.
f) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
g) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
h) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
i) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
j) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.
k) Ny plassering av trafo/el-sentral i konflikt med ny bebyggelse skal avklares i samråd med aktuelt nettselskap.

5.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND2:

a) Parkering for IND1 og 2 skal være opparbeidet.
b) Nettstasjon på ny plassering skal være etablert.

5.2.3 Før ny bebyggelse på IND2 tas i bruk:

a) Atkomstene KV2 og 3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente byggeplaner.

b) Utomhusanlegg inkl. vegetasjonssonen VS2 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. *Dersom boliger er revet (innenfor #2 Parkering) skal ny beplantning skal være ferdigstilt innenfor IND2 og VS1 i henhold til godkjent utomhusplan.*
c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
e) Masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.3 Delfelt K/I (i Rælingen kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.3.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på K/I:

a) Utomhusplan for K/I, evt. areal for aktuelt byggetrinn, inkl. grønnstruktur og parkering skal foreligge.
b) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
c) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
d) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet
e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

5.3.2 Før ny bebyggelse på K/I tas i bruk:

a) Utomhusanlegg og parkeringsarealer for bil og sykkel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
c) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
d) Eventuell masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.4 Delfelt AV, fjellhallen (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 1

5.4.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i AV:

a) Masseforvaltningsplan skal framlegges i tråd med føringer fra Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
b) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
c) Tilrettelegging skal være opparbeidet i henhold til brannvesenets retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper.
d) For tiltak innenfor sikringssonen på 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak i AV:

a) Utstyr for overvåking av poretrykk og innlekkasjemålinger under anleggsfasen skal være iverksatt.
b) For tiltak under, eller nært tilgrensende, transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 skal tiltak være avklart med nettleverandør.

5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:

a) Anlegg i fjell skal kontrolleres av en uavhengig kontrollør iht. brann- og eksplosjonsvernloven.
b) Terskler er kontrollert for å hindre vanninntrengning til renseanlegget ved 1000-årsflom

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023
- Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023
- Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023
- Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
- Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023
- ROS-analyse, 52300097-ROS_J06, datert Norconsult 14.11.2023

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: 19.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	973	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Hovedadresse	Jørgen Moes vei 15								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

DOK-analyse for eiendom 3205-77/973

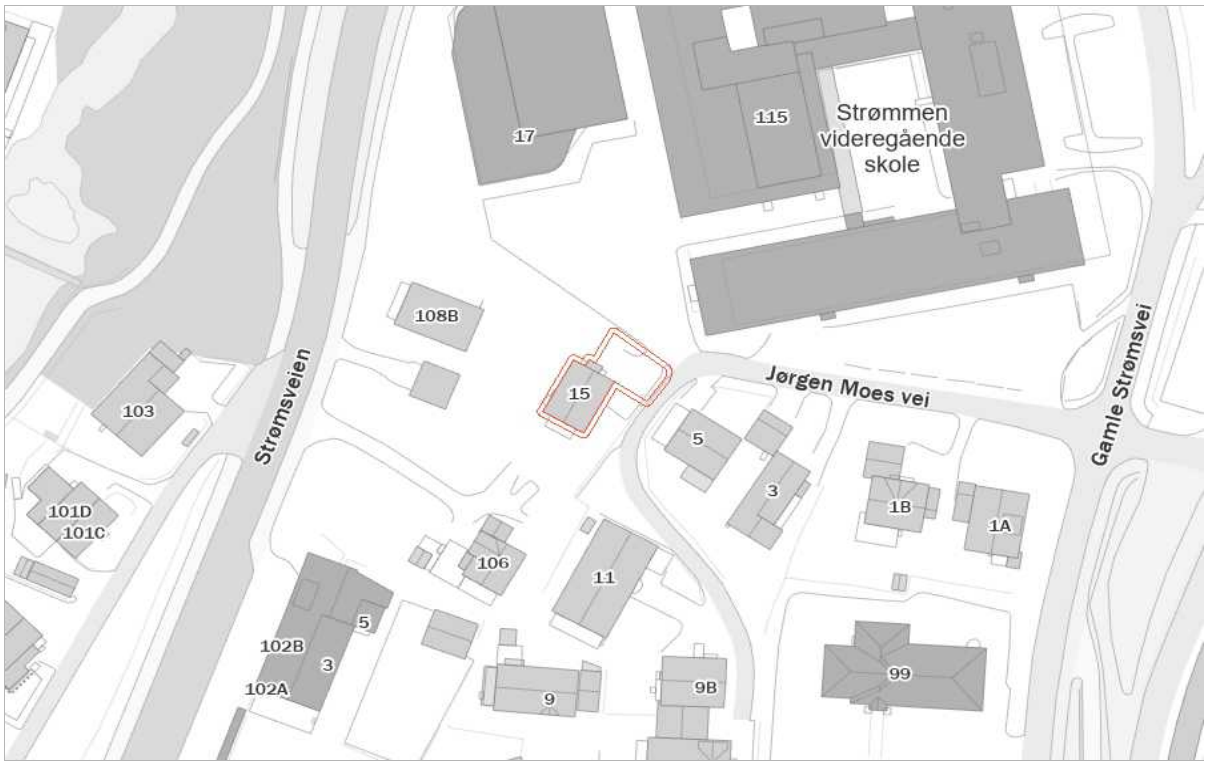
Dato for analyse	19.05.2026 kl.16:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
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	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	18.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		11.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		11.05.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		11.05.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		15.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	18.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
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	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	14.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.05.2026	11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	11.05.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		11.05.2026	
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: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	08.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		15.05.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	18.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	14.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	15.05.2026	16.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.04.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		15.05.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		14.05.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		11.05.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		14.05.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		14.05.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		15.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		15.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		15.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		15.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		15.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	14.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	14.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	20.04.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.05.2026	11.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	11.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	18.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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
92107697	Jørgen Moes vei 15

