PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

HOLMSENS VEI 41 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

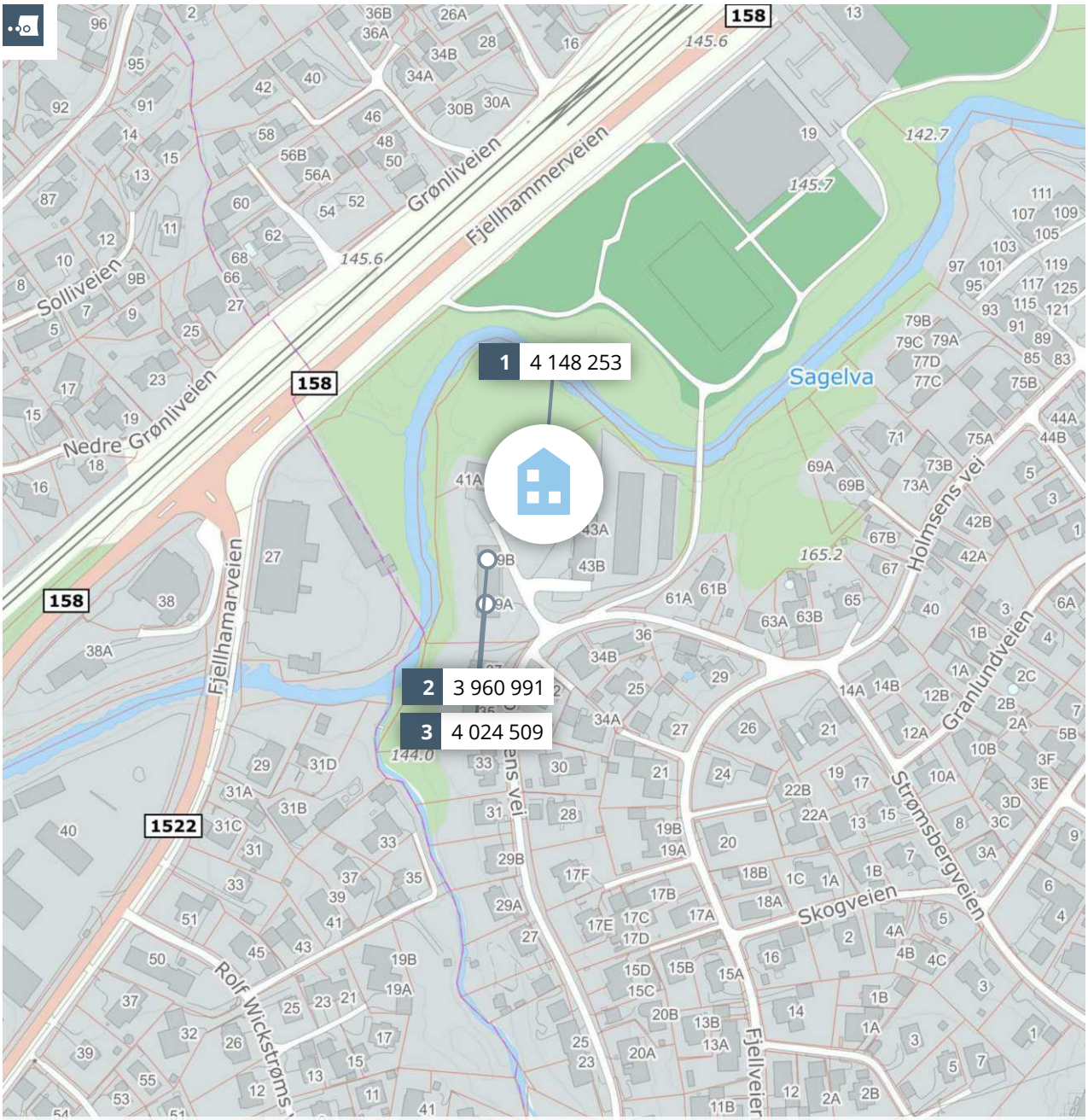
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLMSENS VEI 41 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 29.07.2026

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

Holmsens vei 41 C, 1467 STRØMMEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 77 BNR 187 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stalsberg 2

Verdivurdert til

3 900 000

156 217	4 056 217	62 403
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	7 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 120
Formue	27 295
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Holmsens vei 41 C 66 m² 1962 2. etg 2 sov	26.03.2026	3 990 000	**3 990 000**	158 253	4 148 253	**62 852**
2 Holmsens vei 39 B 69 m² 1963 3. etg 2 sov	15.05.2026	3 850 000	**3 800 000**	160 991	3 960 991	**57 406**
3 Holmsens vei 39 A 70 m² 1960 3. etg 2 sov	17.02.2025	3 400 000	**3 875 000**	149 509	4 024 509	**57 493**

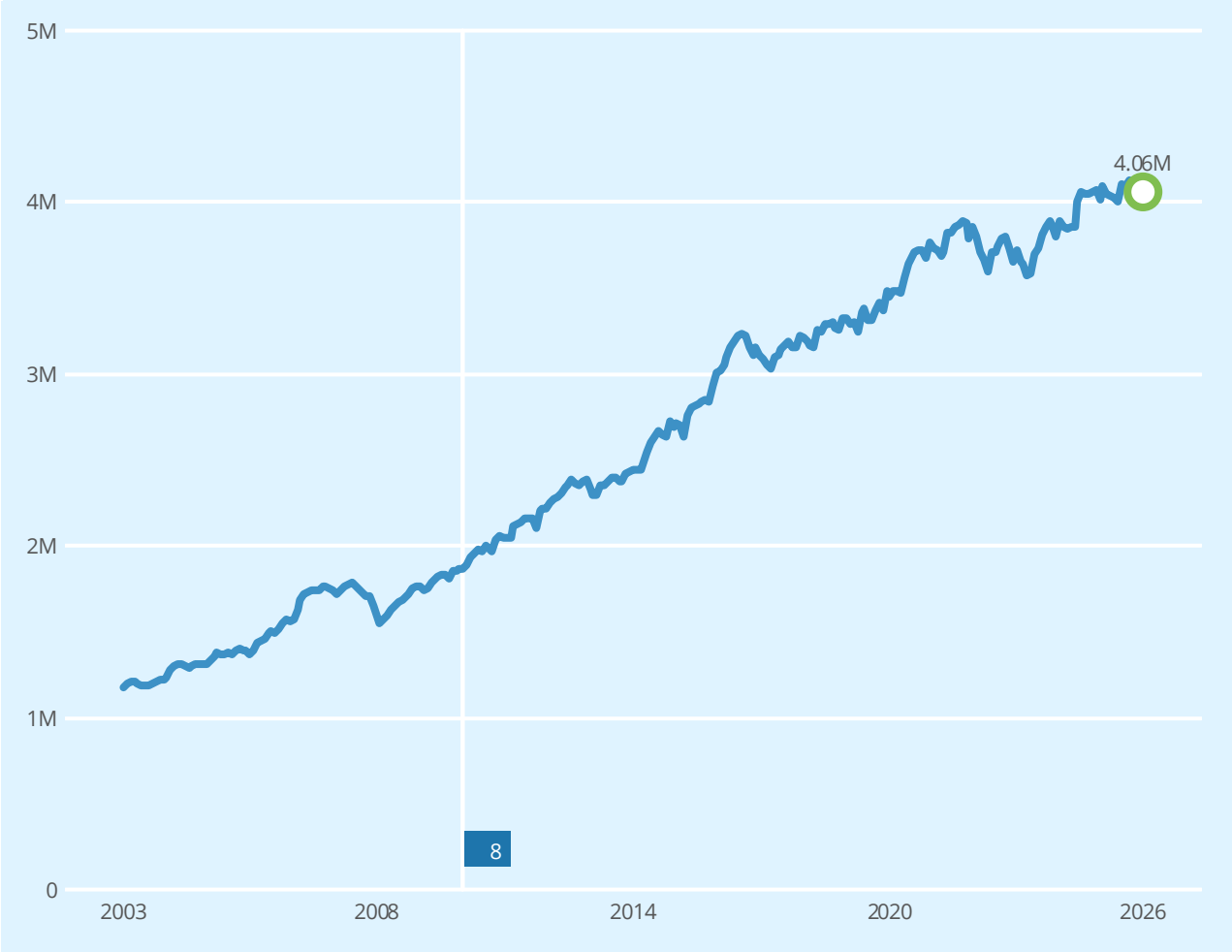
Oppgradert 3-roms med garasjeplass og sydvendt balkong. Bad oppgradert i 2026. Fjernvarme. Sentralt, nær "alt"

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2008		03.06.2008	-	1 420 000	-	1 420 000	9

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Stalsberg 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 924 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i Stalsberg 2 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.3M
5.2M
5 147 000 Prisantydning i snitt
5.1M
5 081 000 Salgspris i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 270 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

64 696 Stalsberg 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

62 403 Holmsens vei 41 C
Totalpris 4 056 217

etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
06.07.2026	29.07.2026	iyhoq

PRIVATMEGLEREN

etakst

Holmsens vei 41 C, 1467 STRØMMEN
3205-77/187/0/0

OPPDRAGSGIVER
Senad Selimi
senad_@hotmail.com
+47 981 37 719

Meglers verdivurdering

3 900 000

EKSKL FELLESGJELD

156 217 FELLESGJELD

4 056 217 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	2
Fellesutgifter	5 120
Formue	27 295

AREAL

BRA-i	65 m2	TBA	9 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	7 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Holmsens Vei 39A, 1467 Strømmen	17.02.2025	3 875 000	149 509	4 024 509	1960	70 m²
Holmsens Vei 41C, 1467 Strømmen	26.03.2026	3 990 000	158 253	4 148 253	1962	66 m²
Holmsens Vei 39B, 1467 Strømmen	15.05.2026	3 800 000	160 991	3 960 991	1963	69 m²

Oppgradert 3-roms med garasjeplass og sydvendt balkong. Bad oppgradert i 2026. Fjernvarme. Sentralt, nær "alt"

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

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

MEGLER
Karl Nguyen
karl.nguyen@privatmegleren.no
+4741216703

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

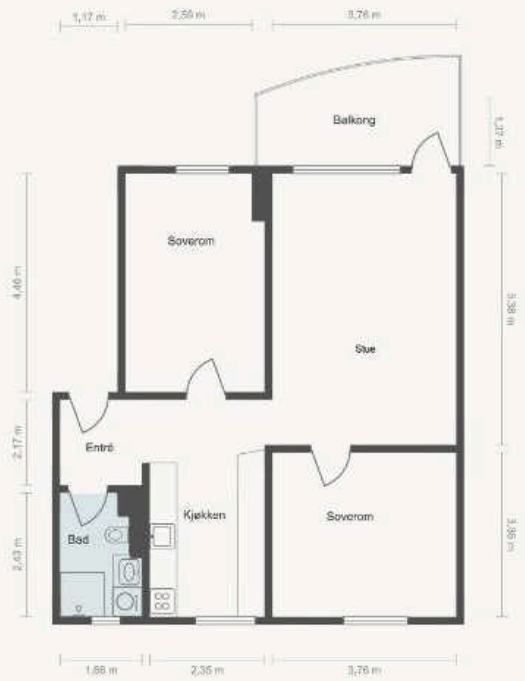
Eiendomsverdi®

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

Tilstandsrapport

Holmsens vei 41 C
1467 Strømmen

Referanse: 2026-1183
Matrikkel: 3205-77/187/0/0
Befaringsdato: 24.07.2026



Holm

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikk
forekomm

Norske Boligrapporter

NITO

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.

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.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**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.
TG 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.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** 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, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

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.

Leilighetsbygg

Byggeår 1962

TG 2 Vesentlige avvik 4 forhold

Avtrekk · Bad - 2. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger

Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Vannbåren varme

Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 2. etasje

Vurderinger

Leilighetsbygg

Byggeår 1962

Terrengforhold

REGISTRERTE AVVIK

1. 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

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

Balkongdøren er produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon øye, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong 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 2026.

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

Bad - 2. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 45 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Innredning: Innredning med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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 IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

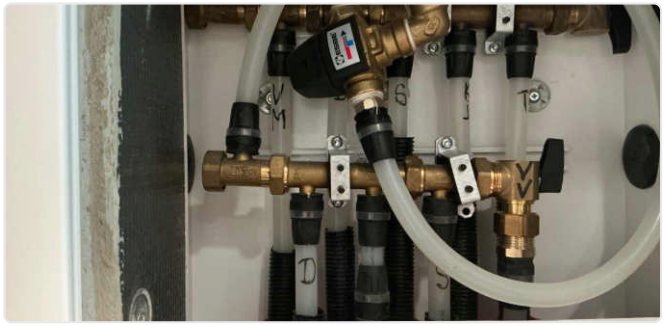
Vannledninger TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.

Konsekvens: Det anbefales generelt å unngå merking direkte på PEX-rør, da enkelte typer merkepenn over tid kan påvirke plastmaterialet. Det ble ikke observert forhold som indikerer at merkingen har medført skade ved befaringen.



SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Synlige avløpsrør er i plast.

Eier informerer om rørfornying i regi av borettslaget for ca. 1- 2 år siden.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. 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.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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. 110 liter, produsert i 2019.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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.

Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.…

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Branntekniske forhold

REGISTRERTE AVVIK

1. 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.

Radon

REGISTRERTE AVVIK

1. 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

Elektrisk anlegg

Sikringer av skrusikringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Ja
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

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.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Garasje

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.

Leilighetsbygg

Byggeår 1962

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

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

Terrengforhold

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

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

Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Garasje

Ingen HMS-forhold er registrert.

Generell beskrivelse

Leilighetsbygg

Byggeår 1962

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,4 meter ved stikkprøve i stuen.
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.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

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.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Garasje

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

94 m²	66 m²	28 m²	–	9 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1962)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	7 m²	-	**7 m²**	-
2. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	9 m²
Loft	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**66 m²**	**12 m²**	**-**	**78 m²**	**9 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 9 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	16 m²	-	**16 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**16 m²**	**-**	**16 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om utførte håndverkstjenester de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Leilighetsbygg

Byggeår 1962

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Pusset opp bad februar 2026. Rør, elektrisk arbeid med varmekabel, membran, sluk osv.**
> Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder og skriftelig dokumentasjon på membran.

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.

Garasje

Ingen opplysninger er registrert.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Holmsens vei 41 C, 1467 Strømmen**
Matrikkel: **3205-77/187/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **33**
Eier adkomstdokumenter: **Senad Selimi**

Hjemmelshaver: **HEIMEN BORETTSLAG**

Kunde: **Senad Selimi**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.07.2026**

Rapportdato: **28.07.2026**

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

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligtilstand-as.no
Tlf: 48261092



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
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 befaringstidspunktet.
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.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

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.

Holmsens vei 41C

Nabolaget Holmsens vei/Skogveien - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Frydenlund skole og ressurssenter ... 51 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	6 min 2.4 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	7 min 3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsbergveien Linje 100, 110, 310, 385	7 min 0.6 km
Strømmen stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 19.3 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Sagelva barnehage (1-5 år) 183 barn	8 min 0.7 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 1 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Strømmen	9 min
Rema 1000 Strømmen Storsenter	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	12 min
Boots apotek Strømmen	11 min
Strømmen Vinmonopol	12 min

SPORT

Slora - Slora	5 min
Vassøyholtet gymsal	9 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
Just Padel Fjellhamar	19 min

«Rolig, med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

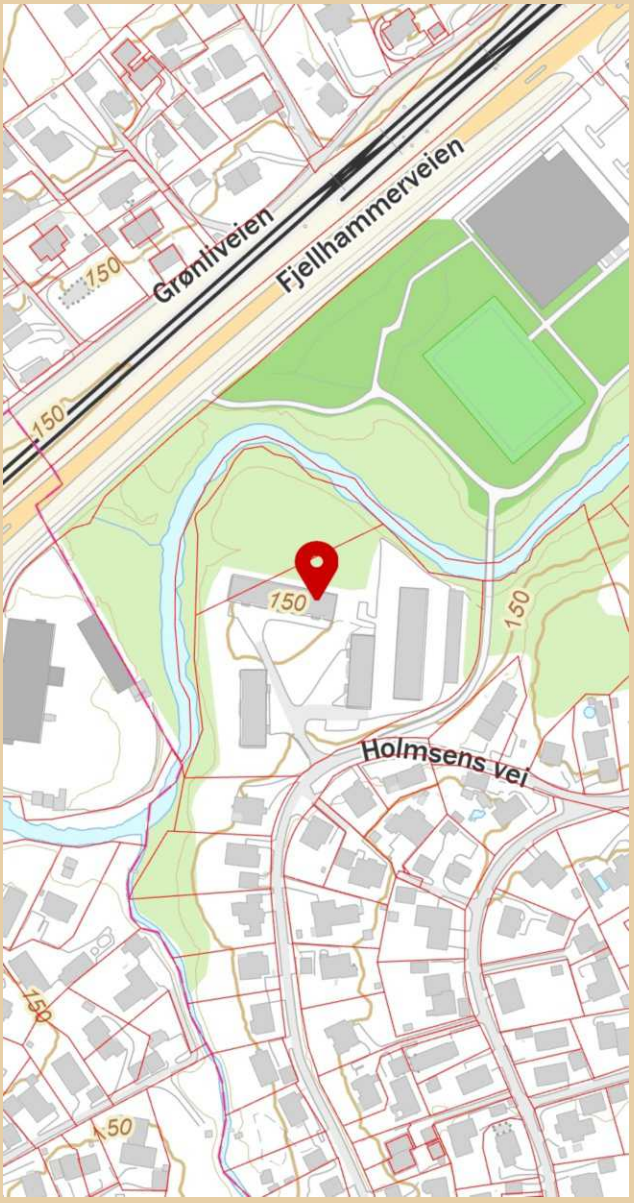
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260273
Addresse	Holmsens vei 41 C		
Postnr.	1467	Sted	STRØMMEN
Selgers navn	Senad Selimi		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.05.2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden mai 2008

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har forsikring via FO innbo. Borettslag har egen forsikring på bygget.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalt renovering av badet februar 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på utført arbeid på badet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt membran, se vedlagt fil med beskrivelse.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk. Se vedlagt fil med beskrivelse.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler, stikkontakter og spotlight.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført arbeid.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rør i rør system badet i 2026. Nytt rør i rør som også går til kjøkken i 2026. Utskifting av avløpsrør, kobling oppvaskmaskin i 2026. Nytt varmtvann bereder ca 5-7 år og waterguard under vasken på kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tidligere fil. Har også faktura et sted på varmtvann bereder, watergaurd.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Styret har vedlikeholdsplan og oversikt. Avløpsrør er sjekket av styret og fagfolk for ca 2 år siden. Avløpsrør har blitt vedlikeholdt, nærmere beskrivelse kan fås av styret. Vann rør er i orden, men av eldre typer som hører til bygget. Styret har plan!

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Styret har god oversikt og vedlikeholdsplan både vann og avløpsrør. Noe vedlikehold ble gjort for ca 1 år siden på avløpsrør.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer og balkondører i borettslaget ble skiftet ut i 2020. Styret har oversikt på nøyaktig tidspunkt. Det ble også utskiftet alle dører til kjeller og loft, nye branndører etter forskrift i 2025. Det skal skiftes ut utgangsdører til blokkene høsten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumenter på alle vinduer, bakkongdører, dører kjeller og loft. Nye utgangsdører til blokkene kommer til høsten 2026.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vet ikke mer sikker, men det hender at sikringen går da både oppvaskmaskin og komfyr er på i kjøkkenet. Mulig at det trengs mer styrke, nytt kurs med sterkere strøm.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

HMS borettslag og Hafslund sjekker regelmessig. Sist for 2 år siden kanskje. Ikke avvik. Elektrisk anlegg er av eldre type med runde sikringer.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det har ikke vært noe avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg kjenner til at det ble utført downlights i stuen kanskje i 2009-2010 av ufaglærte. Det er kun strømkontakt til downlights i stuen mot døren til soverommet. Det var også downlights i stuen mot balkon, men det er koblet ut fra strøm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette var lenge siden og husker ikke hvem personen var, men var en som jobbet innenfor elektrisk. Ble ikke gjort via firma, men som privat person.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det var oljefyring, men denne tanken ble fjernet av borettslaget i 2019. Nå er det vannbåre/sentralvarme

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble fjernet i 2019 borettslaget!

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Husker ikke tidspunkt. Gipsplater på soverommene, stuen og kjøkken. Laminat på kjøkken, stuen, soverommene. Åpen løsning på kjøkkenet. Tidspunkt fra 2010-2020

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet garajseport motor av fagpersoner portspeislisten fra Sørum ca i 2021. Byttet veiene i samme slengen. Smurt og vedlikehold veiene etter vedlikeholdsplanen. Nytt el- boks lader for el-biler av fagfolk K2 i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Hva som ble utført og når.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utskifting av stikkontakter på kjøkkenet.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Endring av plass på komfyr og mat ovnen i 2011. Elektrisk arbeid utført at Fixel AS. Elektriker har trukket kabel fra motsatt vegg og langsveggen/dekket med liten boks/kasse. Har dokumentasjon på dette.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong, terrassebord og generell vedlikehold, maling osv. Bod holde vedlikehold, men pærer osv. Borettslag som bytter. Garasje er vedlikehold på eiers ansvar, men bodde leilighet og garasje av vedlikehold maling, osv. Som går på bygget er ansvaret styret

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Allerede økt noe pga av utskifting av nye utgangsdører til blokkene til høsten. Ellers økning skjer gradvis etter endringer osv.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.07.2026

Signert av *Senad Selimi*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Holmsens vei 41C, 1467 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **10.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321037**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150960363**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **129,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 107 kWh**

Holmsens vei 41C, 1467 STRØMMEN

Detaljering

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

Holmsens vei 41C, 1467 STRØMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

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.

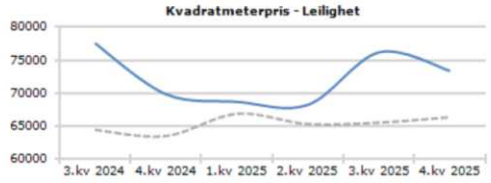
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

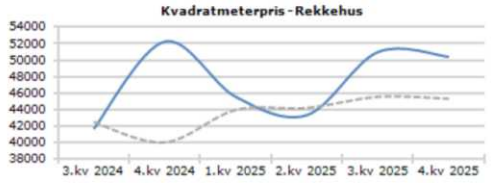
https://www.enova.no

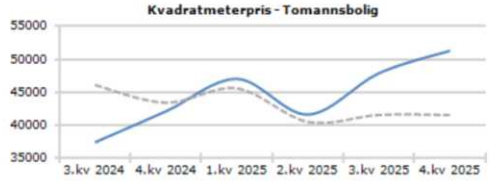
Oppnådde priser - Lillestrøm per 5. Januar 2026

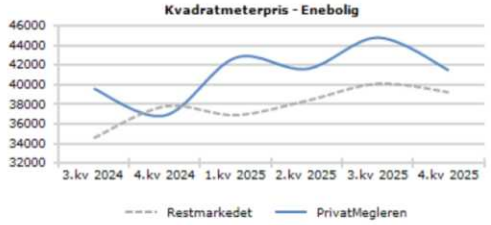
Boligtype		3.kv 2024		4.kv 2024		1.kv 2025		2.kv 2025		3.kv 2025		4.kv 2025	
		m²-pris	Utvalg	m²-pris	Utvalg	m²-pris	Utvalg	m²-pris	Utvalg	m²-pris	Utvalg	m²-pris	Utvalg
Leilighet	Restmarkedet	64 429	248	63 480	212	66 865	321	65 288	293	65 518	260	66 339	201
	PrivatMegleren	77 596	32	69 834	31	68 675	59	68 221	45	76 181	31	73 367	42
Rekkehus	Restmarkedet	42 477	53	40 006	38	43 966	46	44 191	45	45 546	44	45 319	36
	PrivatMegleren	41 637	3	52 258	3	45 542	8	43 326	10	50 986	3	50 399	4
Tomannsbolig	Restmarkedet	46 092	26	43 403	21	45 582	28	40 480	53	41 542	30	41 524	23
	PrivatMegleren	37 374	7	42 088	3	47 018	5	41 600	7	47 887	8	51 300	2
Enebolig	Restmarkedet	34 549	102	37 805	90	36 910	93	38 384	134	40 123	79	39 253	93
	PrivatMegleren	39 628	19	36 867	12	42 790	18	41 637	23	44 838	14	41 497	22

Tabellen viser gjennomsnittlig kvadratmeterpriser oppnådd per kvartal basert på solgte objekter i området Kolonnen for "Utvalg" viser antall omsatte objekter, der salgspris er rapoprtert, som ligger til grunn for gjennomsnittsprisen









Grafene viser gjennomsnittlig oppnådde kvadratmeterpriser for de enkelte boligtypene.