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

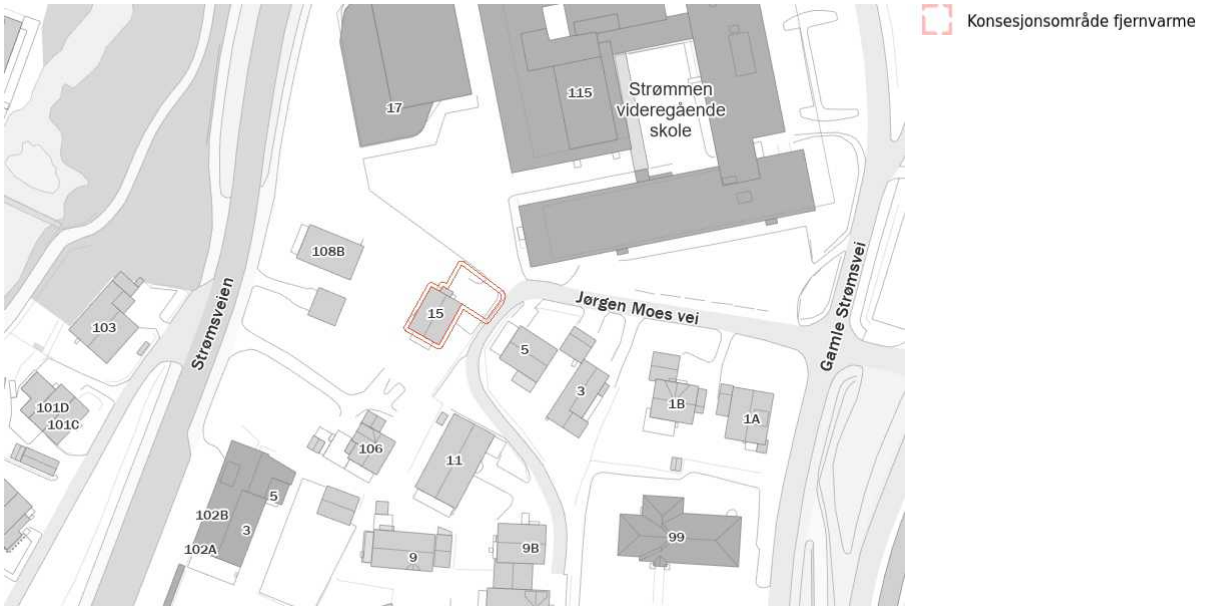
Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for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

...