Eiendomsverdi

Copyright © Eiendomsverdi ®, 05.01.2026 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS, eller dens leverandører. Alt innhold er hentet av PrivatMegleren Hovedkontor, Thomas Heftyesgt. 50, 0267 OSLO i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av lisensavtalen (se www.eiendomsverdi.no/vilkaar) og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller PrivatMegleren Hovedkontor, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Karlshusgarasjene as
Bruksveien 6

1640 Råde

Att. Leif E Nilsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/1093	Kari Johnsen, 66938441	17.12.2010

Saksnr.:2010/1093
Vedtaksnr.(DS):10/1051

Ferdigattest - nybygg 48 garasjerekker - riving av eksisterende rekker - gnr 77, bnr 187 - Heimen Borettslag Holmsens vei 43 A

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg – Garasjerekker – riving av eksisterende garasjerekker - Holmsens vei 43 A, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 187	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 308 m^2 riving, 806m^2 nybygg

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
10/673	12.8.2010	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Karlshusgarasjene as, datert 25.11. 2010.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtaket, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes til Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part i saken adgang til sakens dokumenter. Klagen kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for det tapet som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Kari Johnsen
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 142 meddeles herved ferdigattest for Boligblokk III et. under sak nr. 256/60
approberte byggearbeider på eiendommen Holmsens vei 39
gnr. 77 bnr. 187 i Skedsmo.

Anm.: Sluseventiler må oppsettes på luftinntaksrörene i tilfluktsrom. Ellers intet å bemerke.

Skedsmo Komm. Byggekontroll den 8/11 1963

Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

A. Lund

A. Lund

Ansvarshavende: Brdr. Furuseth, Storgt. 33, Lillestrøm
~~Anmelder~~

Sendes: A/L Skedsmo B.B.L., v/postmester Fodstad,
Byggherre Strømmen

Vedtekter for Heimen Borettslag

Org nr 948219735

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.06.1960 og sist endret i ordinær generalforsamling den 28.04.2025.

1.0 Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Heimen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til Side 2 av 28 egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

1.3 Kommunikasjonskanaler
Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte. Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1.4 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2.0 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.0 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4.0 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseieren plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5.0 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vask, apparater, porttelefon, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og dør inn til leiligheten. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, radiatorer, radiatorventiler og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og dør inn til leiligheten. Borettslaget kan gi økonomisk støtte

til frivillig utskifting av sluk på bad i forbindelse med oppussing. Støpejernssluk anbefales å bli skiftet ved oppussing. Arbeidet må være utført av en autorisert rørlegger. Søknad med dokumentasjon sendes til styret.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkongen.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder utskifting av punkterte vinduer, og ytterdør til oppgangen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6.0 Mislighold
6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler og garasjeregler.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier eller bruker seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7.0 Felleskostnader

7.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnader for kabel-tv og bredbånd fordeles likt mellom andelseierne.

7.2 Panterett

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8.0 Styret og dets vedtak

8.1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9.0 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10.0 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11.0 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11.3 Rett til å etablere ladestasjon for elbil
Andelseier som disponerer egen garasjeplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassen jf. Burettslagslova §5-11 a. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Regler for garasjer og reserverte parkeringsplasser

Sist endret i ordinær generalforsamling den 23.05.2024

1.0 Generelt

Hver andelseier i Heimen Borettslag disponerer en garasje. Denne garasjen tilhører andelen, og kan ikke selges.

Hver andelseier får utlevert to fjernkontroller til garasjen. Ved eierskifte plikter selger å overlevere fjernkontrollene til den nye andelseieren. Eventuelle tap av fjernkontroll må bekostes av andelseier.

Borettslaget skal holde garasje bygningene i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

2.0 Bruk av garasjen og reserverte parkeringsplasser

Andelseiere som disponerer egen bil skal ha den parkert i tildelt garasje. Husstander som har flere biler, kan leie en parkeringsplass. Det leies ut etter venteliste.

Garasjene må ikke benyttes på en slik måte at det forstyrrer beboere og andre naboer. Porten skal alltid være lukket, selv om en er ute med bilen.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av boenhetens kjøretøy. Har du ikke egen bil, men benytter firmabil, betraktes dette som din bil.

Ved bruk av motorvarmer, skal tidsur benyttes. Kupevarmere er ikke tillatt. Dette overbelaster det elektriske nettet.

Det må ikke monteres faste innretninger som er til hinder for bilparkering inne i garasjen. Styret har anledning til å inspisere den enkelte garasje etter å ha varslet på forhånd. Ved problemer med garasjen kontaktes styret.

2.1 Vedlikehold

Andelseier har vedlikeholdsplikt av sin garasje. Dette gjelder skade og slitasje på garasjen, port og motor, samt smøring av drivverket og wire av garasjeporten.

Andelseier plikter å følge de vedtak om vedlikehold som styret fatter. Hvis ikke vedtaket blir utført av andelseieren, vil styret kunne få arbeidet utført for beboernes regning.

Garasjene er forsikret, men innholdet må man forsikre selv. Skader som ikke dekkes av forsikringen, må den enkelte andelseier selv dekke. Garasjene må ikke benyttes i strid med gjeldende vedtekter og forskrifter.

3.0 Elbil

Andelseier som disponerer egen garasjeplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassen jf. Burettslagslova §5-11 a. Samtykke kan bare

nektes dersom det foreligger saklig grunn. Borettslaget har ansvaret for el-bil ladeinfrastrukturen i garasjene dvs. flatkablene. Andelseier har ansvaret for utgreninger fra flatkabel frem til ladeboks. Det er ikke tillatt å lade ladbare kjøretøy utenom godkjent ladere som er beregnet til den installerte elbil ladeinfrastrukturen. Andelseier må ta kontakt med styre på forhånd for å få informasjon om type ladestasjon og elektrofirma som skal benyttes. Andre elektriske gjenstander, gjentatte og kontinuerlig opplading av batteri etc. i strømkontakt, er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

4.0 Fremleie av garasje
Ønsker du å leie ut din garasje, skal du alltid melde i fra til styret. Det leies ut etter venteliste. Borettslagets standardkontrakt må brukes ved framleie. Styret skal ha kopi av leiekontrakten ved fremleie.

Det er kun andelseiere i borettslaget som kan leie ekstra garasje. Beboere som har egen bil kan ikke leie ut.

Selv om garasjen er utleid, står andelseier ansvarlig for å få utført pålagt vedlikehold eller skade som oppstår i denne perioden.

Andelseieren må erstatte all skade som er selvforskyldt, din leietaker eller andre personer i din tjeneste.

Feil eller mangler som oppstår med garasjen/porten er andelseierens ansvar. Ved salg av leiligheten, opphører leieavtalen.

Utleieren plikter å informere leietaker om dette.

Forøvrig henvises det til husordensreglene pkt. 9

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

Til PrivatMegleren Lillestrøm
v/Eva Lunner

Deres ref.: Ikke oppgitt Vår ref.: 206/33 Lillestrøm, 21.07.2026

Forhåndsvarslet forkjøpsrett av andel nr. 33 i Heimen Borettslag

Boligens adresse: Holmsens vei 41 C, 1467 STRØMMEN

Selger: Senad Selimi

Vi kan med dette bekrefte at ingen medlemmer har meldt forkjøpsrett i forbindelse med utlysning av forkjøpsrett på ovennevnte bolig.

Vi ber om snarlig tilbakemelding når boligen er solgt. Dette for godkjenning av ny andelseier.

I hht Lov om borettslag § 4-15 (1) så er denne utlysningen gyldig i 3 måneder fra mottatt dato for melding om forhåndsvarsling, blir boligen solgt etter denne fristen, må forkjøpsretten utlyses på nytt for våre medlemmer.

Hvis forkjøpsretten skal forhåndsvarsles på nytt etter 3 måneder tilkommer et nytt gebyr for forhåndsvarsling.

Vi gjør oppmerksom på at ved flere andelseiere i en andelsbolig tilknyttet BORI BBL, må alle andelseiere være medlem i BORI BBL. Jfr. Borettslagloven § 5-2(4).

Våre gebyrer :
Kr 6 725,- (eierskifte)
Kr 8 406,- (forhåndsvarsling)
Kr 650,- (medlemskap pr. andelseier, faktureres direkte fra BORI BBL)

Husk å opplyse vår referanse ved videre henvendelser.

Med vennlig hilsen
BORI BBL
Godkjent regnskapsselskap

Lena Salberg /s/
Avd. eierskifte og forkjøpsrett

Brønnøysundregistrene

Registerutskrift gjelder: 231082 37112

Opplysninger fra Løsøreregisteret, 09. juli 2026 kl. 13:12

Det er ingen oppføringer på 231082 37112.

Intet til utlegg og utleggstrekk vises ikke i oversikten.

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: 17.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	187	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Holmsens vei 39A								

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.

Heimen Borettslag



Generalforsamling 2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2026 for 206 Heimen Borettslag.

Møtested: Borettslaget fellesrom
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Delegatvalg til boligbyggelaget
Sak 6: Endring av husordensregel punkt 4.0

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

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

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 707 050 mot budsjetterte inntekter på kr 2 685 231, som er 21 819 kr større enn budsjettert.

Differansen skyldes i hovedsak at inntekter fra vaskeri og ladeanlegg ble høyere enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 2 264 031 mot budsjetterte kostnader på kr 2 888 448, som er 624 417 kr mindre enn budsjettert.

Differansen mellom budsjett og regnskap skyldes blant annet tilbakebetaling av eiendomsskatt fra Lillestrøm kommune, lavere kommunale avgifter enn budsjettert og lavere kostnader til større vedlikehold enn antatt ved budsjettering.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 397 057 mot budsjetterte kostnader på kr 451 595, som er 54 538 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 46 941 mot budsjettert kr -654 812, som er 701 753 kr større enn budsjettert.

Det betyr at borettslaget i budsjettåret 2025 fikk et overskudd på kr. 46 941

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

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**: Kandidater til **Varamedlem (1år)**:

Sak 5: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** : Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 6: Endring av husordensregel punkt 4.0

Nåværende
husordensregel: 4.0.
RO I LEILIGHETEN
Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn og forstyrr ikke andre unødvendig.

Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

Styrets forslag:¨
4.0. RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Beboere skal alltid vise hensyn og unngå unødig støy som kan være til sjenanse for andre.

Støyende arbeid som banking, boring og lignende er ikke tillatt:

* på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00
* på lørdager mellom kl. 18.00 og kl. 09.00
* på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager

Ved oppussing som medfører støyende arbeid, skal alle beboere i blokken varsles i god tid før arbeidet starter. Varsling kan for eksempel skje ved oppslag på oppgangsdøren.

Ved planlagte selskaper eller sammenkomster skal berørte naboer varsles i god tid på forhånd.

Foresatte har ansvar for at barn ikke oppholder seg eller leker i kjeller, på loft eller i oppganger.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Heimen Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Morten Due-Sørensen	(valgt for 2 år i 2025)
Nestleder	:	Ellen Johnsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	:	Senad Selimi	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	:	Trond Eriksen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	:	Mats Stensrud Henningsen	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Steinar Anderssen	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite:
Styret, fordi ingen stilte til valg.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: Morten Due-Sørensen	som delegat
: Ellen Johnsen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Heimen Borettslag ble stiftet 01.06.1960 og har organisasjonsnummer 948.219.735

Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr. 77, bnr. 187. i Lillestrøm kommune.

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

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Klaget på vinterens snømåking
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Skiftet ut gamle branndører med nye som oppfyller dagens krav til brannvern
- Inngått Norgespris avtale med strømleverandøren
- Vært på temakveld for bytting av tak og total oppussing av bad med tilhørende fellesstammer og vannrør
- Skiftet ut lys på tre
- Trefelling
- Avholdt beboermøte
- Innhentet pris på asfaltering, nye oppgangsdører og skifte av låsesylindere i nye branndører
- Håndtering av feilparkering

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

Godkjent av styret, den 19.03.26.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 672 136	2 497 608	2 660 631	2 796 378
Annen driftsinntekt	2	34 914	24 970	24 600	28 800
Sum driftsinntekter		**2 707 050**	**2 522 578**	**2 685 231**	**2 825 178**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	159 740	159 740	159 740	159 740
Konsulenttjenester	4	131 279	125 658	137 100	135 299
Kontingenter		19 586	22 686	19 600	19 586
Rep og vedlikehold	5	631 219	93 172	885 000	235 000
Forsikringer		205 295	186 099	225 100	215 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	386 909	525 876	709 608	620 000
Energi og fyring		184 245	178 773	193 200	195 000
Kabel-TV og telefoni		289 251	270 351	298 200	335 000
Driftskostnader	7	239 491	245 716	227 500	238 365
Andre driftskostnader	8	17 016	52 768	33 400	28 000
Sum driftskostnader		**2 264 031**	**1 860 840**	**2 888 448**	**2 180 990**
Driftsresultat før finansposter		**443 018**	**661 738**	**-203 217**	**644 188**
Finansielle poster					
Finansinntekt		980	485	0	0
Finanskostnad		397 057	410 617	451 595	348 476
Sum finansposter		**-396 078**	**-410 132**	**-451 595**	**-348 476**
Årsresultat		**46 941**	**251 607**	**-654 812**	**295 712**
Overført til annen egenkapital	12	46 941	251 607	0	0
Sum disponering		**46 941**	**251 607**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Heimen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	6 820 522	6 820 522
Tomt	9, 15	82 556	82 556
Sum varige driftsmidler		6 903 078	6 903 078
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 903 078**	**6 903 078**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		276 301	379 128
Kundefordringer		0	922
Andre fordringer		3 057	0
Sum fordringer		279 358	380 050
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 056 551	410 229
Skattetrekkkonto	10	13 860	0
Sum omløpsmidler		**1 349 769**	**790 279**
SUM EIENDELER		**8 252 847**	**7 693 357**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	4 800	4 800
Annen egenkapital	12	629 391	582 450
Sum egenkapital		**634 191**	**587 250**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	6 998 043	6 432 765
Borettsinnskudd	14, 15	474 000	474 000
Sum langsiktig gjeld		7 472 043	6 906 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 242	134 399
Annen kortsiktig gjeld		1 371	64 944
Sum kortsiktig gjeld		146 613	199 343
Sum gjeld		**7 618 656**	**7 106 107**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 252 847**	**7 693 357**

Heimen Borettslag

Morten Due-Sørensen
Styrets leder

Ellen Johnsen
Styremedlem

Senad Selimi
Styremedlem

Mats Stensrud Henningsen
Styremedlem

Trond Espen Eriksen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.77.187, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 473 696	1 407 024	1 612 392	1 439 945
Stipulerte renter	451 584	411 924	451 595	348 476
Stipulerte avdrag	137 088	218 688	136 956	212 085
Kabel TV/bredbånd	148 896	0	0	335 000
Garasje	367 488	367 488	367 488	367 488
Parkeringsplasser	16 200	15 300	15 000	16 200
Renhold	77 184	77 184	77 200	77 184
Sum felleskostnader	**2 672 136**	**2 497 608**	**2 660 631**	**2 796 378**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaskeri	14 800	7 316	9 600	16 800
El bil/ladeanlegg	20 114	17 654	15 000	12 000
Sum andre driftsinntekter	**34 914**	**24 970**	**24 600**	**28 800**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740	19 740	19 740
Sum lønnskostnader	**159 740**	**159 740**	**159 740**	**159 740**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremiddag, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 188	5 063	5 100	5 300
Forretningsførerhonorar	124 916	119 195	131 000	129 999
Andre forvaltningstjenester	1 175	1 400	1 000	0
Sum konsulenttjenester	**131 279**	**125 658**	**137 100**	**135 299**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	8 420	10 000	10 000
Vedlikehold VVS	0	33 584	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	6 357	7 161	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 540	4 201	10 000	60 000
Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	14 073	10 836	10 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	0	5 705	0	100 000
Vedlikehold brannsikring	27 708	18 800	10 000	10 000
Dugnadskostnader	191	4 466	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	580 350	0	800 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**631 219**	**93 172**	**885 000**	**235 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	539 123	511 941	672 750	620 000
Eiendomsskatt	-152 214	13 935	36 858	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**386 909**	**525 876**	**709 608**	**620 000**

Borettslaget har fått tilbakebetalt for mye innbetalt eiendomsskatt i perioden 2021-2024 fra Lillestrøm kommune

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	12 291	0	0	0
Renholdstjenester	77 553	78 962	77 200	82 110
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 313	98 387	86 500	89 955
Gressklipping	70 334	68 367	63 800	66 300
Sum driftskostnader	**239 491**	**245 716**	**227 500**	**238 365**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	0	955	0	0
Driftskostnader ladeanlegg	1 958	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	834	0	0
Søppeltømming/container	6 955	7 163	6 500	8 000
Lyspærer, sikringer etc	0	90	1 000	2 000
Verktøy og redskaper	1 069	3 608	5 000	5 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	11 153	0	5 000
Inventar	199	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	188	11 169	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	1 127	1 000	0
Kostnader tillitsvalgte	2 405	2 093	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	1 573	9 464	6 000	0
Velferdskostnader	0	2 163	1 500	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	475	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 475	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**17 016**	**52 768**	**33 400**	**28 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 911,00
Årets tilgang	0,00
Årets avgang	0,00
Anskaffelseskost pr.31.12	24 911,00
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0,00
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 911,00
Bokført verdi pr.31.12	0,00
Anskaffelsesår	2012

	Garasje	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	4 596 270,00	2 224 252,00	82 556,00
Årets tilgang	0,00	0,00	0,00
Årets avgang	0,00	0,00	0,00
Anskaffelseskost pr.31.12	4 596 270,00	2 224 252,00	82 556,00
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0,00	0,00	0,00
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0,00	0,00	0,00
Bokført verdi pr.31.12	4 596 270,00	2 224 252,00	82 556,00
Anskaffelsesår	2010	1962	1962

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	13 860	0
Sum skattetrekkonto	**13 860**	**0**

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	582 450	330 844
Tilført til/fra EK fra årets resultat	46 941	251 607
Sum opptjent egenkapital 31.12	629 391	582 450
Annen egenkapital 31.12	629 391	582 450

Note 13 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	Nordea Bank ABP
Lånenummer	96660185140	60308096281
Opptaksår	2025	2017
Rentesats	5,05	6,25
Beregnet innfridd	**13.09.2045**	**12.01.2042**
Opprinnelig lånebeløp	7 077 000	8 534 000
Nedbetalt tidligere	0	2 101 238
Nedbetalt i år	78 957	6 432 762
Innbetalt IN i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12	**6 998 043**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	6 049 877	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**6 998 043**	**0**

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 472 043	6 906 765
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 903 078	6 903 078
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 651 000	13 574 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**590 937**	**551 155**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	46 941	251 607
Opptak langsiktige lån	7 077 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-6 511 722	-211 825
B. Årets endring i disponible midler	612 219	39 782
C. Disponible midler 31.12	**1 203 156**	**590 937**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 349 769	790 279
- Kortsiktig gjeld	146 613	199 343
= Disponible midler 31.12	**1 203 156**	**590 937**

206 2025 Arsoppgjor.pdf

Navn	Dato
DUE-SØRENSEN, MORTEN	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID DUE-SØRENSEN, MORTEN

Navn	Dato
Selimi, Senad	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Selimi, Senad

Navn	Dato
Johnsen, Ellen	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Ellen

Navn	Dato
Eriksen, Trond Espen	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Eriksen, Trond Espen

Navn	Dato
Henningsen, Mats Stensrud	**2026-03-04**

Identifikasjon

bankID Henningsen, Mats Stensrud

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

Til generalforsamlingen i Heimen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimen Borettslag som viser et overskudd på NOK 46 941. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 07.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

07.03.2026 13:49:41

Signaturmetode

Buypass (NO)

206 Heimen Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 23.04.2026

Sted: Borettslaget fellesrom

19 av 48 mulige stemmegivere var representert.

17 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 19 stemmer

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

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 19

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 2 707 050 mot budsjetterte inntekter på kr 2 685 231, som er 21 819 kr større enn budsjettert.

Differansen skyldes i hovedsak at inntekter fra vaskeri og ladeanlegg ble høyere enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 2 264 031 mot budsjetterte kostnader på kr 2

888 448, som er 624 417 kr mindre enn budsjettert.

Differansen mellom budsjett og regnskap skyldes blant annet tilbakebetaling av eiendomsskatt fra Lillestrøm kommune, lavere kommunale avgifter enn budsjettert og lavere kostnader til større vedlikehold enn antatt ved budsjettering.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 397 057 mot budsjetterte kostnader på kr 451 595, som er 54 538 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 46 941 mot budsjettert kr -654 812, som er 701 753 kr større enn budsjettert.

Det betyr at borettslaget i budsjettåret 2025 fikk et overskudd på kr. 46 941

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Vedtatt med 19 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 140.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 19

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år valgt i 2025)

Morten Due-Sørensen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Senad Selimi enstemmig valgt

Varamedlem (1år)

Elin Seim Mæsel enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Morten Due-Sørensen enstemmig valgt

Varadelegat

Ellen Johnsen enstemmig valgt

19 stemmer for at Ellen Johnsen (vara) og Morten Due-Sørensen (delegat)

Sak 7: Endring av husordensregel punkt 4.0

Nåværende husordensregel:
4.0. RO I LEILIGHETEN
Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn og forstyrr ikke andre unødvendig.

Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

Styrets forslag:¨
4.0. RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Beboere skal alltid vise hensyn og unngå unødig støy som kan være til sjenanse for andre.

Støyende arbeid som banking, boring og lignende er ikke tillatt:

* på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 08.00
* på lørdager mellom kl. 18.00 og kl. 09.00
* på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager

Ved oppussing som medfører støyende arbeid, skal alle beboere i blokken varsles i god tid før arbeidet starter. Varsling kan for eksempel skje ved oppslag på oppgangsdørene.

Ved planlagte selskaper eller sammenkomster skal berørte naboer varsles i god tid på forhånd.

Foresatte har ansvar for at barn ikke oppholder seg eller leker i kjeller, på loft eller i oppganger.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Mot: 0 stemmer

Ordinær generalforsamling 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Johnsen, Ellen	**2026-04-24**	**DUE-SØRENSEN, MORTEN**	**2026-04-24**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Ellen

Identifikasjon

bankID DUE-SØRENSEN, MORTEN

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

HUSORDENSREGLER

FOR

HEIMEN BORETTSLAG

Sist endret i ordinær generalforsamling den 23.05.2024

ORDENSREGLENE INNEHOLDER BESTEMMELSER OM BRUK AV BOLIG OG FELLESAREALENE, OG SKAL BIDRA TIL Å FREMME MILJØ OG TRIVSEL I BORETTSLAGET. ANDELSEIERNE PLIKTER Å GJØRE SEG KJENT MED DISSE REGLENE.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven

1.0 YTRE ORDEN

Alle andelseiere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Andelseierne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Det skal ikke røykes foran oppgangene eller kastes sneiper og snus ute.

På grunn av fare for skadedyr skal det ikke kastes mat ute. Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for barn. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller annet egnet sted.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Markiser skal godkjennes av styret på forhånd og monteres av godkjent markisemontør. Farge på markise skal være grå med fargekode NCS:S 6502-B.

Beboere i 3. etg. kan ikke montere markise grunnet for svake festepunkter i tak.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsekker/containere.

Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket.

Avfallet bringes ned i containere. Sjaktene benyttes ikke.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseier selv kjøre bort.