NR	STATUS	TYPE
150939739	BR - Bygning revet/brent	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150939747	TB - Tatt i bruk	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

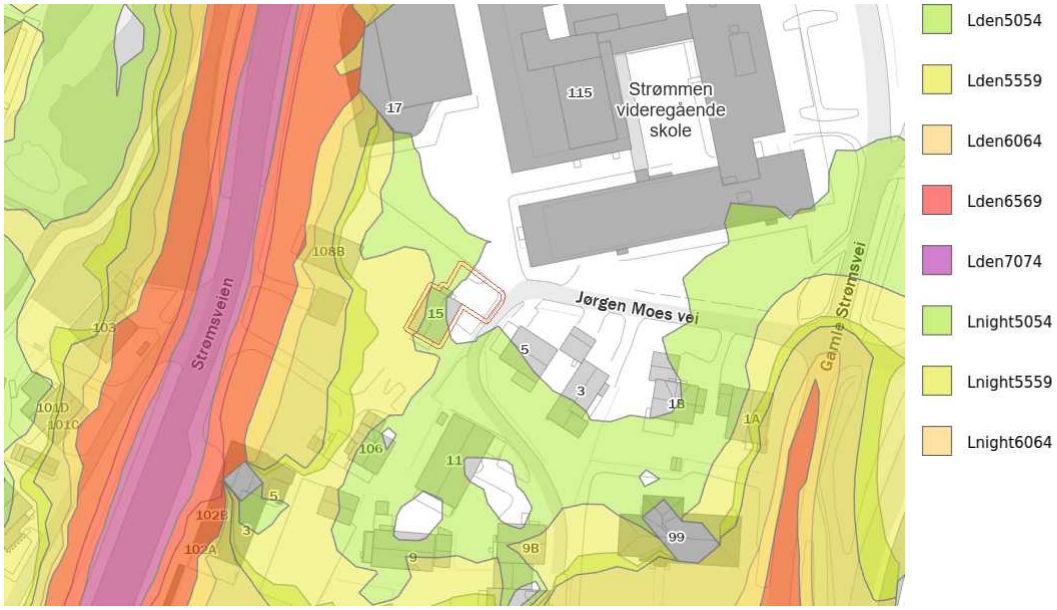
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

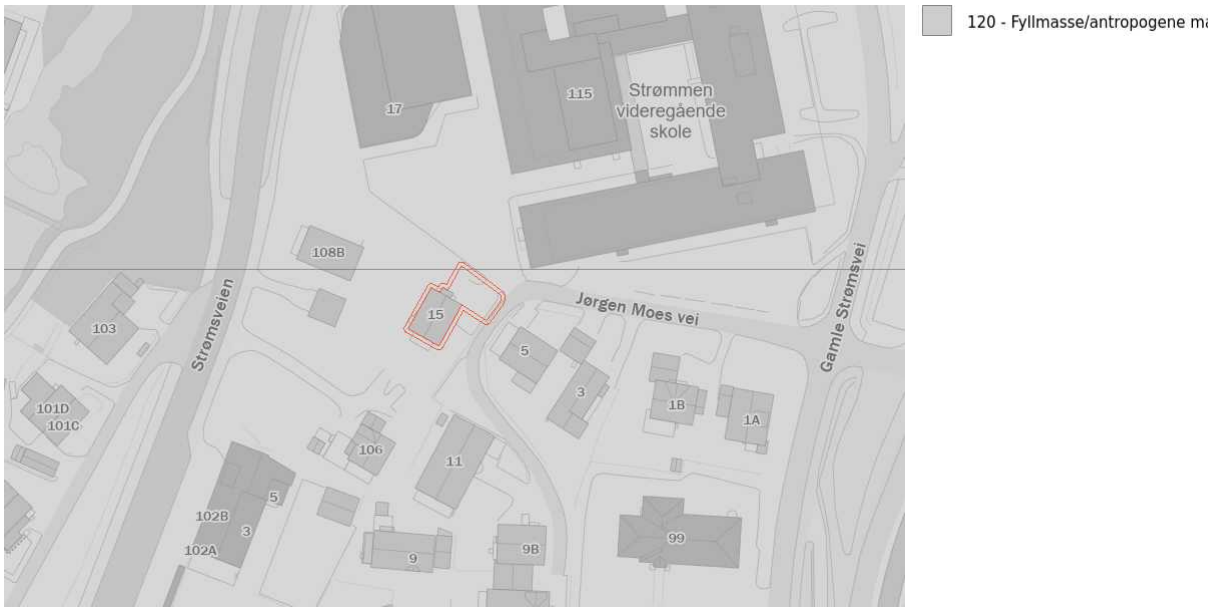
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning			



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.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

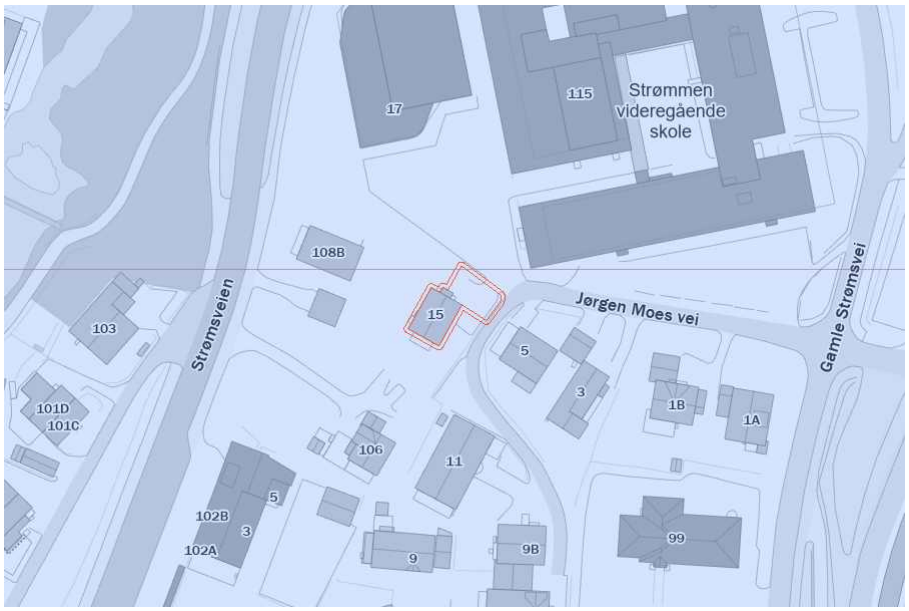
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

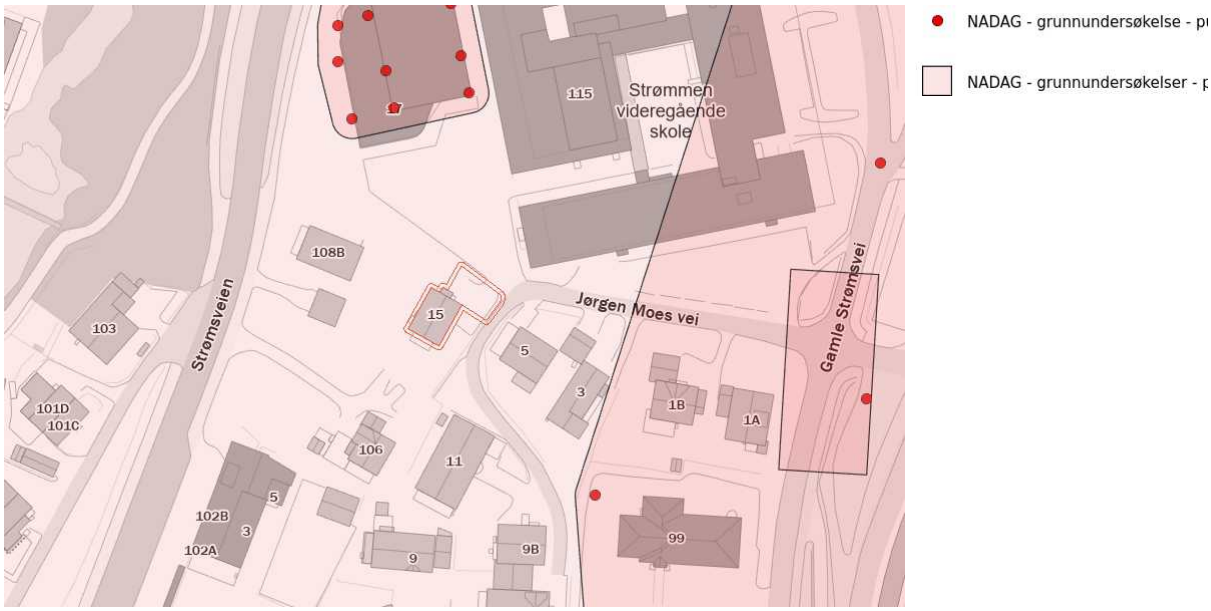
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