2.0 INDRE ORDEN

Vinduer må ikke brukes til lufting/risting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Stikkontaktene på balkongen skal kun brukes til sporadisk bruk. Terrassevarmere kan ikke brukes. De trekker mye strøm og overbelaster det elektriske nettet. Elektriske enheter som er ment til å trekke strøm over tid, f.eks. hvitevarer skal ikke kobles til det elektriske nettet på balkongen.

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkongene.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk. Lys i oppgangene skal være tent. Dette på bakgrunn av belysning av rømningsvei.

Ytterdører skal være låst til enhver tid, samt lofts- og kjellerdører.

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må monteres forskriftsmessig.

Det er ikke lov å koble til vifte direkte mot luftekanalen på bad og kjøkkenet. Ventiler på kjøkken og bad skal ikke dekkes til.

PVC vinduer skal ikke males. Det skal ikke skrus eller festes ting i PVC vinduet/dør. Det ødelegger vinduets funksjon.

Porttelefonen er andelseierens vedlikeholdsansvar. Ved feil på denne, kan det påvirke hele porttelefonsystemet slik at de andre beboernes porttelefon ikke virker. Bestilles det service på grunn av feil og det oppdages at det er andelseierens porttelefon som er årsaken til feilen, kan andelseier bli belastet for deler eller hele kostnaden.

Det skal ikke lagres eiendeler over lengre tid i fellesarealer. Eiendeler i fellesarealer skal merkes med navn og dato. Avfall eller defekte hvitevarer skal ikke oppbevares i fellesarealer.

3.0 DYREHOLD

Hundehold
Det er tillatt med dyrehold i Heimen borettslag. Følgende regler gjelder for hundeholdet:

1. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.

2. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.

3. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar.

4. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Heimen Borettslag.

4.0. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leiligheten. Vis hensyn og forstyrr ikke andre unødvendig.

Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 21.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

5.0 BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og minst to røykvarslere. Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer. Bytt batterier i røykvarsler ved behov og vend pulverapparatet minst en gang i året.

I trappeoppgangen skal det ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, skotøy/skohyller, blomsterpotter, leker, bilder på veggen og andre ting som er til hinder for rømningsveier i tilfelle brann. Dette gjelder også vinterlagring av sykler.

Beboerne må også melde i fra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

6.0 VEGGEDYRKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggedyr og lignende i leiligheten. Hvis det er påvist veggedyr eller andre skadedyr i leiligheten, må andelseieren foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Andelseier skal i utgangspunktet stå for kostnadene selv, men ta kontakt med styret, da borettslagets forsikring kan dekke deler av dette.

7.0 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene kan brukes fra kl. 08.00 til kl. 22.00.

Dagene er delt i to vaskeperioder:
Mandag til fredag 08.00 - 15.00 og 15.00 - 22.00
Lørdag kl. 09.00 – 12.30 og 12.30 -16.00.

Vaskeriene skal ikke benyttes på søndager og helligdager. Vaskelisten benyttes til å reservere vasketid. Andelseier kan bare reservere to vasketider om gangen.

Ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode kan benytte vaskeriet i denne perioden.

Tørking av klær i vaskeriet er kun for de som har reservert vasketid for bruk av vaskemaskinen.

Vaskeriene er for andelseierne til vask av deres eget tøy og utstyr.

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

8. KRANER OG RØRLEDNINGER

Stoppekraner til stigeledningene befinner seg i kjellergangen. Disse skal være merket og tilgjengelige for stenging ved eventuell behov.

Målere på radiatorer må ikke fjernes, da disse er skrudd tvers gjennom radiatorene.

Andelseieren er pliktig til å vedlikeholde røropplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene.

Hovedstoppekran skiftes av andelseier.

Det vises for øvrig til vedtektene vedrørende andelseiernes innvendige vedlikeholdsplikter.

9. GARASJER OG PARKERING

Hver andelseier har sin garasjeplass, som skal benyttes hvis andelseier disponerer bil.

Garasjeporten skal alltid være lukket. Husk å skru av lyset i garasjen.

Gjesteplassene er kun for gjester og ikke andelseiere. Gjestene skal benytte parkeringskort som legges synlig i bilens vindusrute for kontroll.

Parkering foran oppganger er ikke tillatt.

Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal ikke stå i garasjen eller på borettslagets område.

Det er begrenset med reserverte parkeringsplasser i borettslaget. Ta kontakt med styret før du eventuelt skaffer deg en bil nummer to.

Styret har tillatelse til å fjerne kjøretøy på eiers regning og risiko.

10. GENERELT

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

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, bruksoverlatere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Meldinger fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv, oppslag og informasjon via digitale kanaler gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom andelseierne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

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: 17.04.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	187	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Holmsens vei 39A								

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.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

Kontakt

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

Forbehold

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

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

Gebyrer 2026

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

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

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

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Godkjenning av eier

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

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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

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

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

Generert 09.07.26
Vår ref.: 206 / 33
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	33	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	206 Heimen Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Holmsens vei 41 C, 1467 STRØMMEN	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Senad Selimi	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 09.07.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12
Fellesutgifter	2 720	2 720	2 720	2 720	2 720	2 720
Garasjeleie	638	638	638	638	638	638
Stipulerte avdrag	401	401	401	401	401	401
Stipulerte rentekostnader	658	658	658	658	658	658
Trappevask/oppgang	134	134	134	134	134	134
TV og bredbånd	569	569	569	569	569	569
Total	5 120	5 120	5 120	5 120	5 120	5 120

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,30% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	12	6 891 493	156 217	13.06.25 - 20.09.45

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,30% Annuitetslån, Info pr 30.06.26	12	6 891 493	13.06.25 - 20.09.45

Selskap og eiendom

Selskap	206 Heimen Borettslag (orgnr. 948219735)
Antall enheter	48
Styrets e-post	heimenborettslag@gmail.com
Styreleder	Morten Due-Sørensen (92841248)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2522664.3.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	77/187
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 158 632,00	**Andre inntekter**	kr 22,00
Formue	kr 27 295,00	**Utgifter**	kr 9 001,00

Merknader

Det følger garasje eller p.plass med leiligheten. Det er 12 gjesteparkeringsplasser. Regler for husdyr - se husordensreglene. Fyring er inkludert i felleskostnadene.

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

PrivatMegleren Lillestrøm
v/Eva Lunner

Deres ref.: Vår ref.: 206/033 Lillestrøm, 09.07.26

Utlysing av forhåndsvarsling forkjøpsrett

Vi informerer om at andel nr. 33 i 206 Heimen Borettslag tilhørende Senad Selimi, vil bli utlyst på forhåndsvarsling for medlemmer:

14.07.26, med meldefrist 21.07.26, kl. 14.00

Ingen prisantydning

Våre gebyrer er:
Kr 6 725,- (eierskifte)
Kr 8 406,- (forhåndsvarsling av forkjøpsrett)
Kr 650,- (medlemskap pr. andelseier, faktureres direkte fra BORI BBL)

Husk å opplyse vår referanse ved videre henvendelser.

Med vennlig hilsen
BORI BBL
Godkjent regnskapsselskap

Lena Salberg /s/
Avd. eierskifte og forkjøpsrett

512_2013

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Slora, Skedsmo kommune, gnr 78 bnr 25, gnr 77 bnr 187. m. fl.

Datert: 29.10.13

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for parkanlegg og en flerbrukshall med BRA 3 500 m^2. Idrettsparken skal få styrket gangveisystem og tilrettelegges for en broforbindelse (alternativt to) over Sagelva. Illustrasjonsplan datert 29.10.2013 skal være retningsgivende for utviklingen av området.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Universell utforming

Det skal sikres universell utforming både for hall og parkanlegg. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Turvegene skal primært ha stigning 1:20, men 1:15 tillates i kombinasjon med hvilerepos der terrenget er for bratt.

2.2 Estetikk

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres skriftlig for tiltakenes (broforbindelse og hall) arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltakene forholder seg til eksisterende omgivelser. Hallen skal bidra til å gi anlegget og området en egen positiv identitet. Parkanlegg og bygg skal gjenspeile innholdet i bygget, og det skal etableres forskjønnende elementer på fasadene som er orientert mot eiendom 78/15 (barnehagen) og mot turvegen langs Sagelva (sørøstlig fasade).

Som tilleggsdokumentasjon i forbindelse med rammesøknad kreves det fotomontasje og perspektivtegninger.

2.3 Avkjørsel fra Fjellhammerveien

Avkjørsel fra Fjellhammerveien opprettholdes som i dag. Avkjørselen skal være felles og skal betjene eiendommene gnr 78/ bnr 25 og gnr 78/ bnr 17.

Det reguleres inn en frisiktsone som vist på plankartet. Innenfor frisiktsonene tillattes ikke beplantning eller lignende med en høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

2.4 Energforsyning

Det skal etableres en egen varmesentral til flerbrukshallen i påvente av ev. påkobling til fjernvarme. Varmesentralen skal overholde krav til energiforsyning i TEK 10 §§ 14-7 og 14-8, og også dekke behov for tappevann og ventilasjonsvarme.

2.5 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

2.6 Overvann

Overflatevann og takvann tillates ikke ført til kommunalt avløpsnett, men skal ledes til Sagelva på en kontrollert måte som unngår erosjon og utgraving av elvebredden. Ev forurenset grunnvann må renses før utløp til elva.

2.7 Plan for anleggsfasen
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen som redegjør for ivaretakelse av vannkvalitet, transportveier og plassering av anleggsrigg. Anleggsveier skal ikke legges gjennom fellesavkjørsel til barnehagen og Slorabanen.

2.8 Avfallshåndtering og lagring
Avfallshåndtering og lagring skal ikke skje som frittstående enheter.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg:
- Idrettsanlegg - flerbrukshall

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkering
- Gangveg

3. Grønnstruktur:
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

4. Hensynssone
- Flomfare/ 200 års flom
- Annen farer (forurenset grunn)

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Idrettsanlegg - flerbrukshall
Innenfor feltene o_I1 og o_I2 skal det anlegges et offentlig parkanlegg med flerbrukshall.

BRA for felt o_I1 settes til 3500 m2. BRA inkluderer ikke flere plan og heller ikke parkeringsareal.

Innenfor byggegrensen i felt o_I1 kan det oppføres en flerbrukshall med maksimum BRA 3500 m2. Hallen skal ha pulttak der laveste fasade skal ha maks gesimshøyde på 12 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og høyeste fasade skal ha maks gesimshøyde på 14 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Begrensede takoppbygg for ventilasjonsanlegg, heis etc. tillates bygget med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Slike takoppbygg skal trekkes minst 5 meter inn fra byggets hovedgesims. Takoppbygg skal kles inn og harmonere med resten av fasaden.

Sykkelparkering skal etableres innenfor felt o_I1

Innenfor felt o_I2 kan det ikke oppføres bygninger, men kun mindre installasjoner som lekeapparat, volleyballbaner, amfi, avfallsbrønner, terrengformasjoner, belysning. Mindre tribuner, klubbhus og tilsvarende skal etableres i tilknytning til idrettshallen og ikke i friområdet/vegetasjonsskjermen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Parkering
Dagens avkjørsel fra Fjellhammerveien skal være felles og skal betjene eiendommene gnr 78/ bnr 25 og gnr 78/ bnr 17.

Felt o_P skal være felles parkeringsplass for eiendom gnr 78/ bnr 25 (Slora idrettshall) og gnr78/ bnr17. Det skal etableres maksimum 55 p-plasser og 2 HC plasser (totalt 57 plasser).

Det skal legges til rette for oppstilling av to busser ved inngangen til hallen.

Det skal legges til rette for 100 sykkelplasser i tilknytning til hallen. Flest mulig legges under tak.

5.2 Gangveg
Det skal opparbeides en gangveg o_G langs barnehagen mot parkeringsplassen som kopler seg på turvegen (o_GT). Gangveien opparbeides med bredde på 2,5 meter, og skal sikre trafikksikker gangvei for barn til barnehagen.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turveg
Turveg o_GT skal være offentlig og opparbeides med bredder som vist på plankartet. Turvegen skal ha grusdekke/asfalt og belysning. Der turvegen grenser mot eiendom 77/ 187 skal det etableres gjerde. Turveien skal være åpen for allmenn ferdsel, parkering tillates ikke og mindre tiltak/installasjoner bør ikke etableres i en sone på 2 meter fra regulert trase.

I forbindelse med rammesøknad for broene med tilhørende turveger skal følgende legges ved:

- Det skal utarbeides tegninger som viser skjærings- og fyllingsutslag.
- Det skal i dokumenteres at broene er dimensjonert med en sikkerhetsmargin for at 200-års flommen kan passere.
- Det skal redegjøres for hensyntaking av naturmiljøet langs elva ved avlegging av broene.

6.2 Friområde
o_GF settes av som offentlig friområde. Friområdet skal benyttes som natur- og rekreasjonsområde, og i størst mulig grad opprettholdes med vill/naturlig vegetasjon. Ved nyplanting skal det kun benyttes giftfrie og allergivennlige arter. Innenfor området tillates utbedring av eksisterende gangsti, samt etablering av sitteplasser og to møteplasser (forslag til egnet plassering er vist i illustrasjonsplan datert 29.10.2013).

Stiene skal ha grusdekke og belysning.

6.3 Vegetasjonsskjerm
Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm (o_GV) som vist på plankartet. Skjermen skal utformes som en voll med trær av ulike arter. Ved nyplanting skal det kun benyttes giftfrie og allergivennlige arter.
Vollen med trær skal både fungere som en fysisk og visuell skjerm som skjermer lekearealene for trafikk- og togstøy, men også visuelt dempe nær– og fjernvirkningen av hallen.

6.4 Kantsone
Kantsonen med vegetasjon langs elva, mellom Sagelva og regulert turveg (o_GT), skal bevares. Her tillates kun skånsomme inngrep, med en inngrepssone på maks 20 meters bredde, i forbindelse med anlegg av bro og to møteplasser. Ved nyplanting skal det kun benyttes stedegne, giftfrie og allergivennlige arter.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresone

7.2.1 Flomfare/ 200 års flom
Innenfor den regulerte hensynsonen H_320 skal den eksisterende sammenhengende kantsonen med vegetasjon opprettholdes. Det tillates kun skånsomme inngrep, med en inngrepssone på maks 20 meters bredde, i forbindelse med anlegg av bro og to møteplasser. Bro skal dimensjoneres med lysåpning slik at 200 års flommen kan tas unna.

7.2.2 Annen fare (forurenset grunn)
Innenfor den regulerte hensynsonen H_390 skal det, før det kan gis rammetillatelse, fremlegges en tiltaksplan godkjent av kommunen, jfr. Forurensningsforskriftens § 2-8.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser
8.1 Estetikk- og utomhusplan skal behandles i Hovedutvalg for teknisk sektor før første igangsettingstillatelse kan gis.

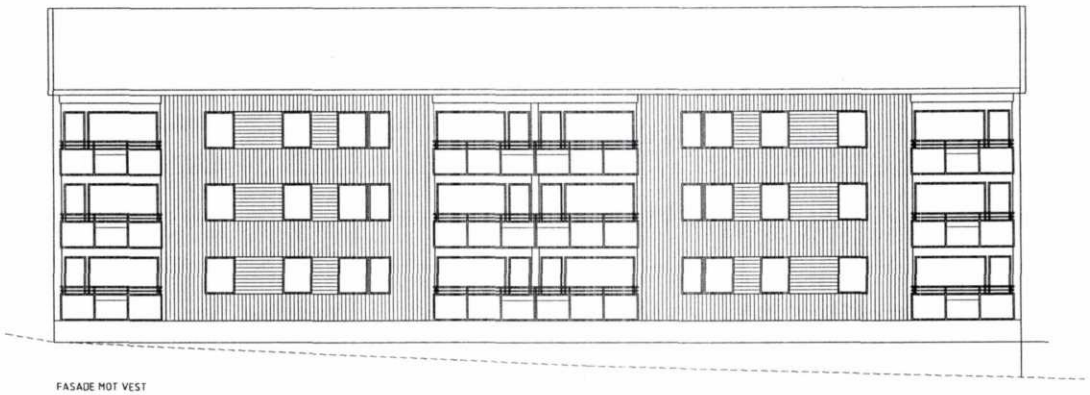
8.2 Forurensing i grunnen
Før det kan gis rammetillatelse for felt o_I1, skal grunnen undersøkes med hensyn til mulige forurensninger.

8.3 Før det gis brukstillatelse til hallen med tilliggende parkeringsplasser skal park med ballbaner, tilhørende turveier og støyskjerm, samt bro med tilhørende turveger, være etablert.

8.4 Plan for vannforsyning, spillvann og overvann skal være godkjent før det gis rammetillatelse til flerbrukshallen.

Vedtatt den 11 / 12 20 13
Skedsmo kommunestyre, sak 36
Plansjef

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100



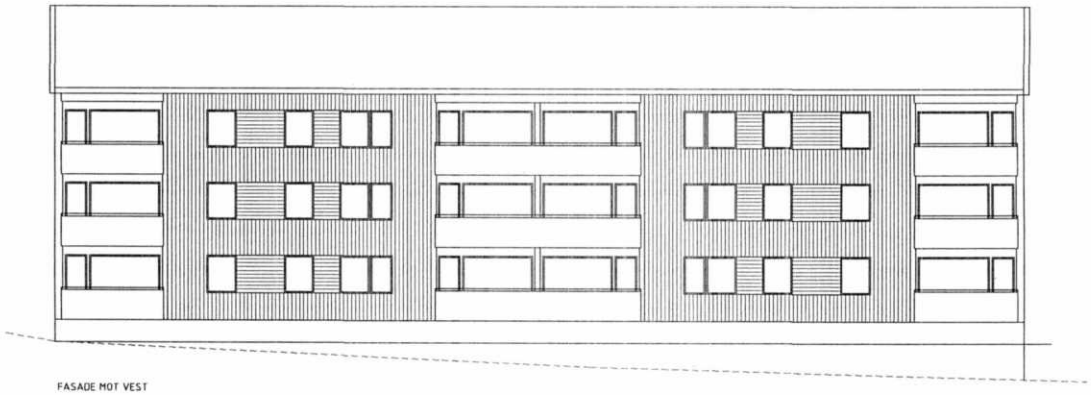
FASADE MOT VEST

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 FASADE MOT VEST	TEGNING NR.	02
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 49 14 20

E4

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/00

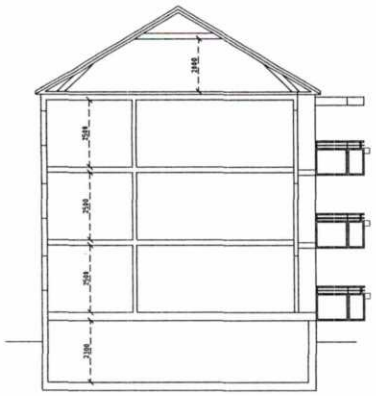


FASADE MOT VEST

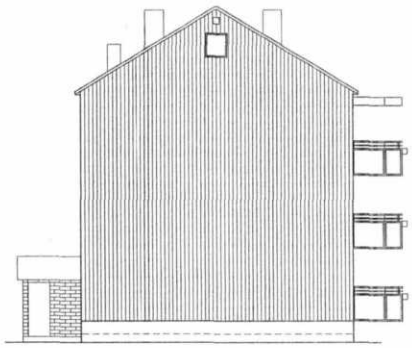
E3

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 12 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON	TEGNING NR. 02 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

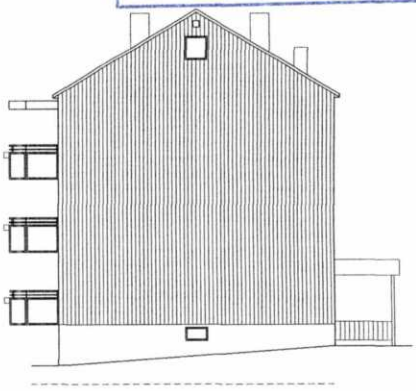
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/1000



SNITT



FASADE MOT SYD

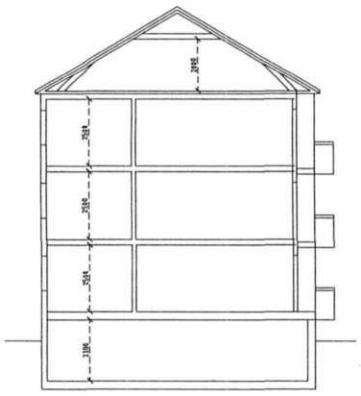


FASADE MOT NORD

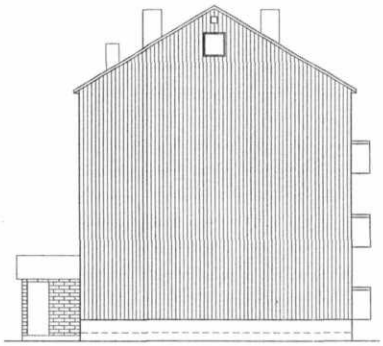
REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0274 OSLO TLF 22 46 13 00 FAX 22 46 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 SNITT OG FASADER GAVL		TEGNING NR. 03	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.6

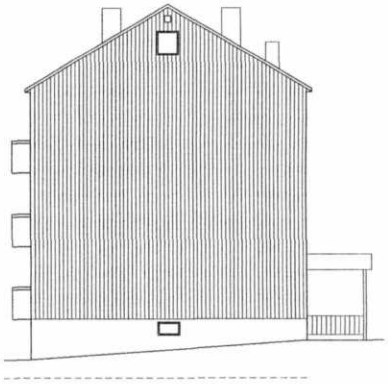
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/102



SNITT



FASADE MOT SYD

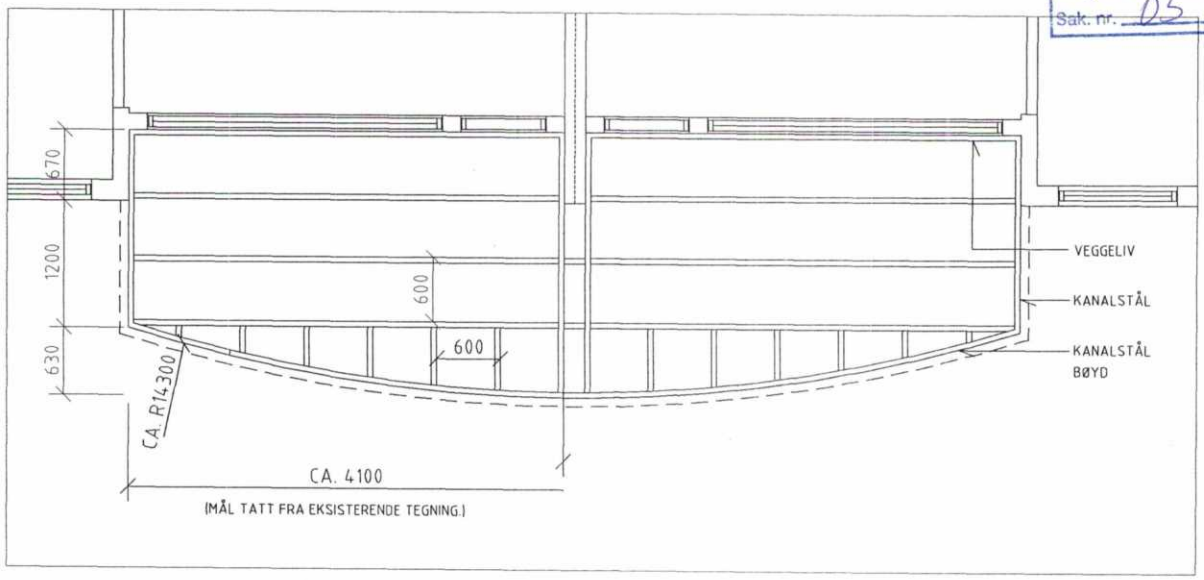


FASADE MOT NORD

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RØSVEIEN 10 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR. 03 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E5

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 03/1022



(MÅL TATT FRA EKSISTERENDE TEGNING.)

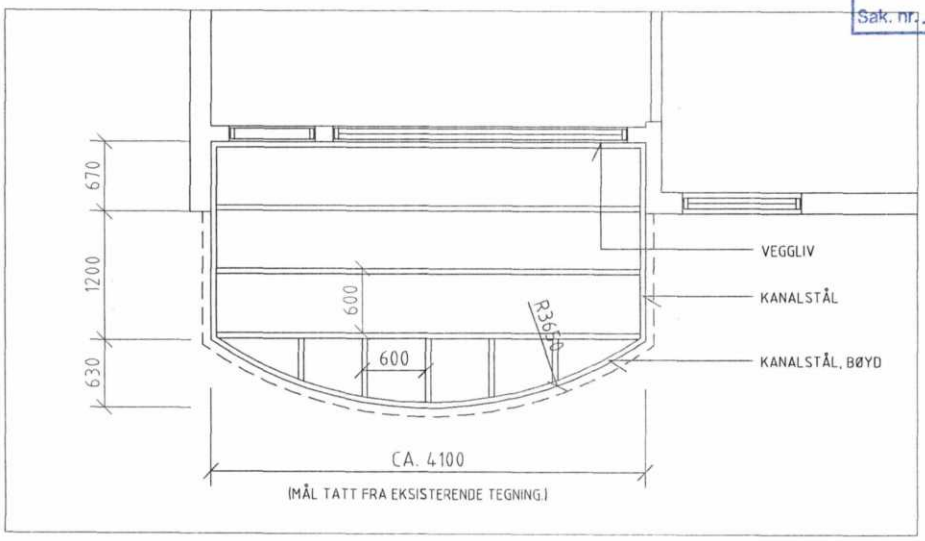
E.2.2

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK DOBBELTBALKONG	TEGNING NR.	13
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB
ARKITEKTER AS
RISMYRA 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 46 14 20

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr: DS 03/100



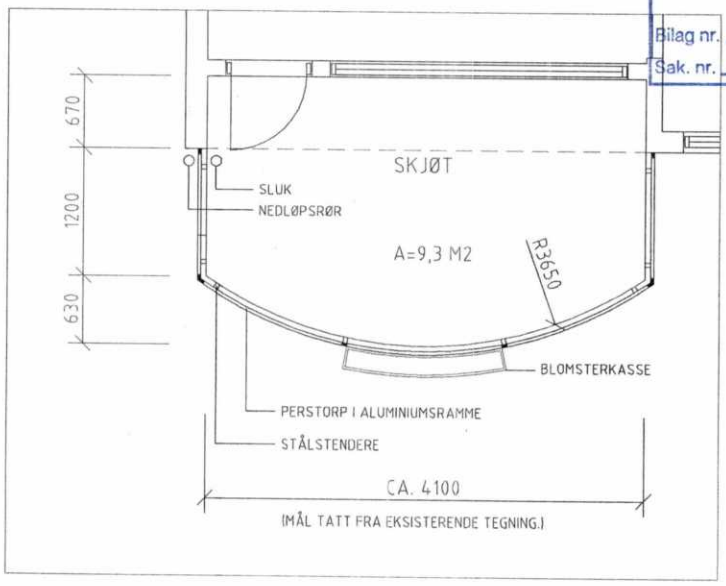
KANALSTÅLRAMME BOLTES TIL SIDEVANGER.
FOR ISOLASJON OG OPPBYGGING AV TAK
VISES TIL SNITT.

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39-43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	12
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 90
FAX 22 46 14 20

E21

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100

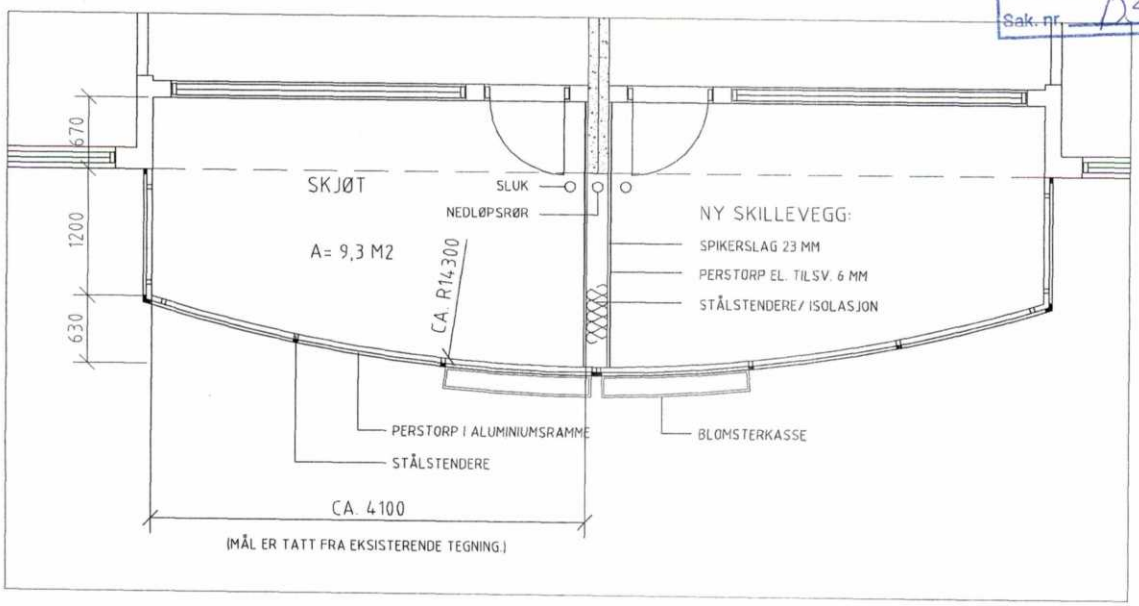


REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	10
DATO 07/02/03	SIGN. KS / MÅL 1:50	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RIVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 46 12 00
FAX 22 46 14 20

E19

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER DOBBEL BALKONG	TEGNING NR.	11
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

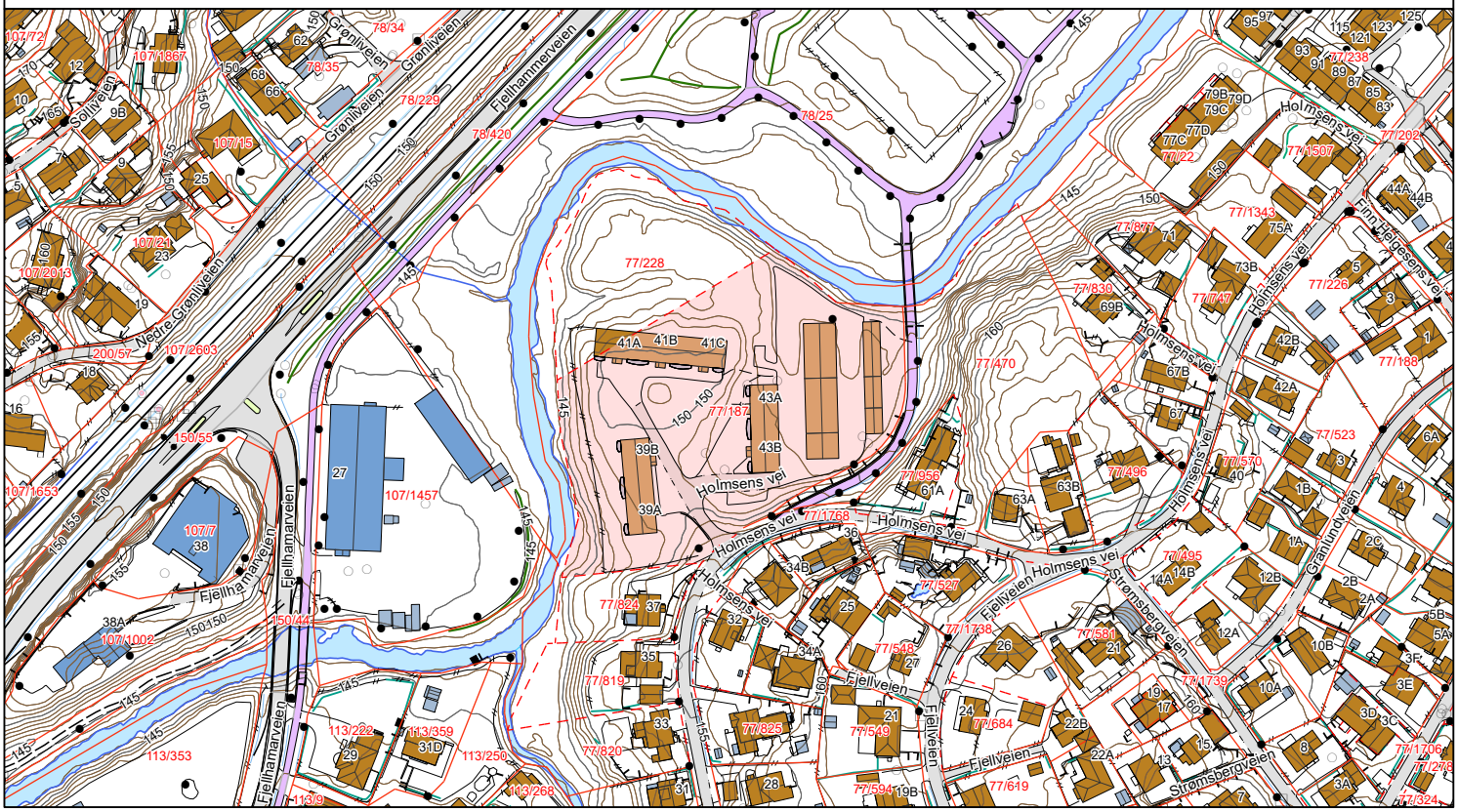
NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E 20

Oversiktskart

Adresse: **Holmsens vei 43B, 1467 Strømmen**
Gnr/Bnr: **3205/77/187/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 10884 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026



Matrikkelkart

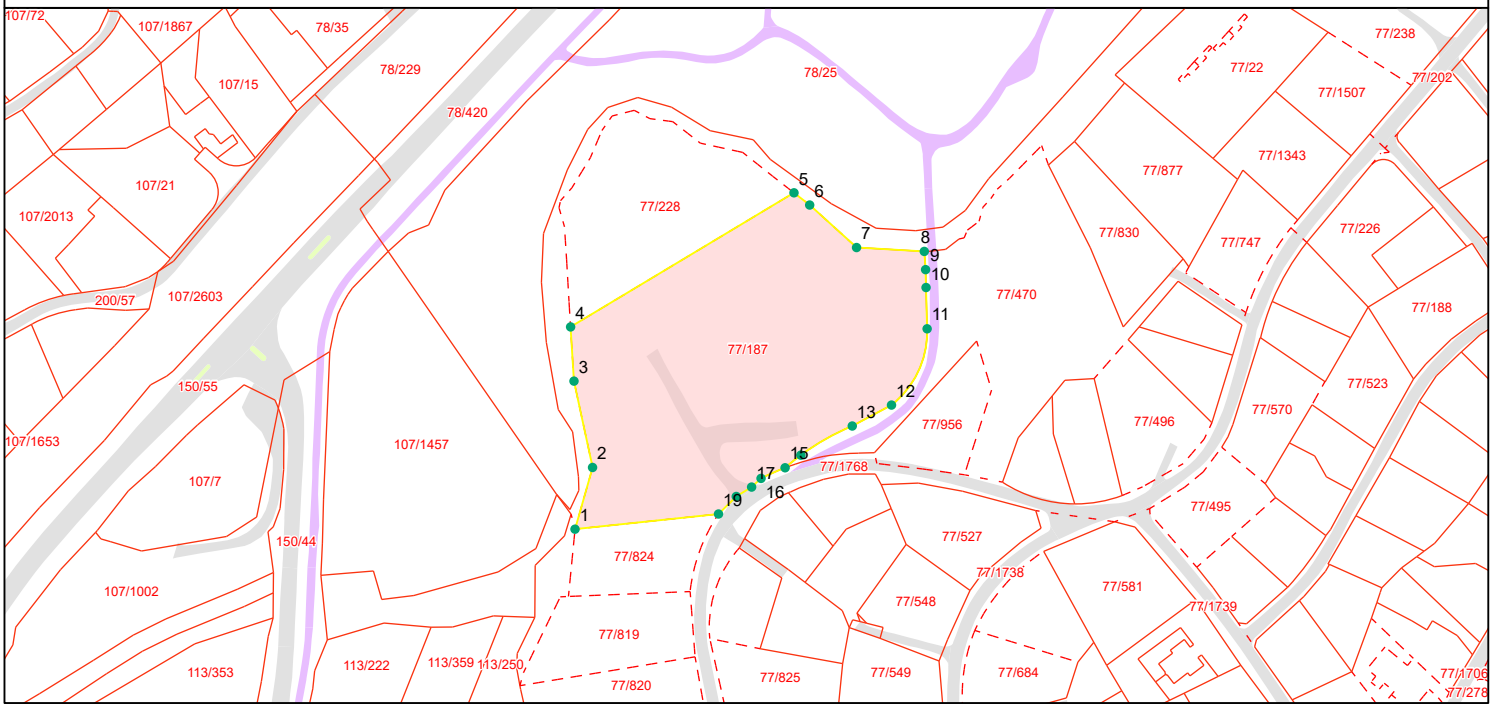
Adresse: **Holmsens vei 43B, 1467 Strømmen**
Gnr/Bnr: **3205/77/187/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 10884 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.04.2026

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.

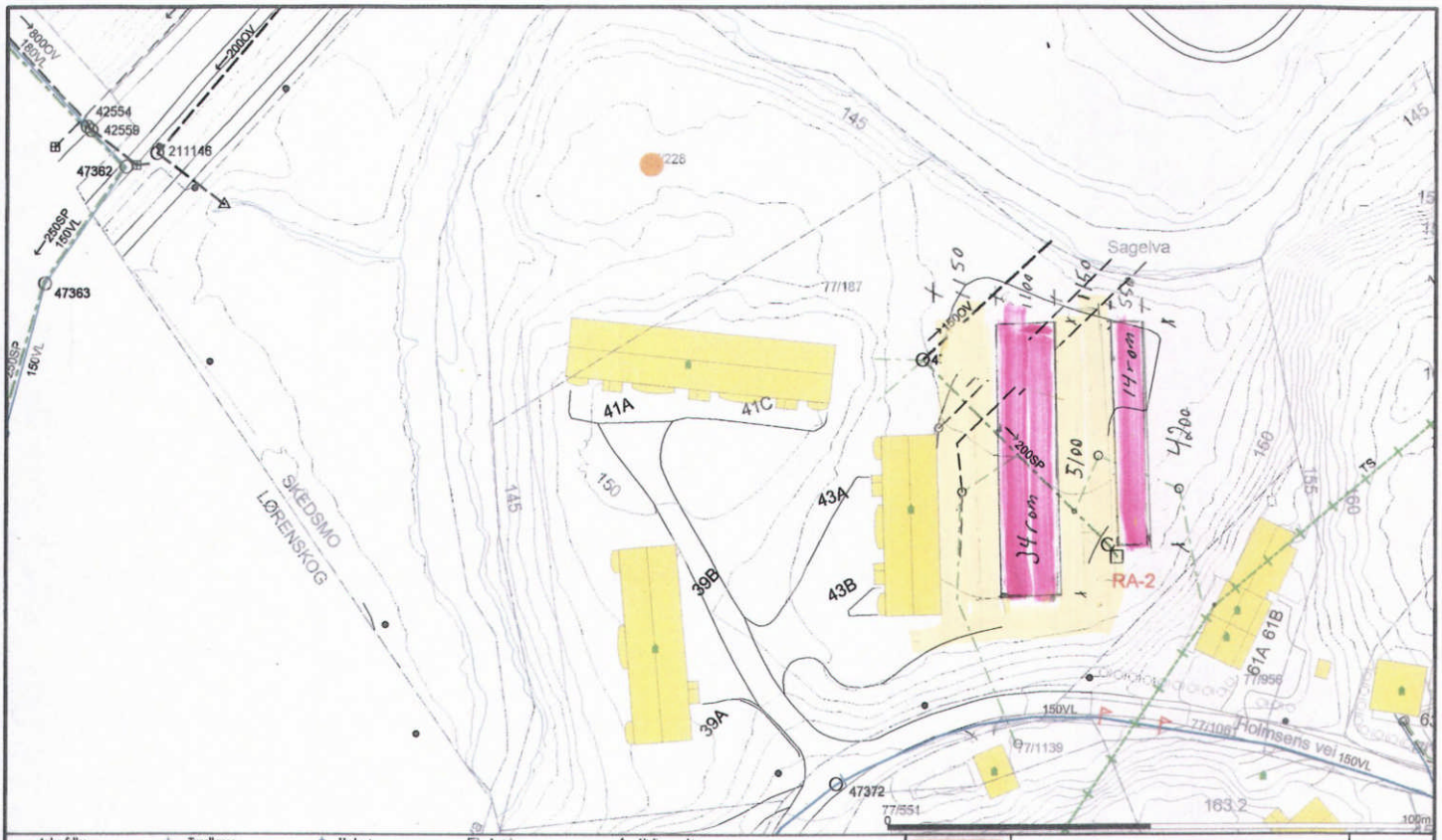
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 10884 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646852.76	611519.41	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	24	0
2	6646875.84	611525.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	33.05	0
3	6646908.14	611519.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	20.32	0
4	6646928.41	611517.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	97.37	0
5	6646978.57	611601.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	7.43	0
6	6646974	611607.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	23.66	0
7	6646958.1	611624.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	25.34	0
8	6646956.65	611649.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.83	0
9	6646949.84	611650.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.7	0
10	6646943.15	611650.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	15.45	0
11	6646927.71	611650.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	32.66	35.015
12	6646899.18	611637.58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.62	0
13	6646891.35	611622.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	22.14	90.997
14	6646880.45	611603.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.55	91.285
15	6646875.73	611597.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.83	89.885
16	6646871.75	611588.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.79	0
17	6646868.51	611585.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	500	6.73	0
18	6646864.99	611579.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	500	9.32	0
19	6646858.44	611572.99	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	53.91	0



- Avløp felles
- Lavaktiv ledning
- Overvann
- Pumpeledning overvann
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Tunell spillvann
- Tunell vann
- Vannledning
- Fjernvarmeledning
- Kuldeledning
- Renseanlegg drikkevann
- Basseng
- Pumpestasjon vann
- Hydrant
- Renseanlegg avløp
- Pumpestasjon spillvann
- P.st .overvann
- Overløp
- Kum
- Flomkum
- Innlak
- Bekkeinntak m. rist
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Gatesluk
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Utslippspunkt

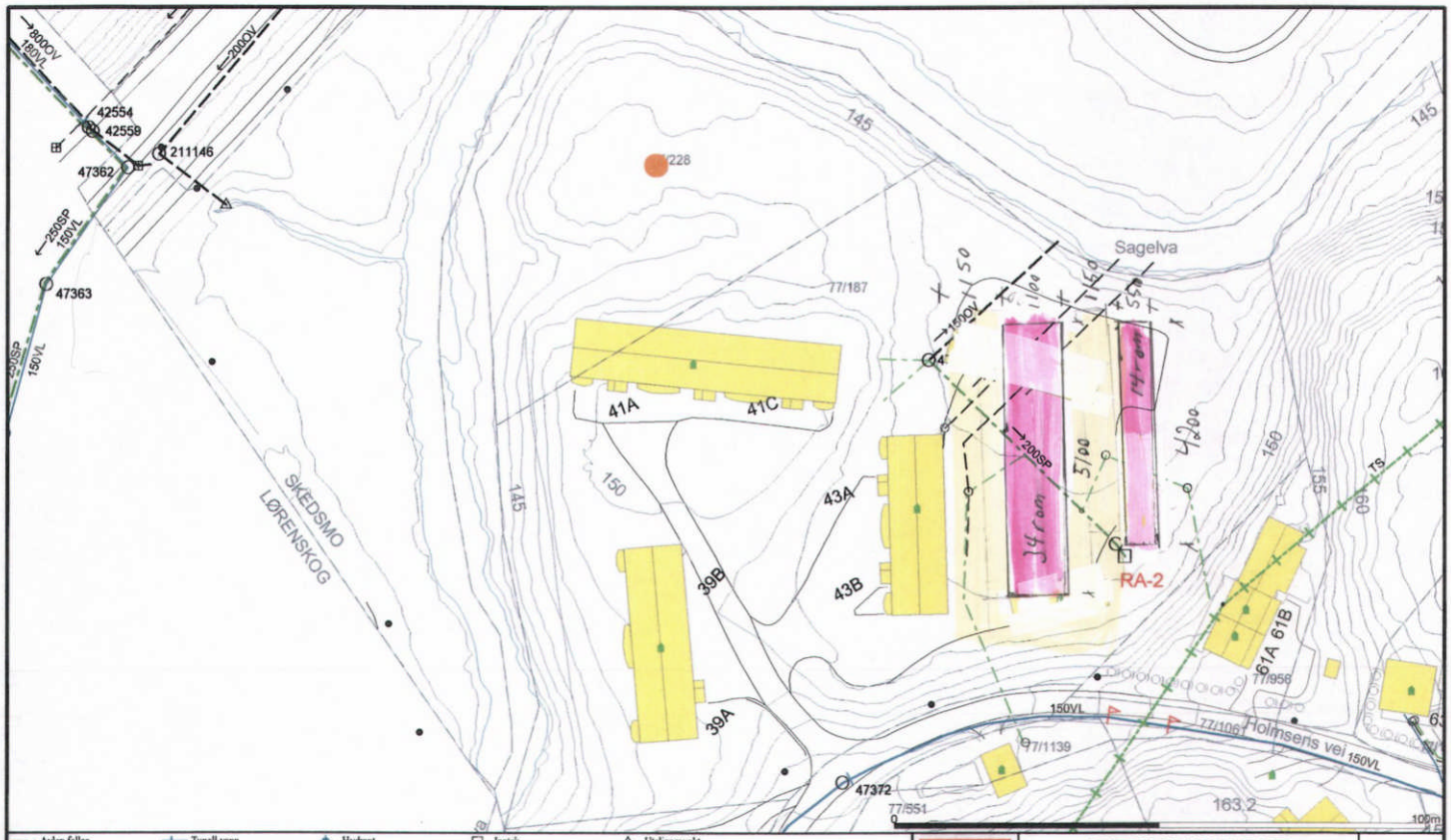
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

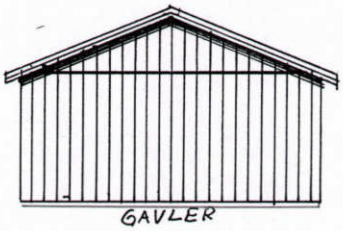
SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling

Dato: 2009.11.20
Sign: EAS

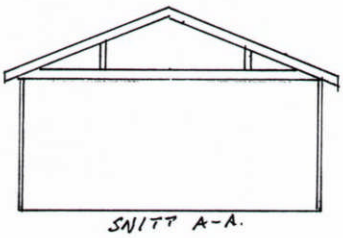
N

Målestokk
1:1000


800OV
180VL
200OV
42554
42559
211146
47362
295SP
150VL
47363
205SP
150VL
228
145
77/187
150
Sagelva
150OV
1:100
155
205SP
57/00
42/00
RA-2
41A
41C
43A
43B
39B
39A
SKEDSMO LØRENSKOG
61A 61B
77/958
150VL
77/1061
Holmsens vei
150VL
97/1139
47372
77/551
163.2
100m
Avløp felles
Lavaktiv ledning
Overvann
Pumpeledning overvann
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Vannledning
Fjernvarmeledning
Kuldeledning
Renseanlegg drikkevann
Basseng
Pumpestasjon vann
Hydrant
Renseanlegg avløp
Pumpestasjon spillvann
P.st .overvann
Overløp
Kum
Flomkum
Inntak
Bekkeinntak m. rist
Bekkeinntak
Stoppekran
Gatesluk
Sluk med sandfang
Sluk
Utslippspunkt
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
N
Dato: 2009.11.20
Sign: EAS
Målestokk
1:1000



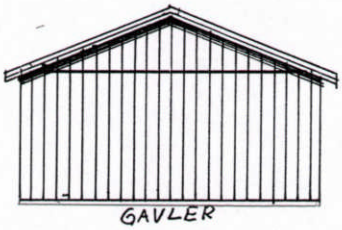
GAVLER



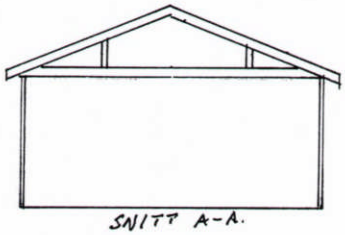
SNITT A-A.