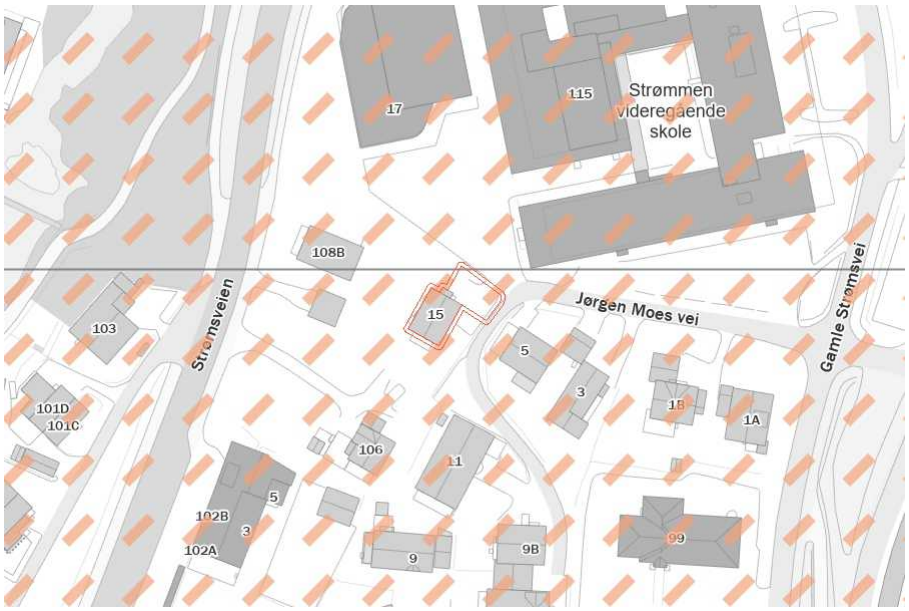
...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

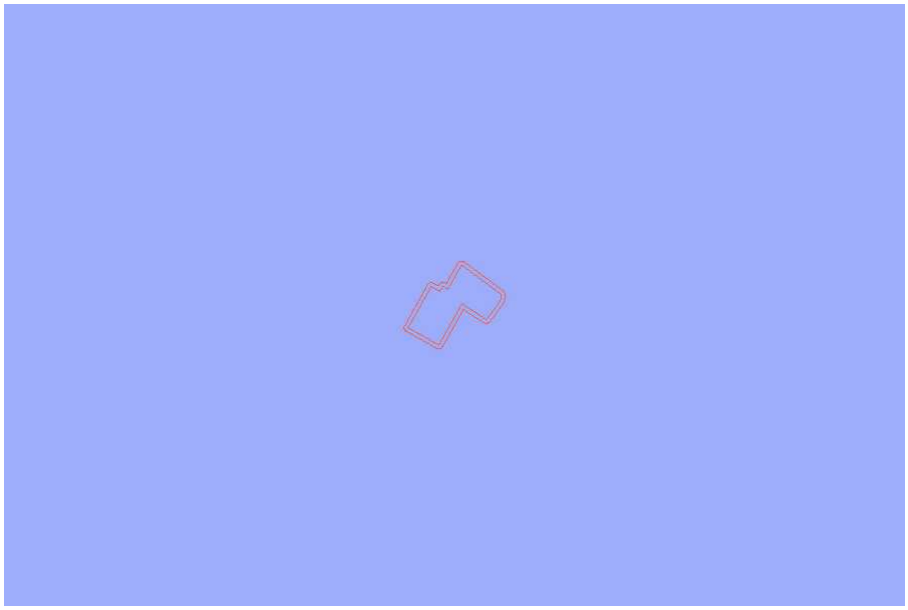
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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