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

TILTAKSH.	B.B.L. ROMERIKE V/ANDERSOON
MÅL: 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S



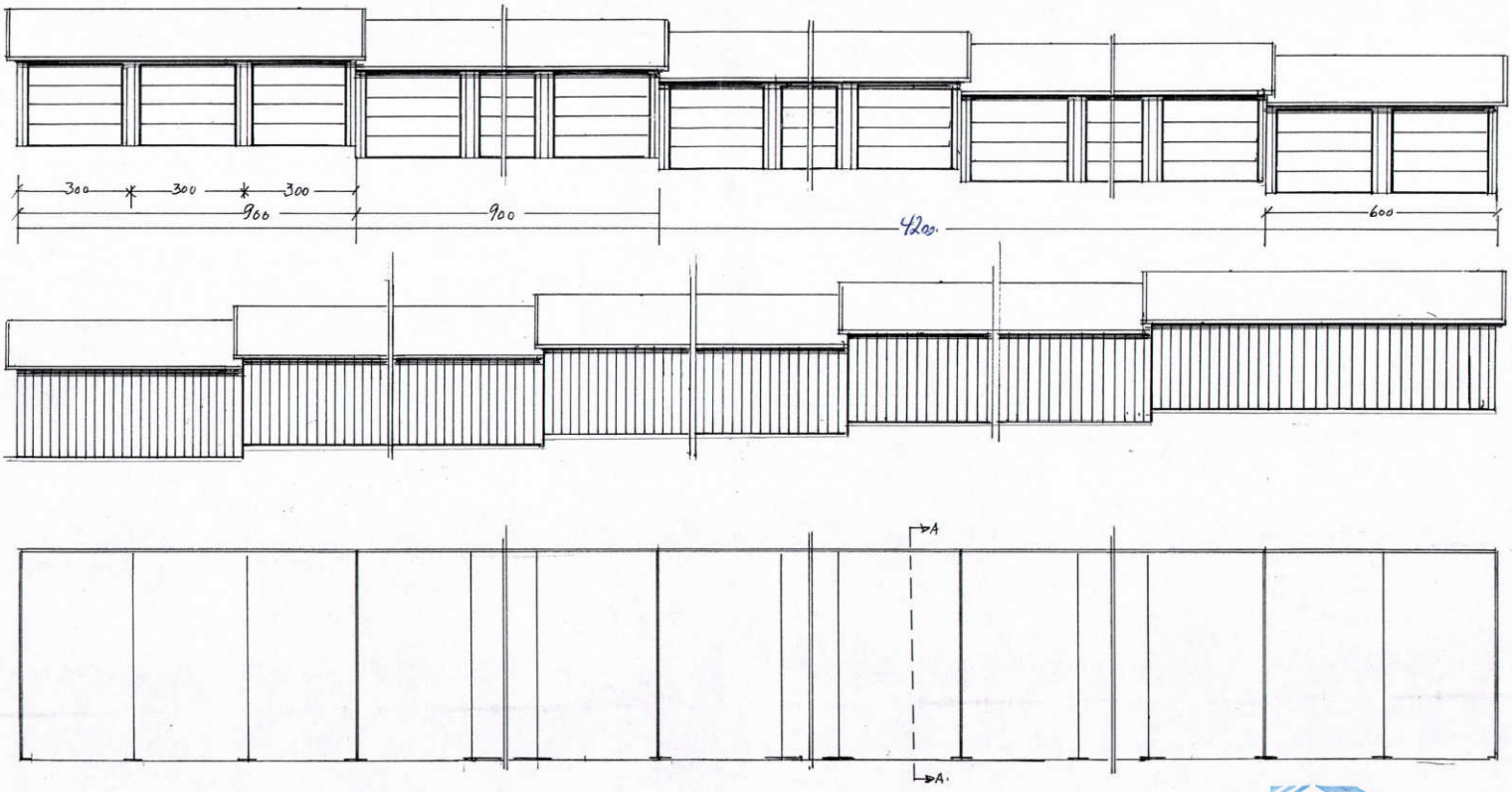
GAVLER



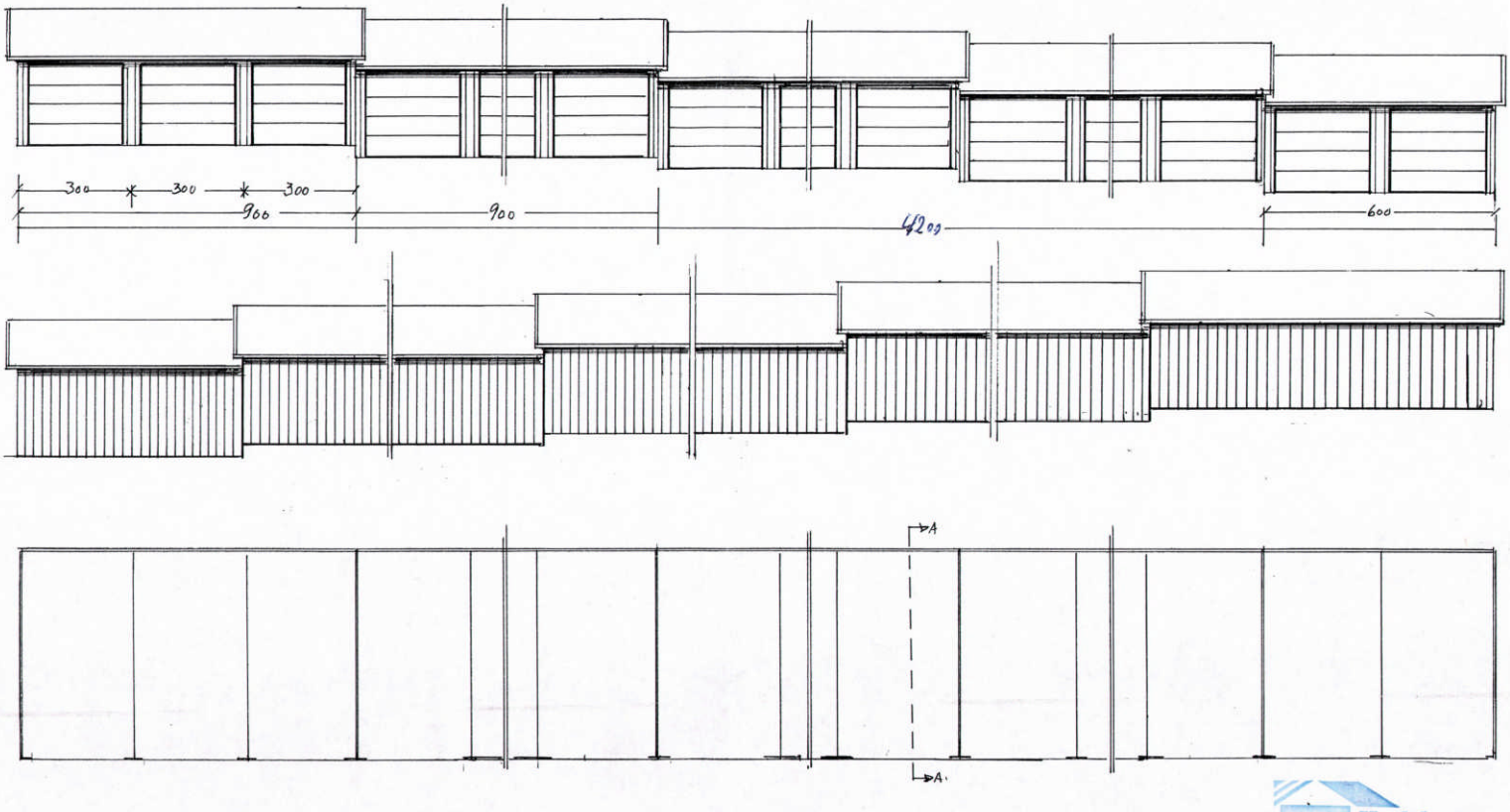
SNITT A-A.

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

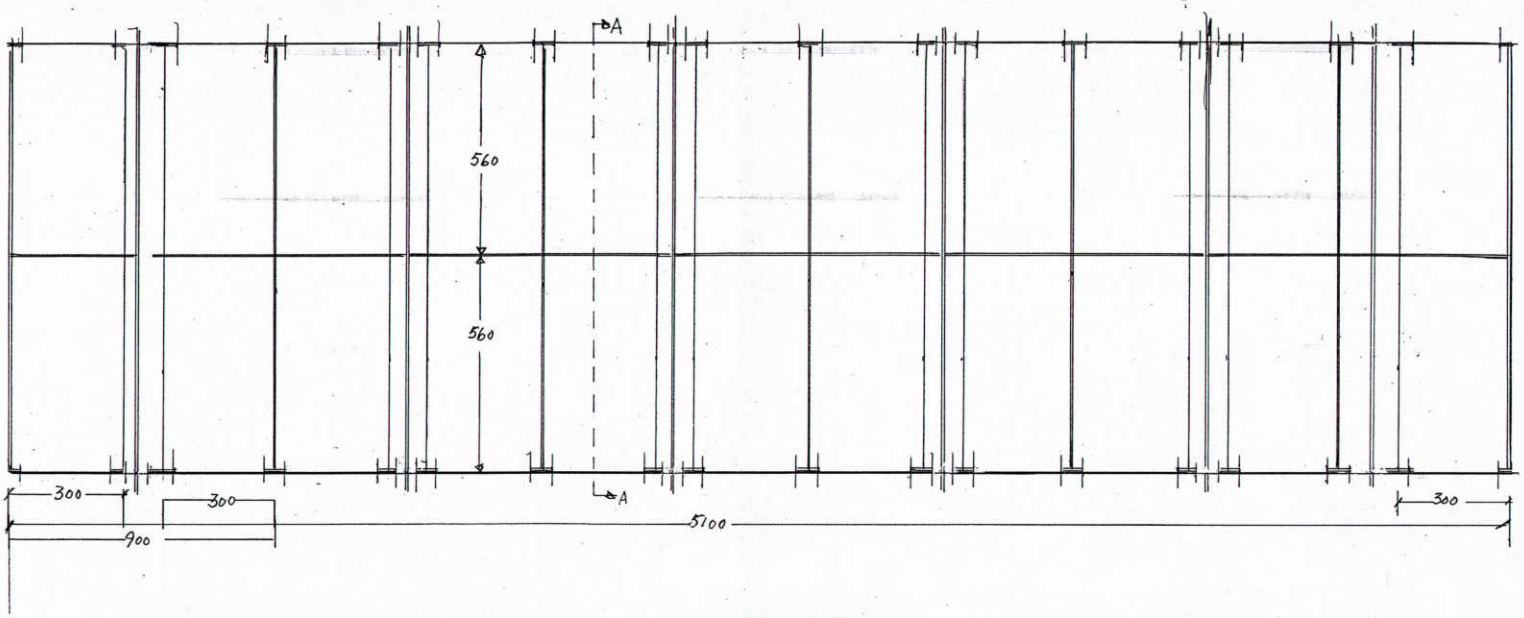
TILTAKSH.	B.B.L. ROMERIKE V/ANDERSOON
MÅL: 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S

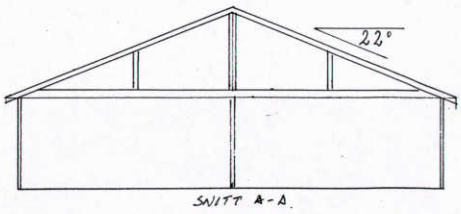


Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635



Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

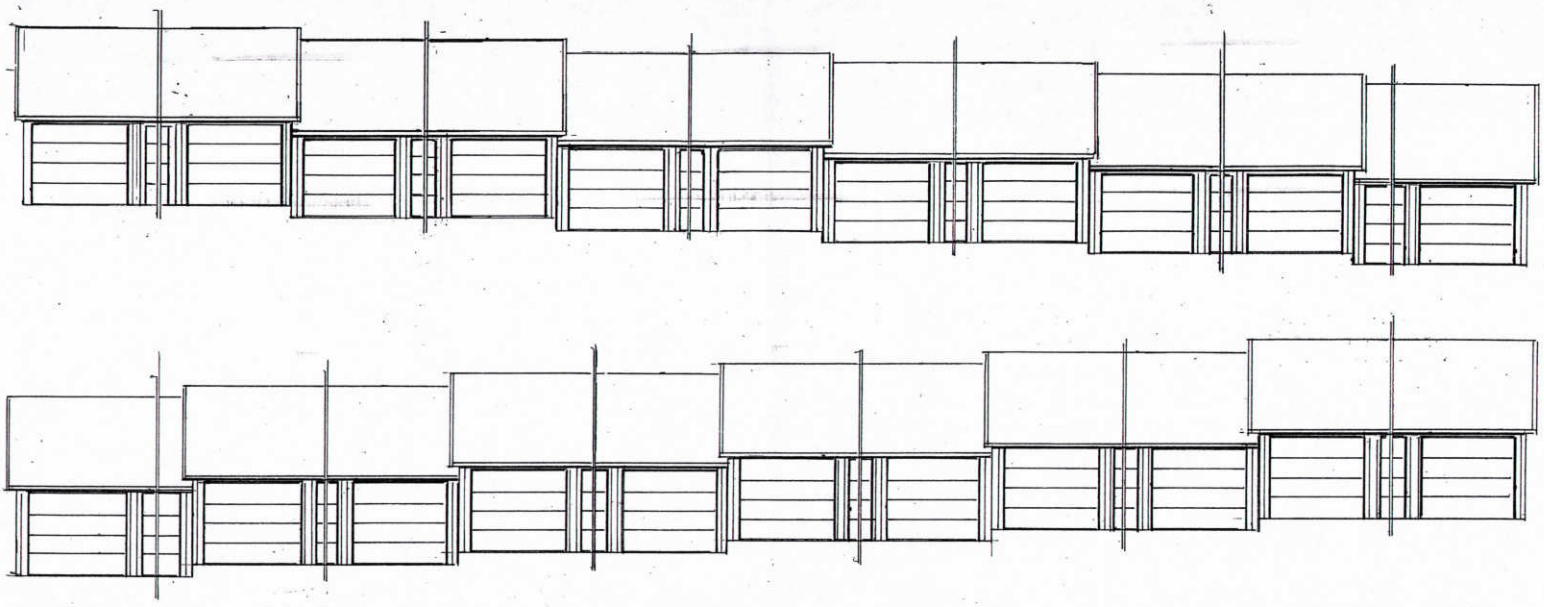


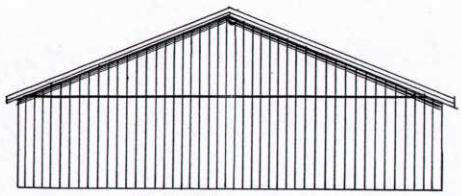


SNITT A-A

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

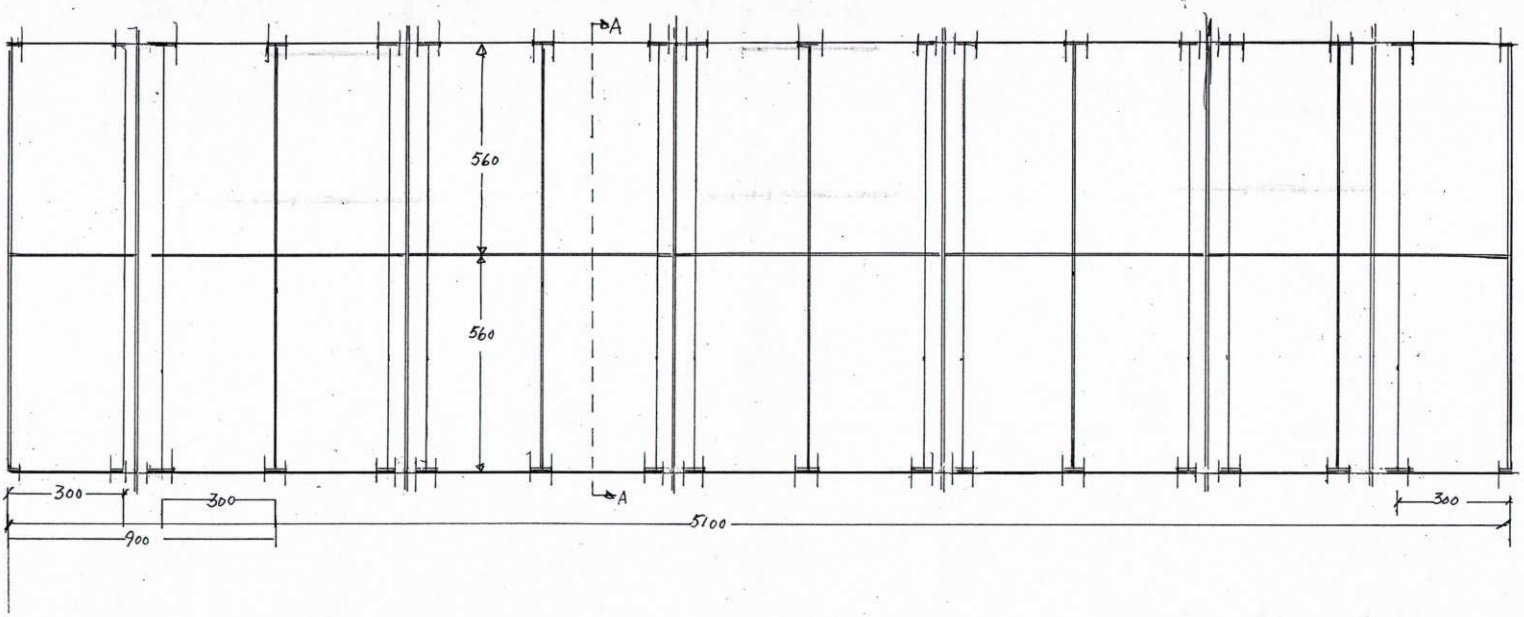
TILTAKSH.	B.B.L. ROMERIKE
MÅL. 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S

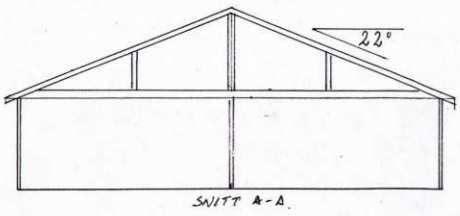




GAVLER

Karlshus garasjene as
TIf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 3000 26 14827
Foretaksnr. 970 601 535

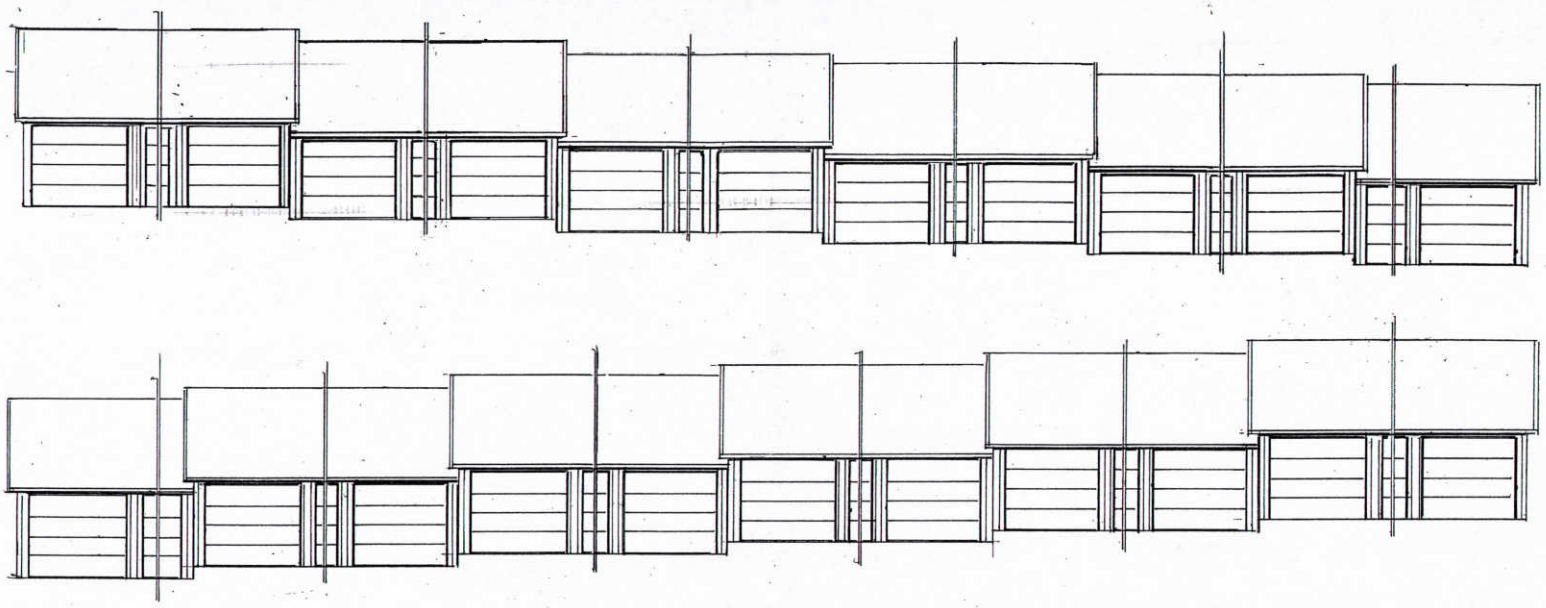


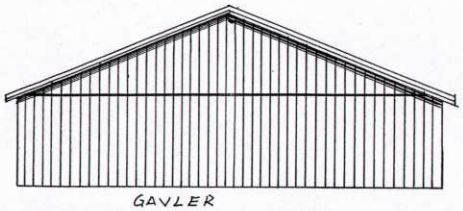


SNITT A-A

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

TILTAKSH.	B.B.L. RØMERIKE
MÅL. 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S





GAVLER

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Tax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.26.14827
Foretaksnr. 970 601 635

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

77/187/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

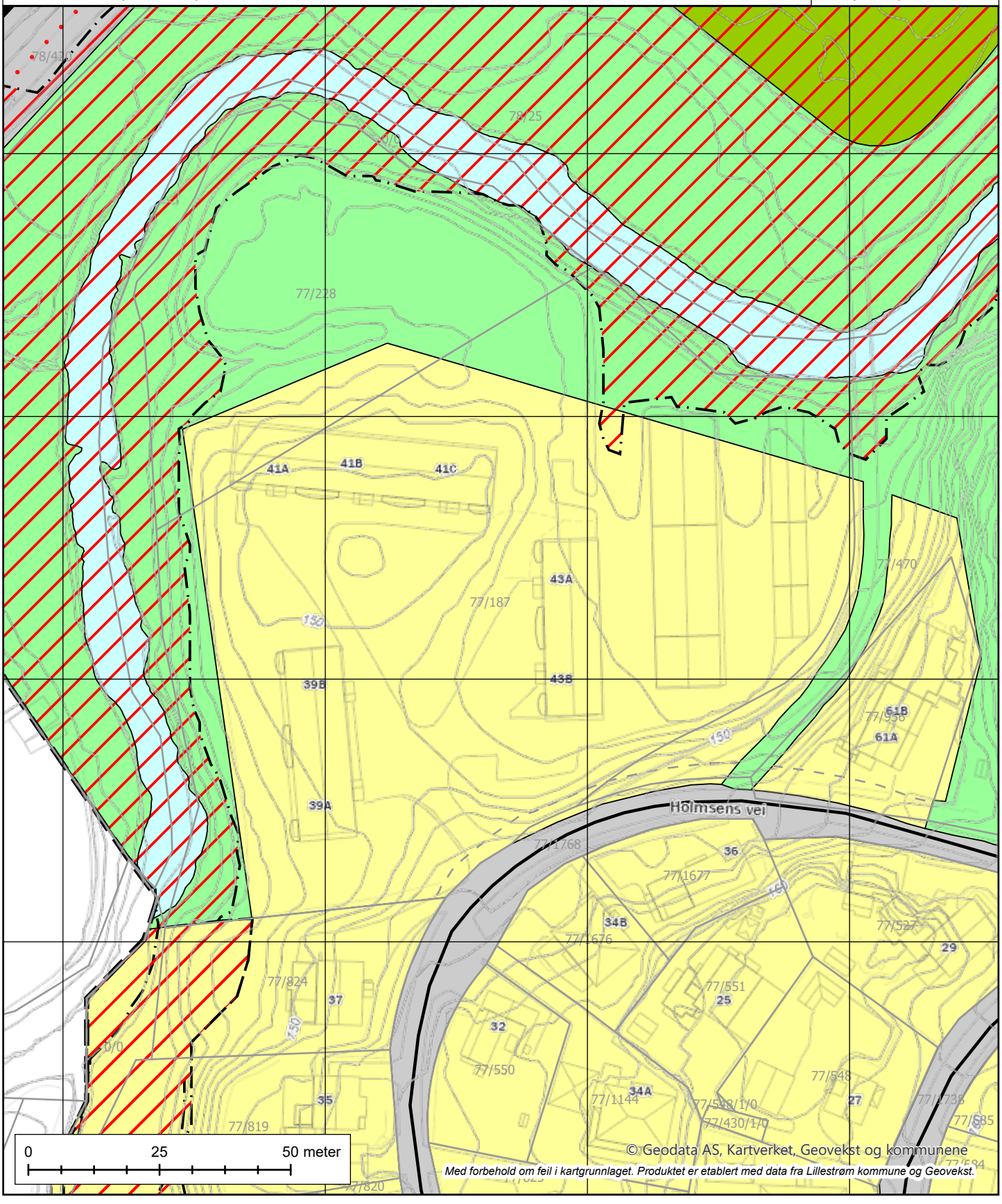
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

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

77/187/0/0

Tegnforklaring:

- Kjørevei
- 1400 - Idrettsanlegg
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- RpFareSone
- 1211 - Byggegrense
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

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

Adkomst til eiendom

77/187/0/0

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.

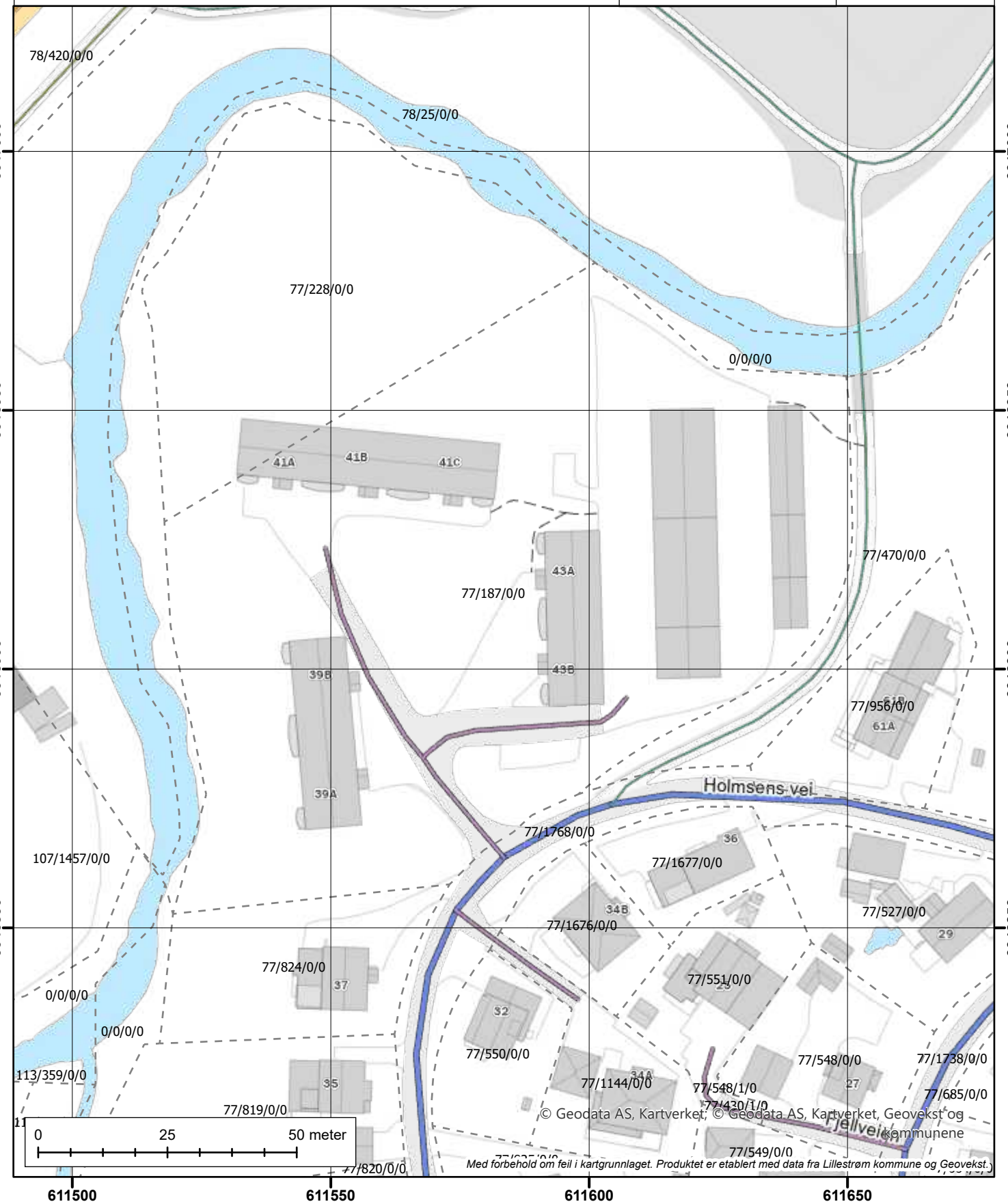
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026



© 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.

SITUASJONSKART

J.nr.: 02/3664-316 | M1:500 | SKEDSMO KOMMUNE

N

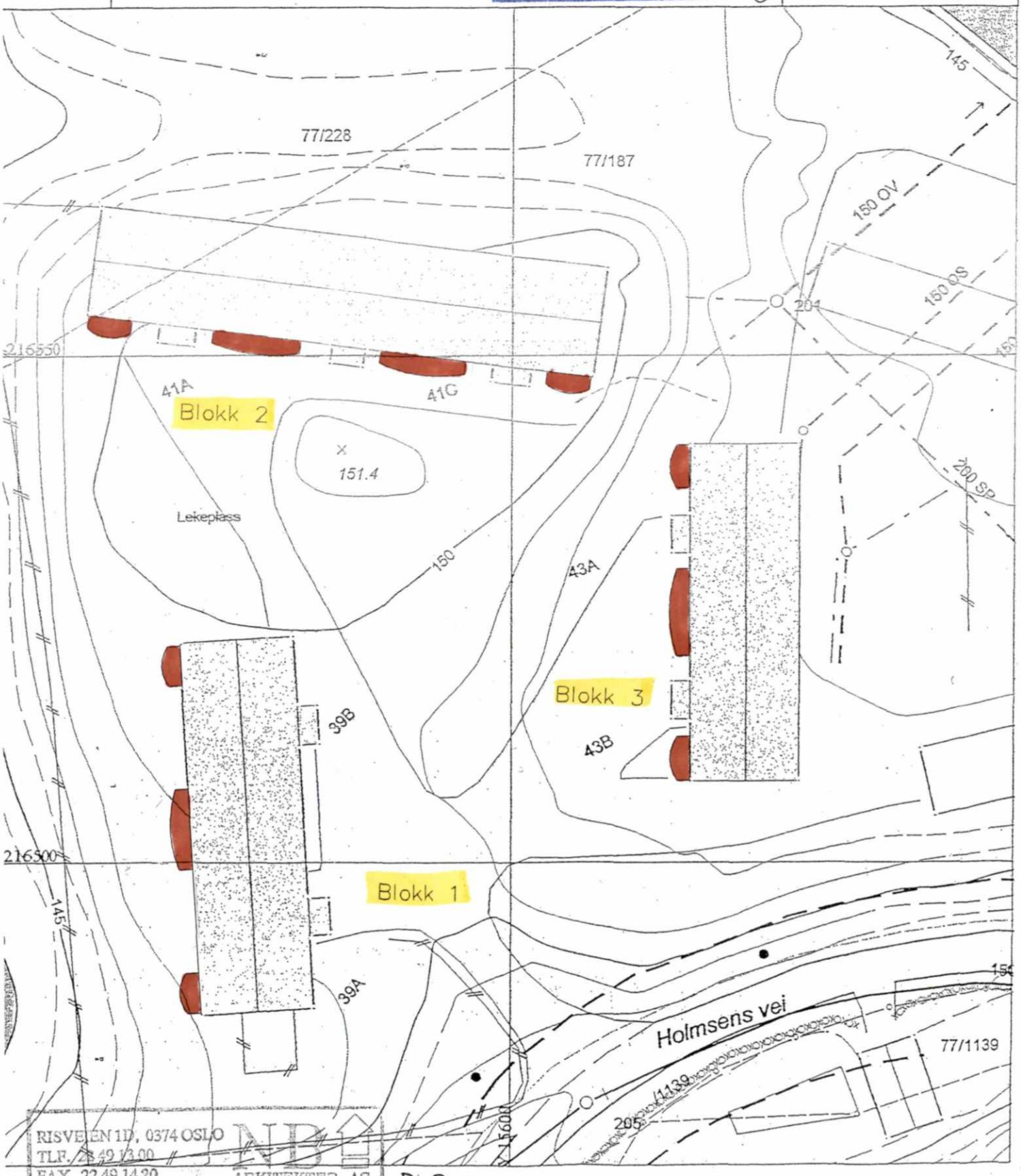
Adresse: Holmsensvei 39, 41, 43 (a og b)
Gnr/Bnr: Del av 77/187 og 228
Areal: ----------
Dato: 03/01/03

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20 FEB. 2003
Bilag nr. Sign. GR
Gebyr Kontr. DS 03/1005

Eiendommene har ikke koordinatbestemte grenser.
Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.

NGO 1948
Akse III

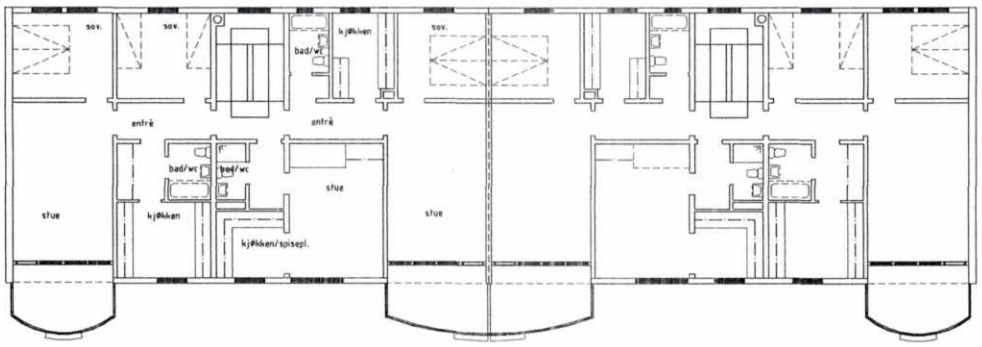
Oppmålingsseksjonen



RISVEIEN 1D, 0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX. 22 49 14 20
ARKITEKTER AS

D 2

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/102

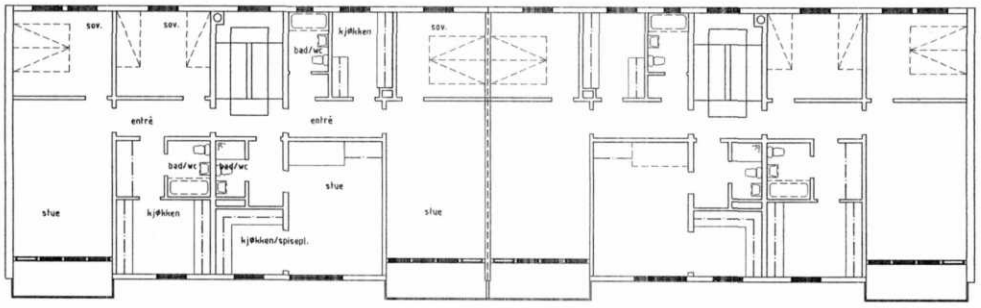


ETASJEPLAN

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0374 OSLO TLF 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 PLAN		TEGNING NR. 01	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.2

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



ETASJEPLAN

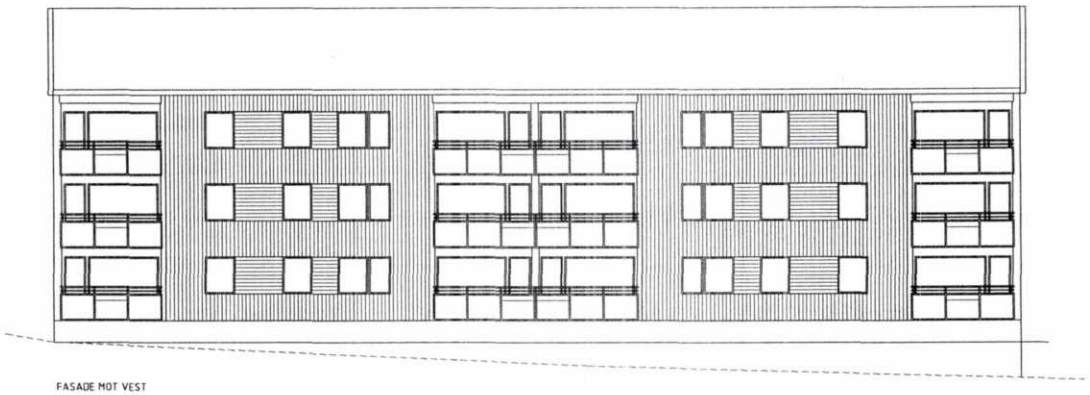
REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG		PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR.	01 EKS
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E1

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100



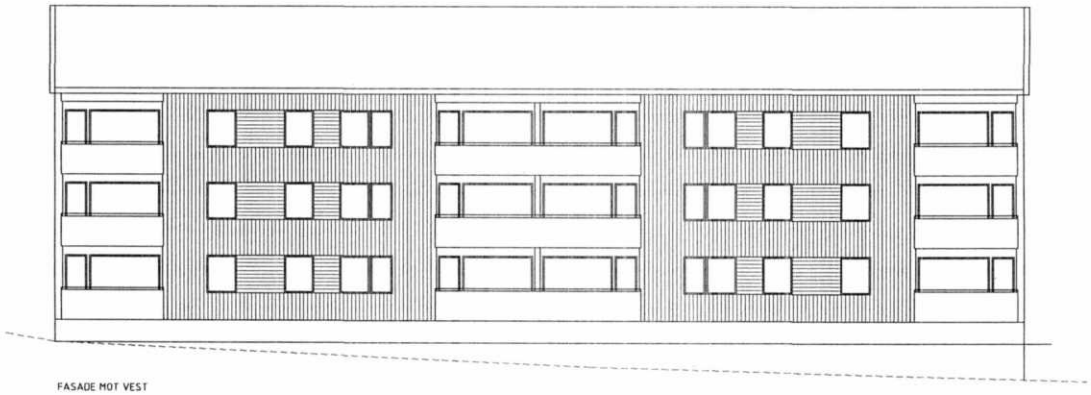
FASADE MOT VEST

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 FASADE MOT VEST	TEGNING NR.	02
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 49 14 20

E4

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/00

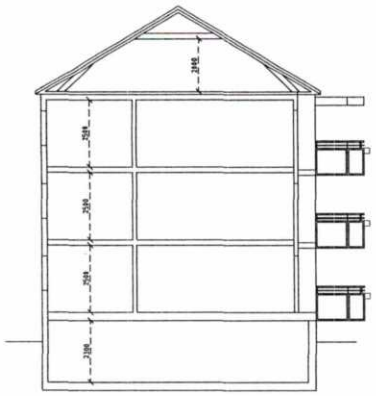


FASADE MOT VEST

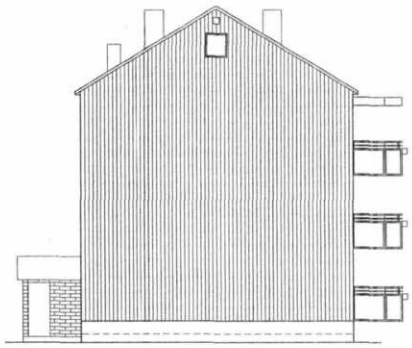
E3

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 12 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON	TEGNING NR. 02 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

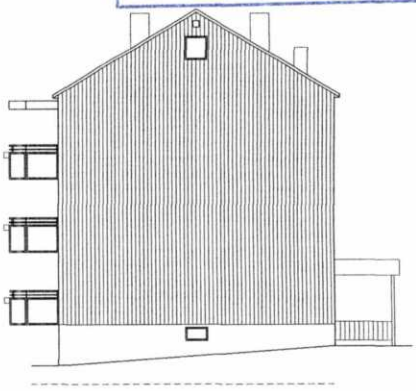
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/1000



SNITT



FASADE MOT SYD

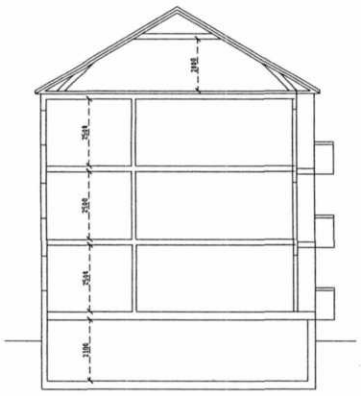


FASADE MOT NORD

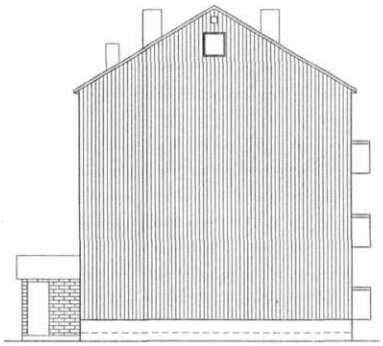
REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0274 OSLO TLF 22 46 13 00 FAX 22 46 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 SNITT OG FASADER GAVL		TEGNING NR. 03	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.6

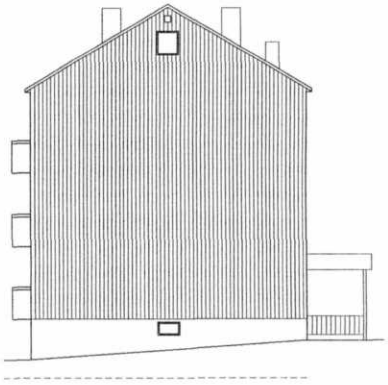
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/102



SNITT



FASADE MOT SYD

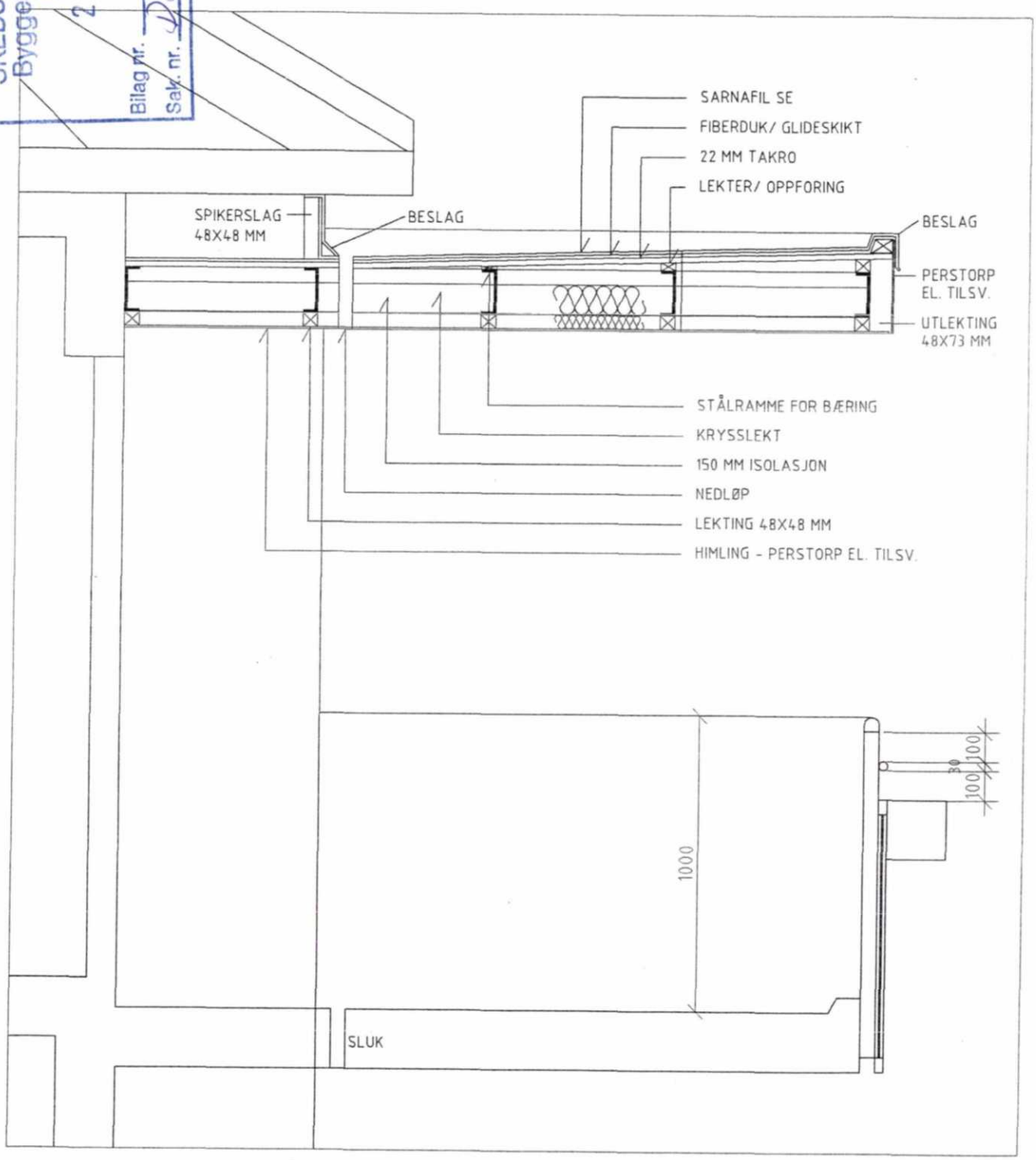


FASADE MOT NORD

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RØSVEIEN 10 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR. 03 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E5