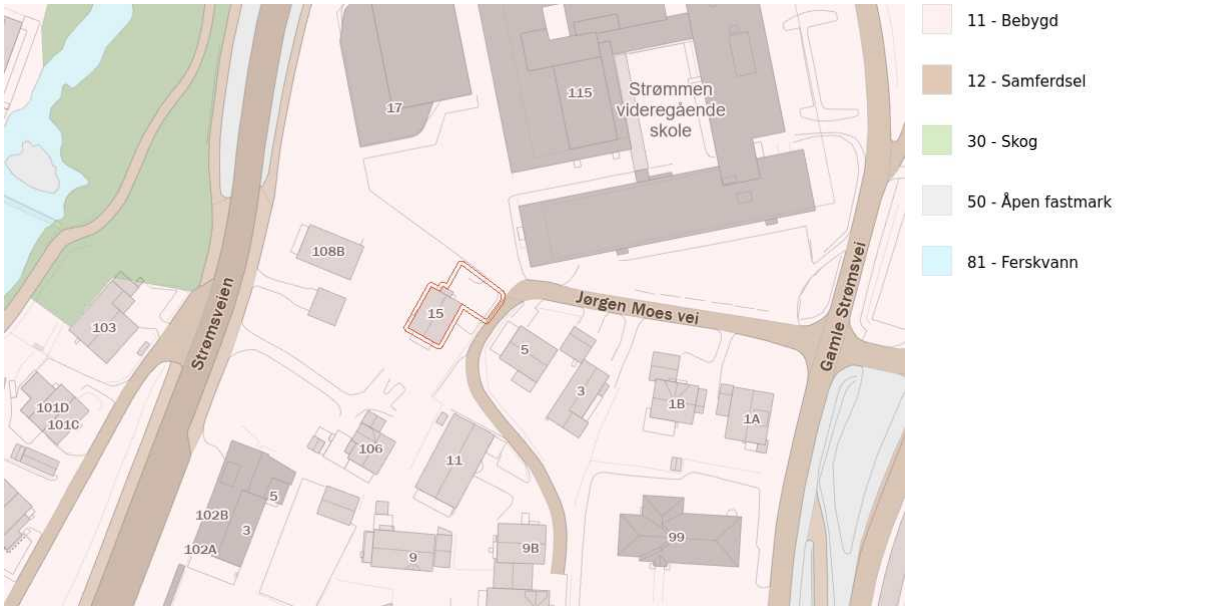
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	18.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

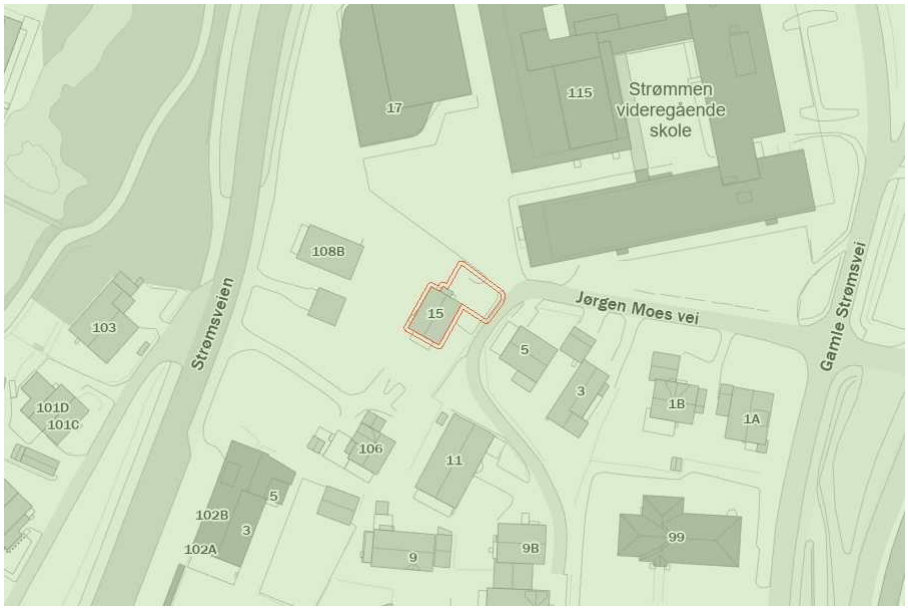
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
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	16.05.2026
Dekning			



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)».

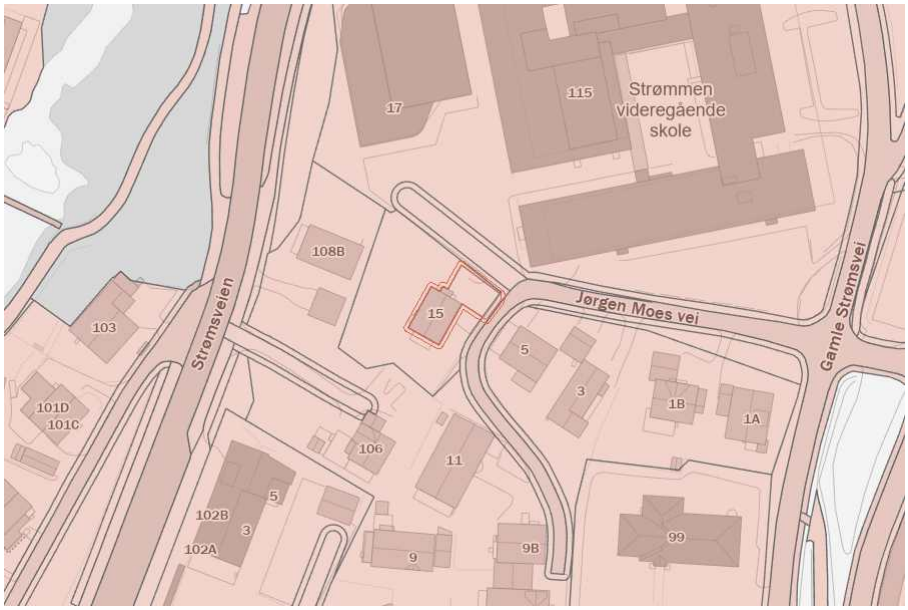
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet 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://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

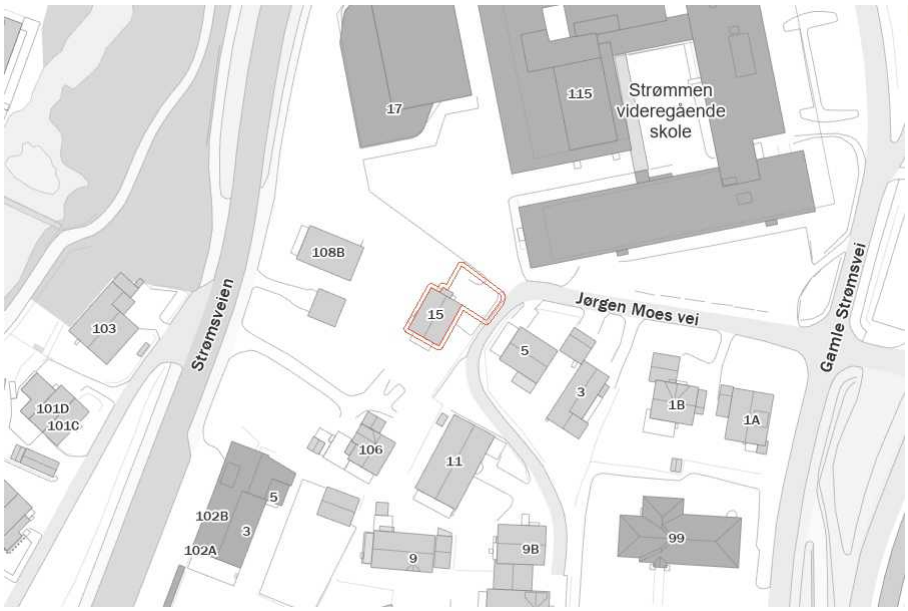
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0	70	30	-	-	-	-
56	0	100	-	-	-	-
0	1	99	-	-	-	-

Flater

0	49	51	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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	15.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