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 2003/00

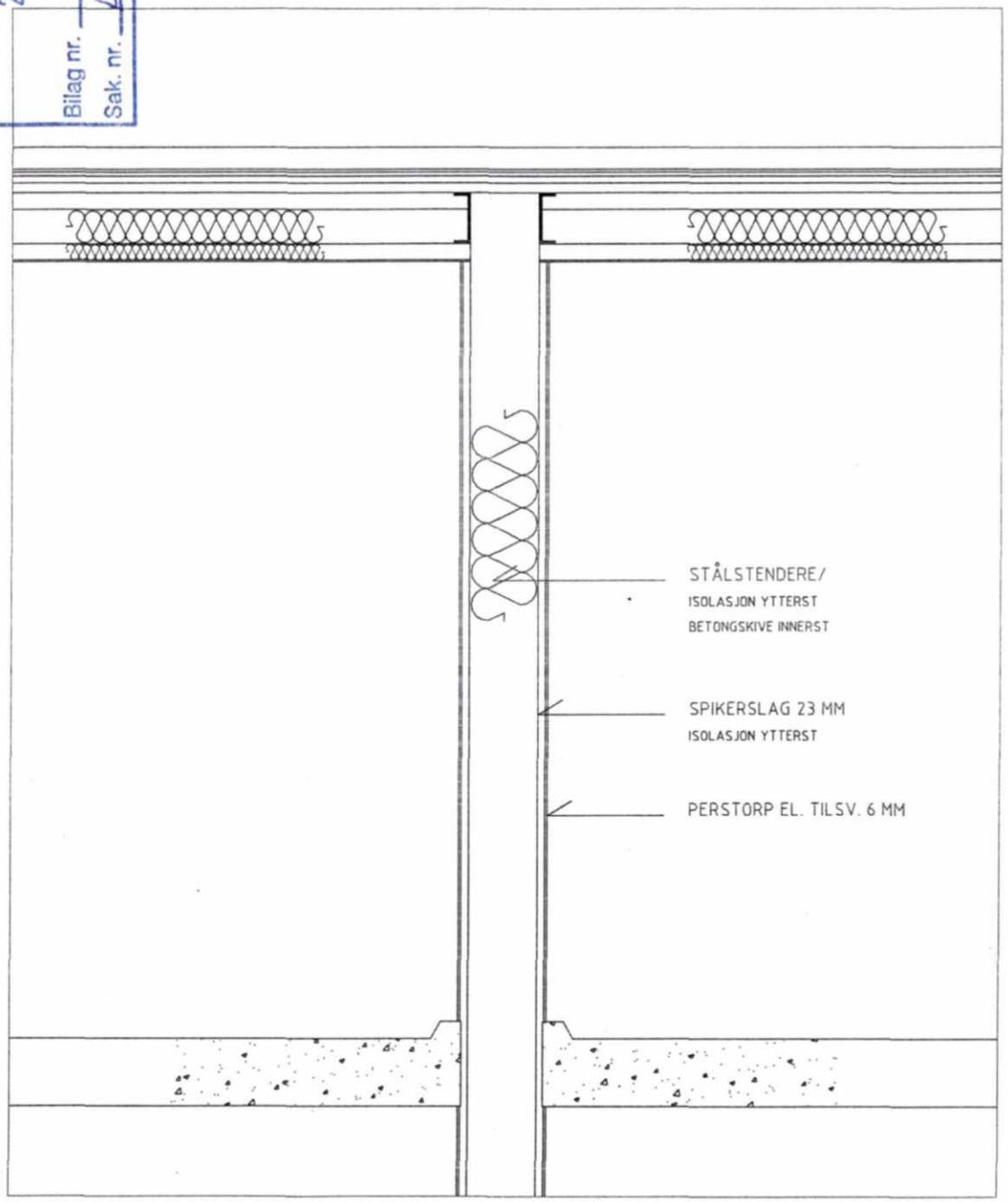


REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER SNITT BALKONG MED TAK	TEGNING NR.	14
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:20	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E 23

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 2503/00



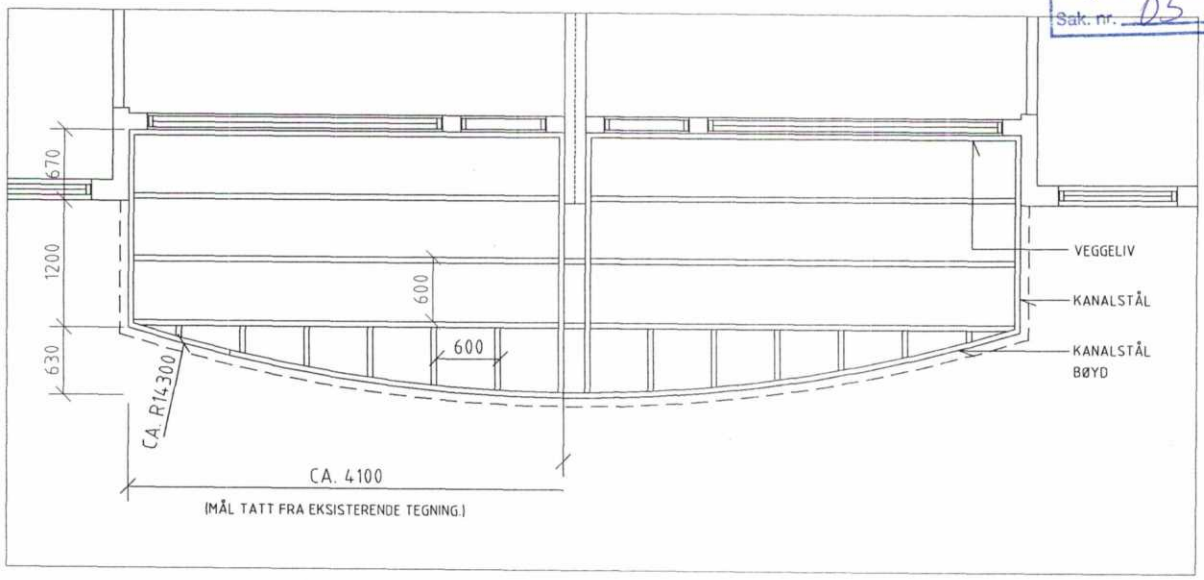
REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR. 0206
	NYE BALKONGER SNITT SKILLEVEGG ØVERST MELLOM DOBBELTBALKONG	TEGNING NR. 15
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:20
		REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
[illegible]
0374 OSLO
TLF. [illegible]
FAX [illegible]

E24

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 03/1022



(MÅL TATT FRA EKSISTERENDE TEGNING.)

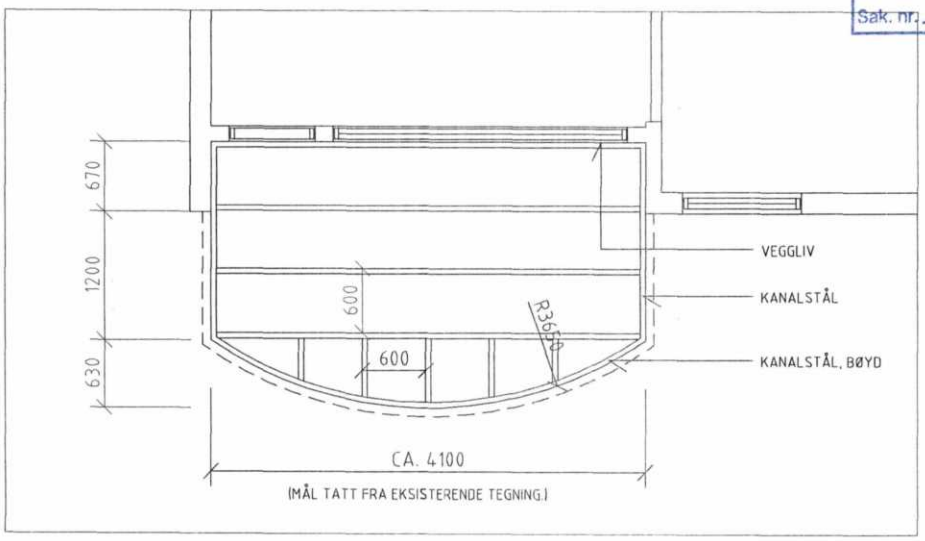
E.2.2

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK DOBBELTBALKONG	TEGNING NR.	13
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB
ARKITEKTER AS
RISMYRA 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 46 14 20

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr: DS 03/100



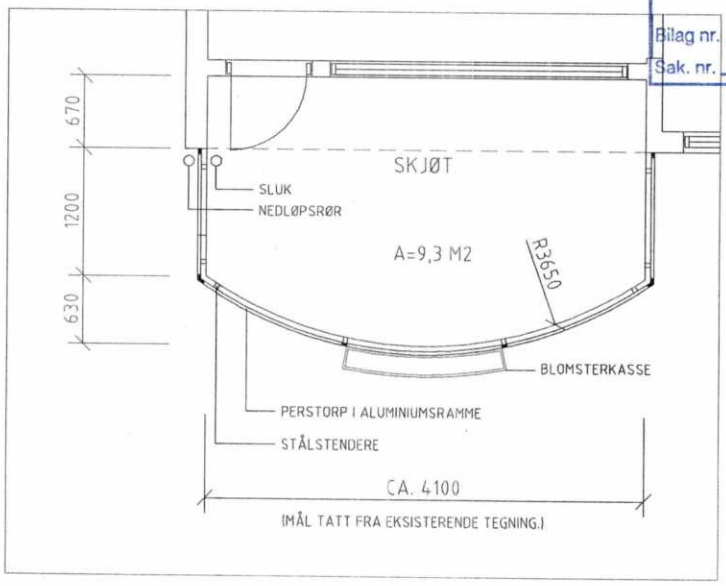
KANALSTÅLRAMME BOLTES TIL SIDEVANGER.
FOR ISOLASJON OG OPPBYGGING AV TAK
VISES TIL SNITT.

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39-43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	12
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 90
FAX 22 46 14 20

E21

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100

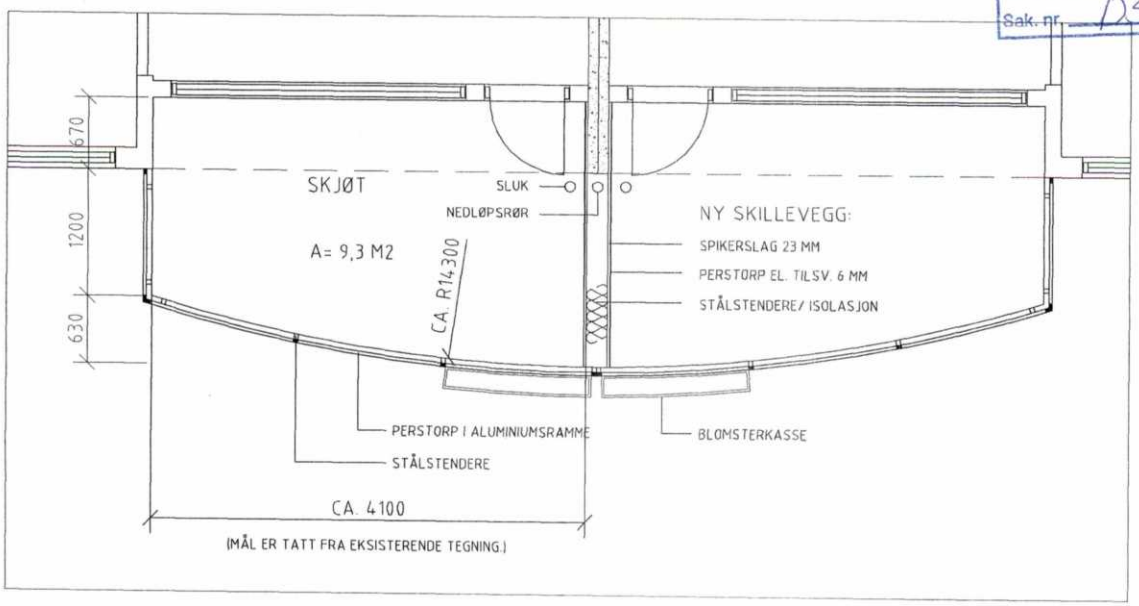


REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	10
DATO 07/02/03	SIGN. KS / MÅL 1:50	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RIVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 46 12 00
FAX 22 46 14 20

E19

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER DOBBEL BALKONG	TEGNING NR.	11
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E 20

DOK-analyse for eiendom 3205-77/187

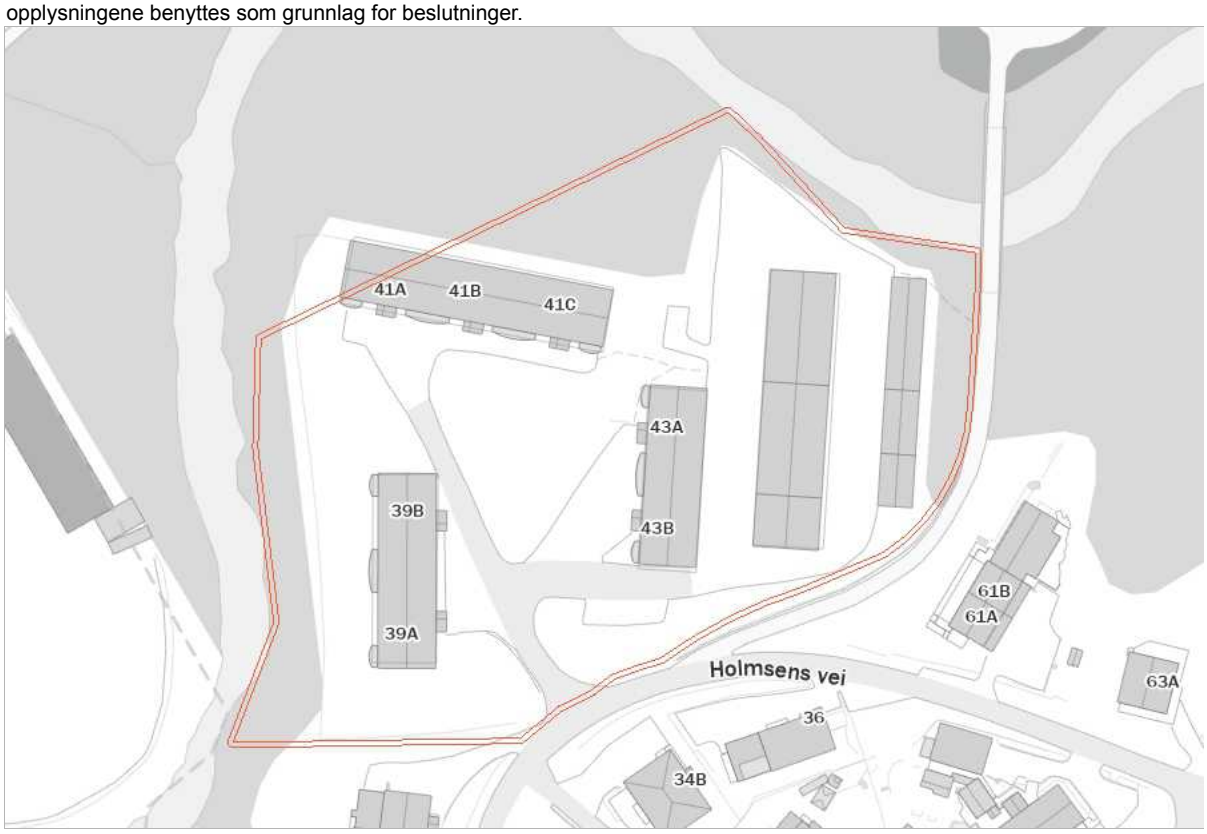
Dato for analyse	17.04.2026 kl.08:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	29	Ikke berørte datasett	41
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	16.04.2026	17.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.04.2026	17.04.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	16.04.2026	16.04.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		30.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		10.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.04.2026	16.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	19.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	17.04.2026	06.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	06.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.04.2026	06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		06.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.04.2026	06.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	16.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	17.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	15.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		06.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		30.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	09.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	09.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

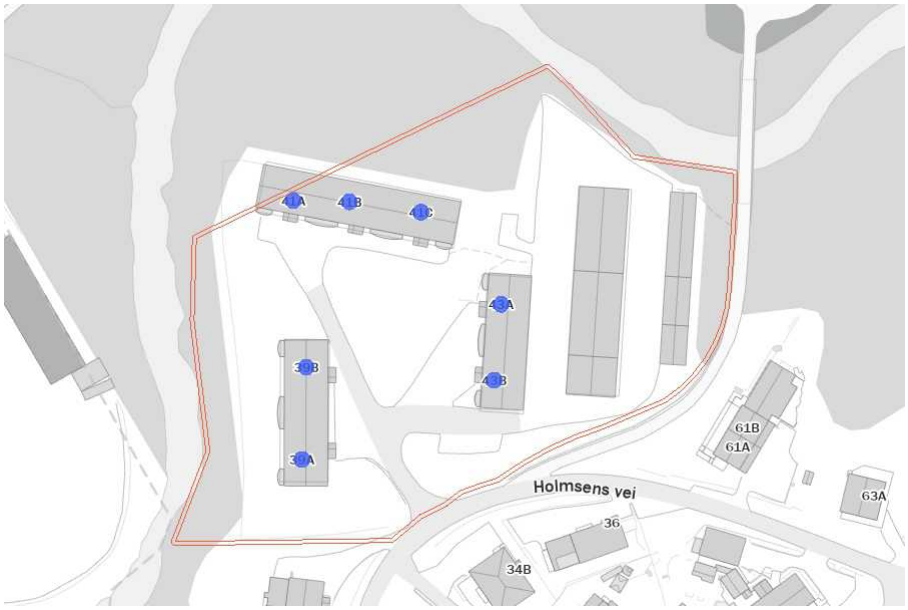
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.04.2026
Antall treff	7	Nedlastet	17.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

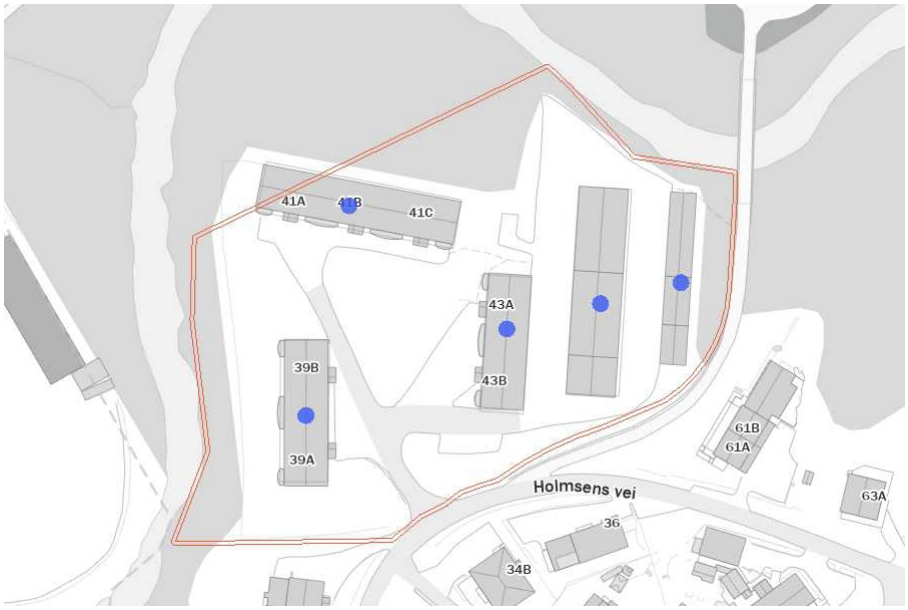
ID	ADRESSE
92103890	Holmsens vei 39A
92103890	Holmsens vei 39B
92103890	Holmsens vei 41A
92103890	Holmsens vei 41B

Punkter

92103890	Holmsens vei 41C
92103890	Holmsens vei 43A
92103890	Holmsens vei 43B

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	17.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

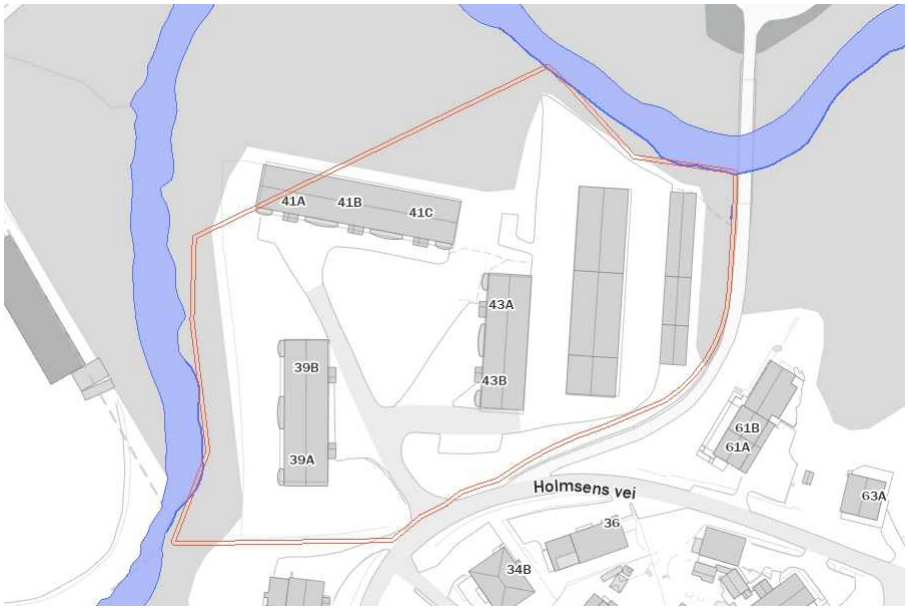
TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150960363
Garasjeuthus anneks til bolig	300185030
Garasjeuthus anneks til bolig	300185033

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150960371
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150960398

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	16.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	16.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Flater

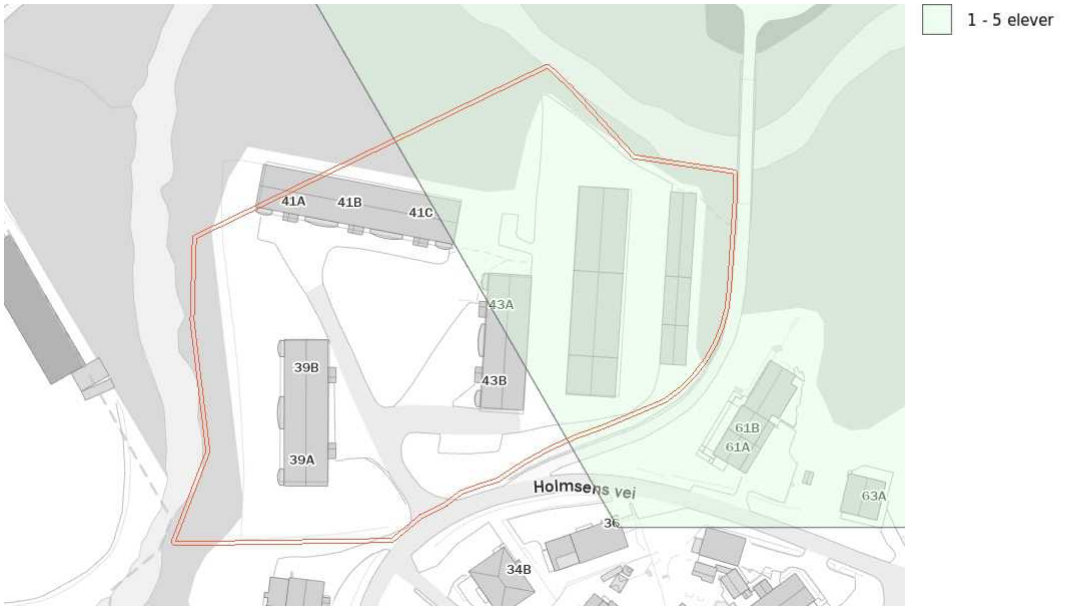
OBJTYPE
Elv

Linjer

OBJTYPE	Antall
Elvekant	3
VeggrøftÅpen	1

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2026



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

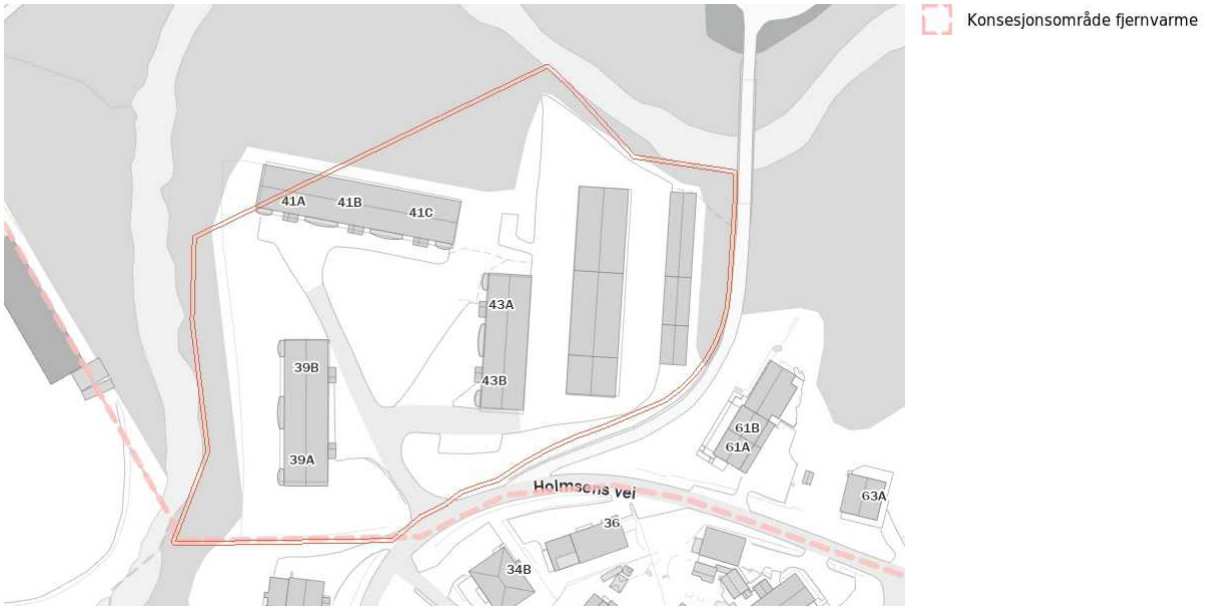
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
trafikk	-	5	2022	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