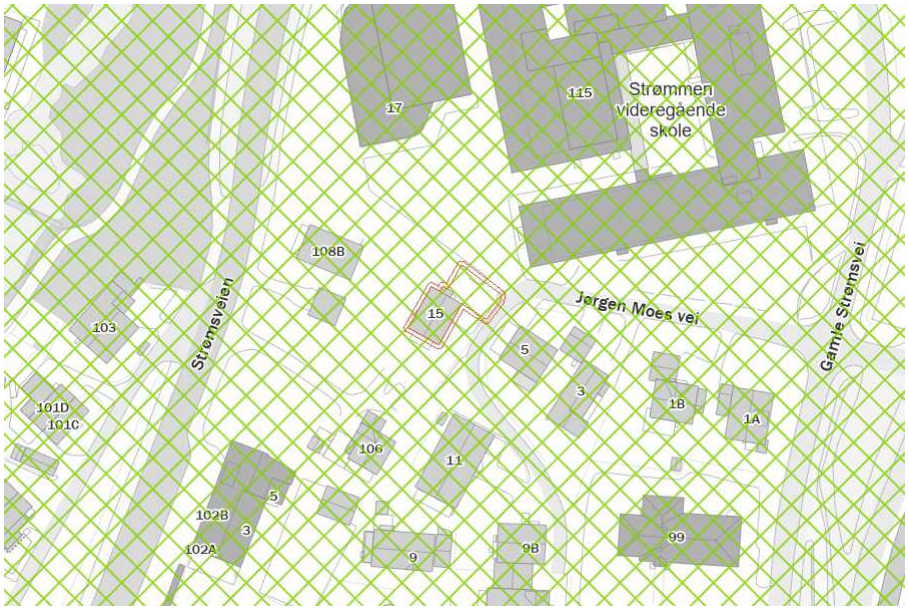
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

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	15.05.2026
Dekning			



C

Beskrivelse

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

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

...

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

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	15.05.2026
Dekning			



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	15.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

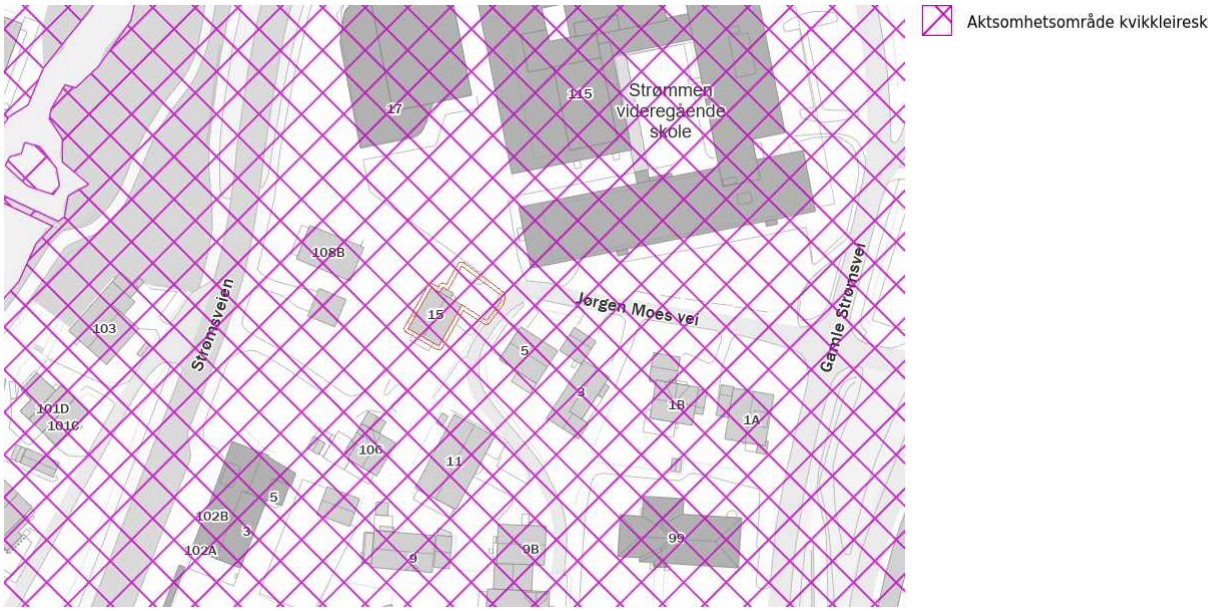
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jørgen Moes vei 15, 2010 Strømmen
Gnr. 77, Bnr. 973, Snr. 2, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260197

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@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.