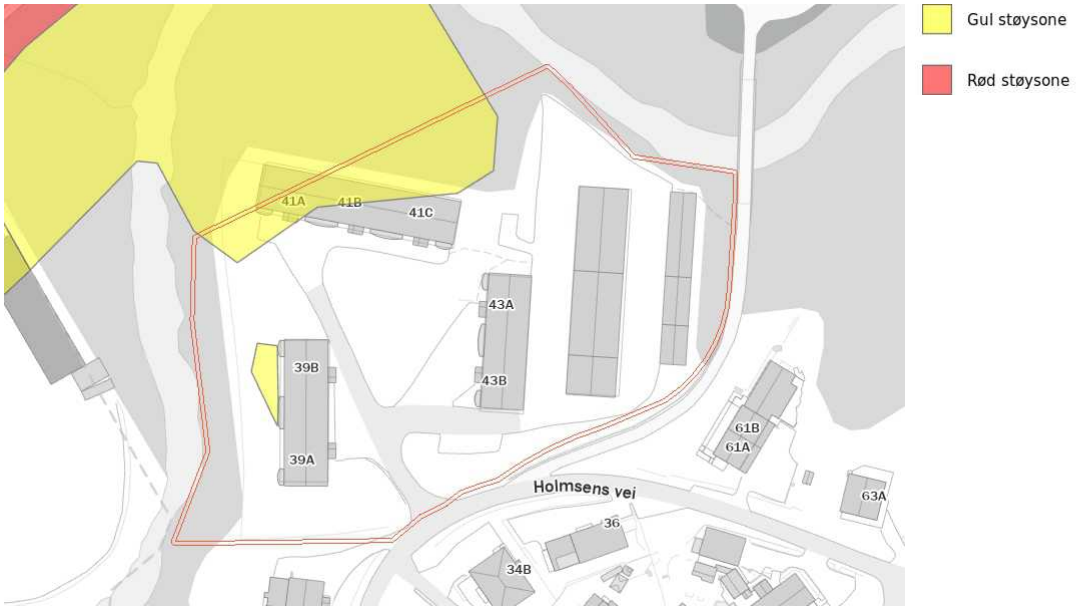
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

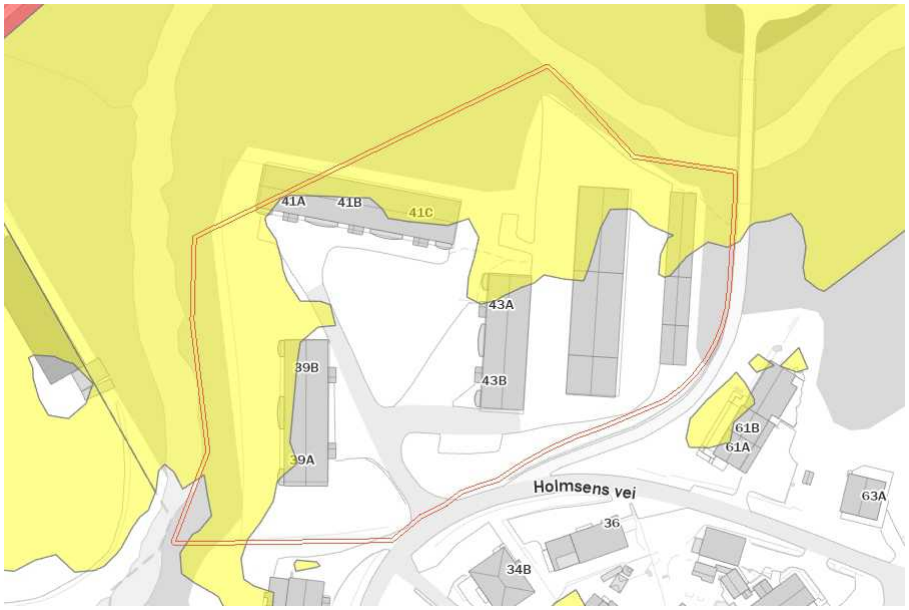
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	2

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	4

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsbrønner, energibrønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder). Datasettet viser lokalisering og tekniske, administrative og geologiske forhold registrert for grunnvanns- og energibrønner. Oftest er de registrert av borefirma iht. oppgaveplikten etter Vannressursloven §46. Dataene er tilgjengelig i GRANADA - Nasjonal grunnvannsdatabase https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/

...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE	Antall
-	BrønnPark	Fjell	-	5
Større anlegg	EnergiBrønn	Fjell	288.00000000	1
Større anlegg	EnergiBrønn	Fjell	290.00000000	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

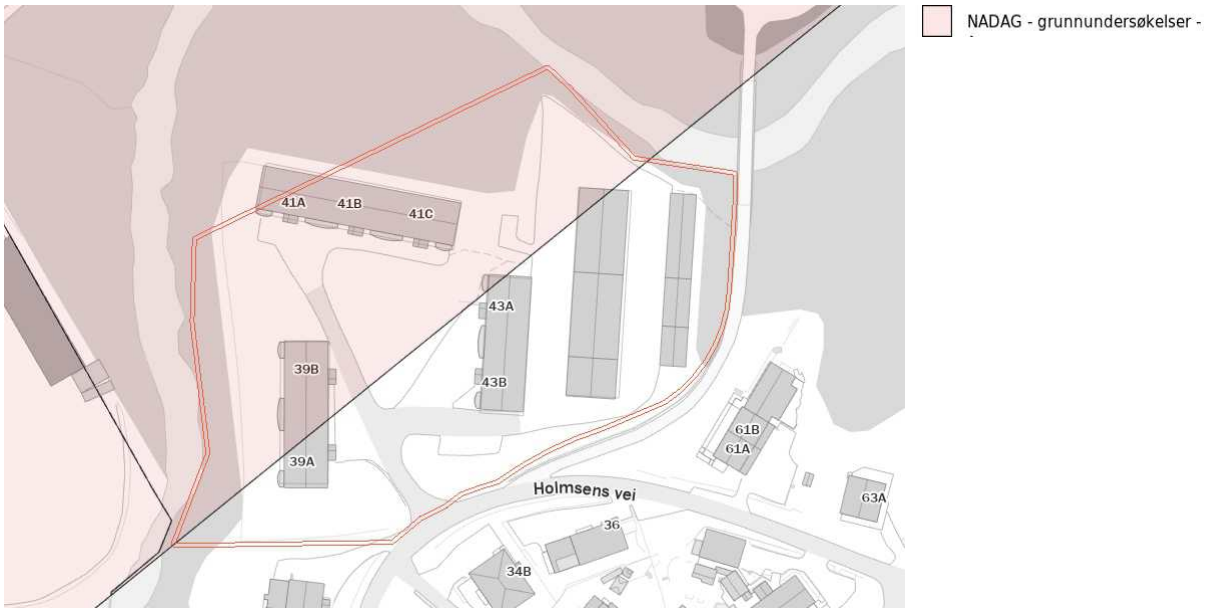
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	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	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
Cd644	Omkjøring Lørdagsrud-Strømmen krk	0a6ac6ee-f16f-455b-90f7-6f59d7363cee

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

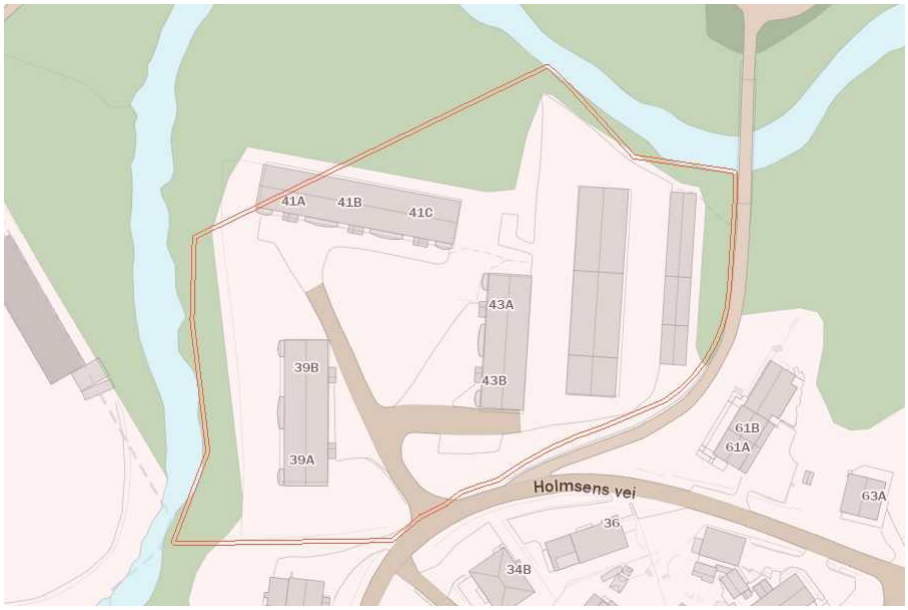
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
30	98	11	32	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.04.2026
Antall treff	6	Nedlastet	16.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

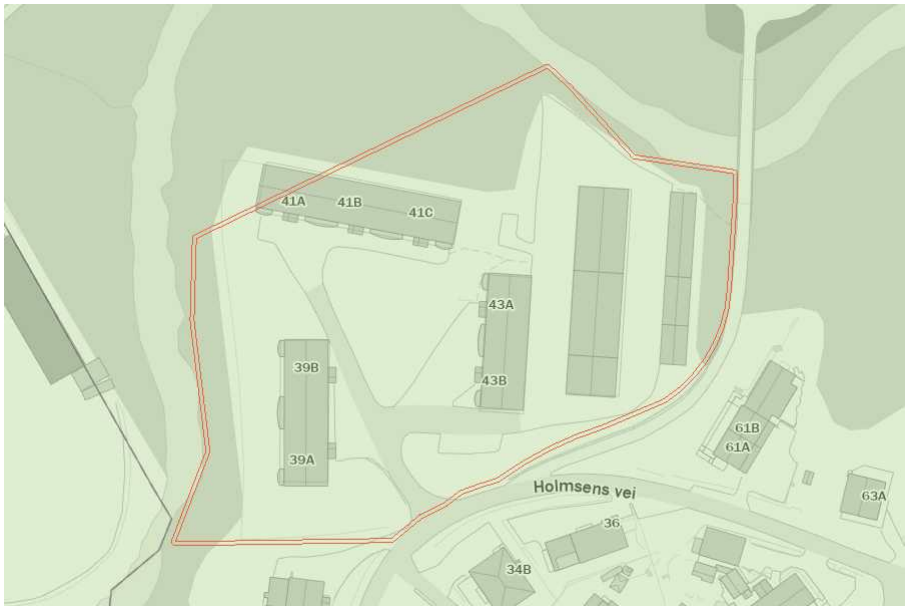
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	9	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

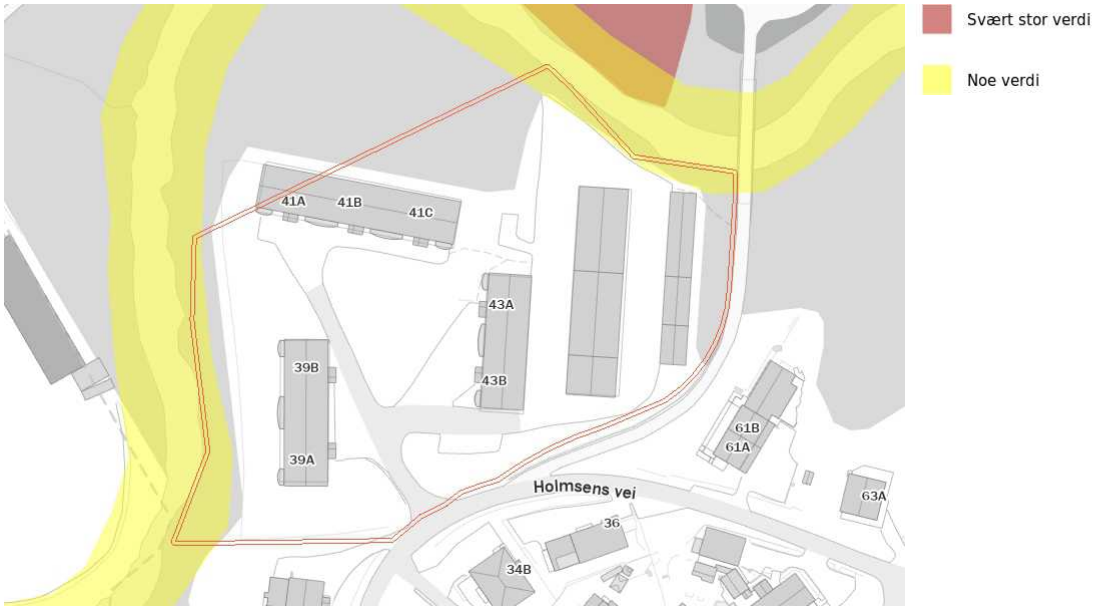
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	33.00000000	67.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	0.00000000	100.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
18.00000000	71.00000000	29.00000000	Boligbebyggelse	FrittliggSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk

Flater

27.00000000	40.00000000	60.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	45.00000000	55.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
0.00000000	3.00000000	97.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	41.00000000	59.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	5.00000000	95.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	15.00000000	85.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Sagelva	Viktig bekkedrag	Noe verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	10.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

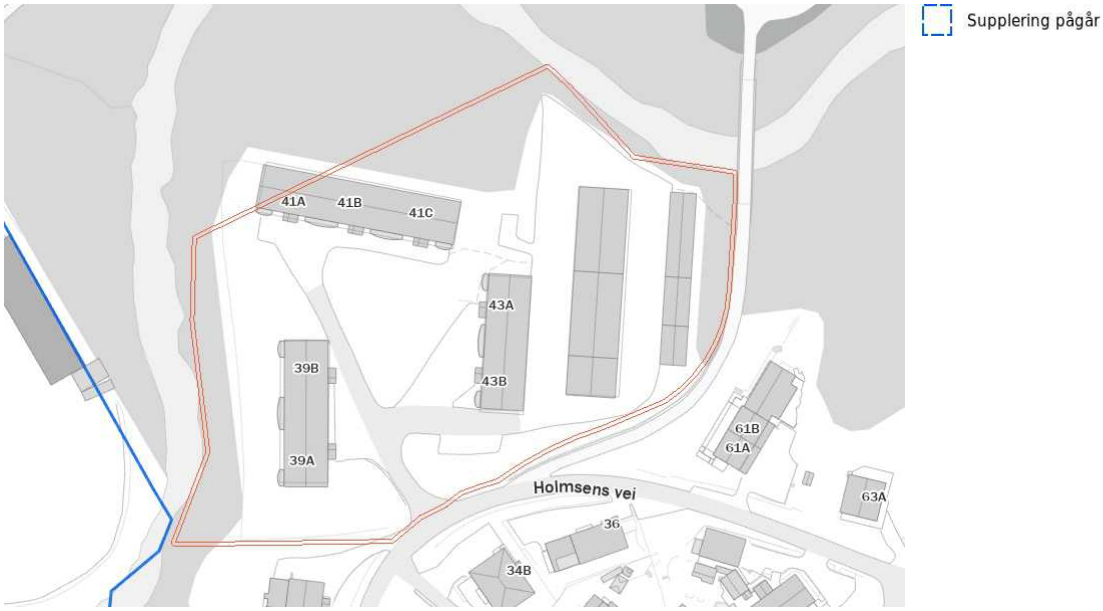
...

Flater

VERDI	NATURTYPE
C	E06

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

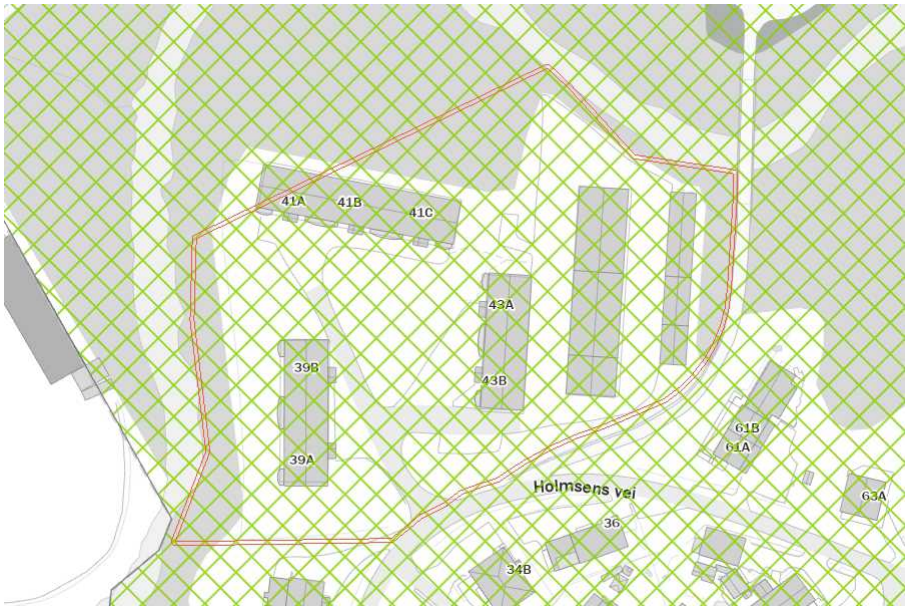
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav 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	10.04.2026



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

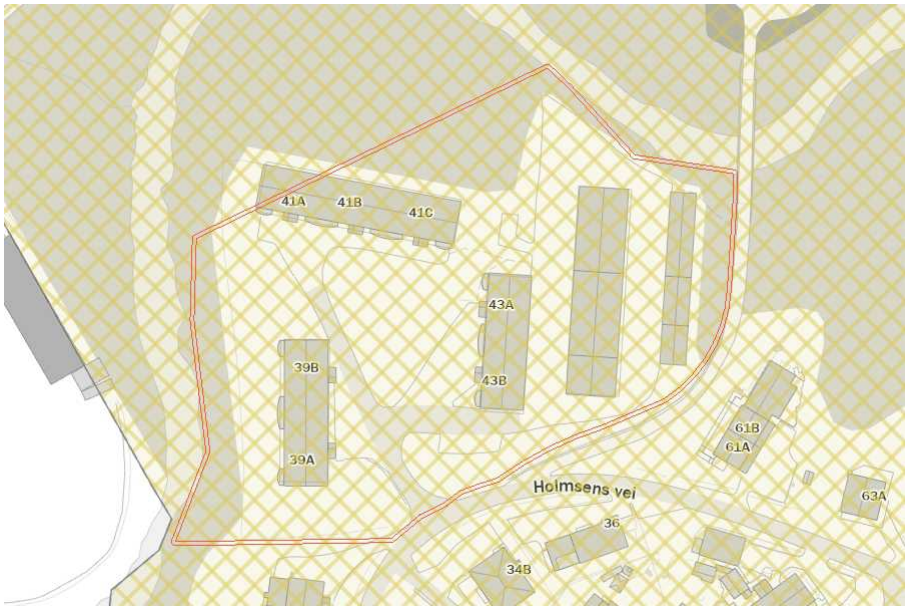
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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	10.04.2026



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

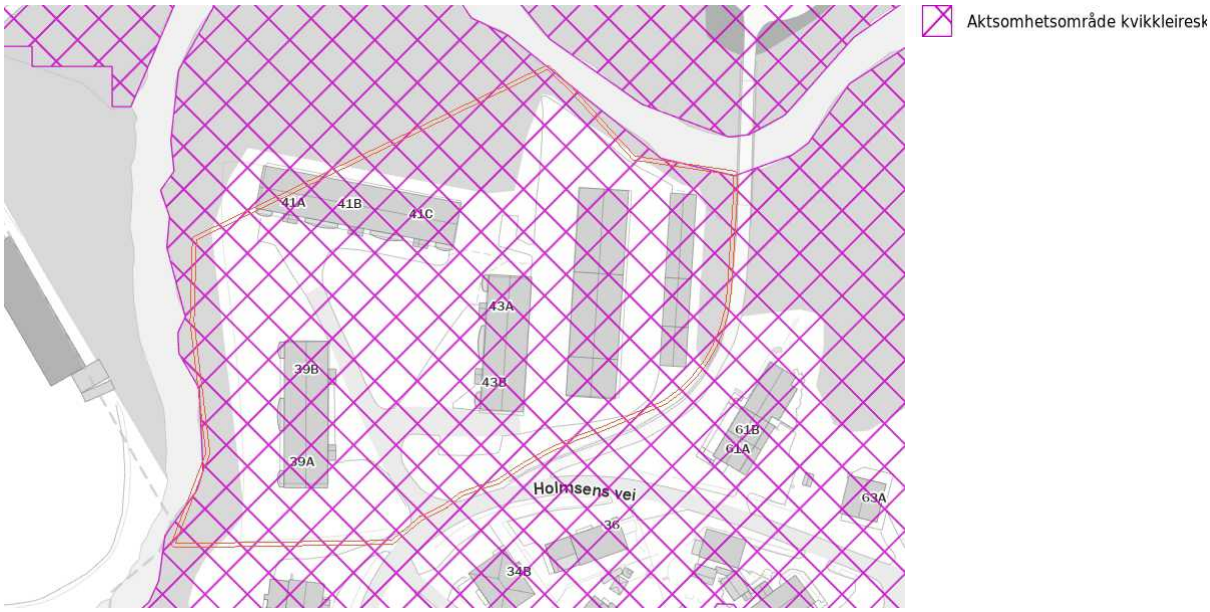
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

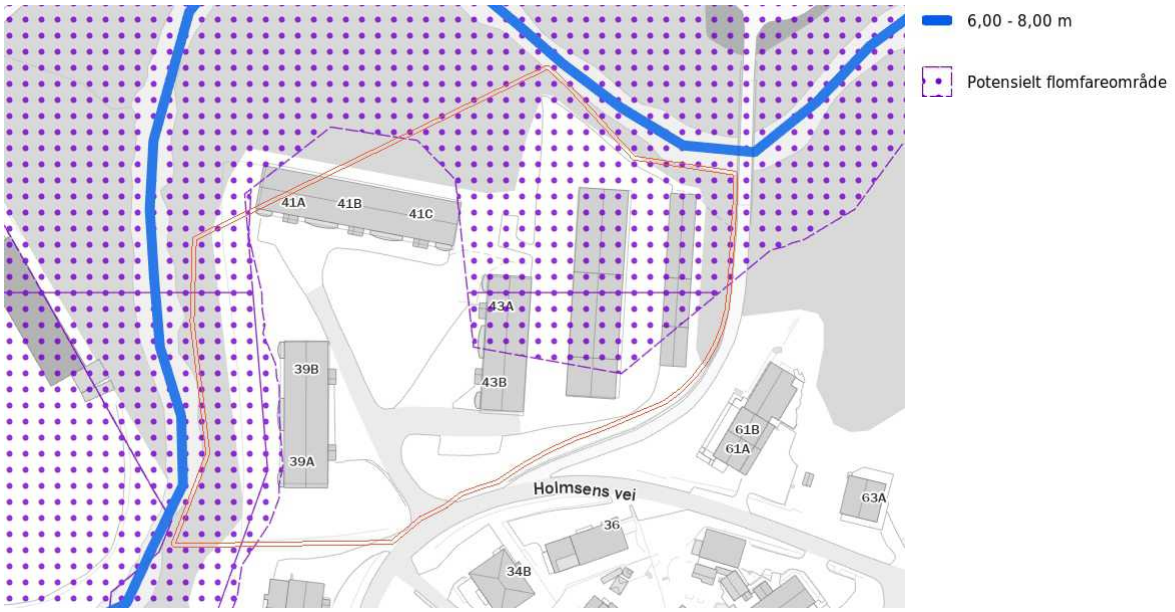
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	3	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså God	002	-	12/16/2024	1
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Lillestrøm kommune

Ledningskart
77/187/0/0

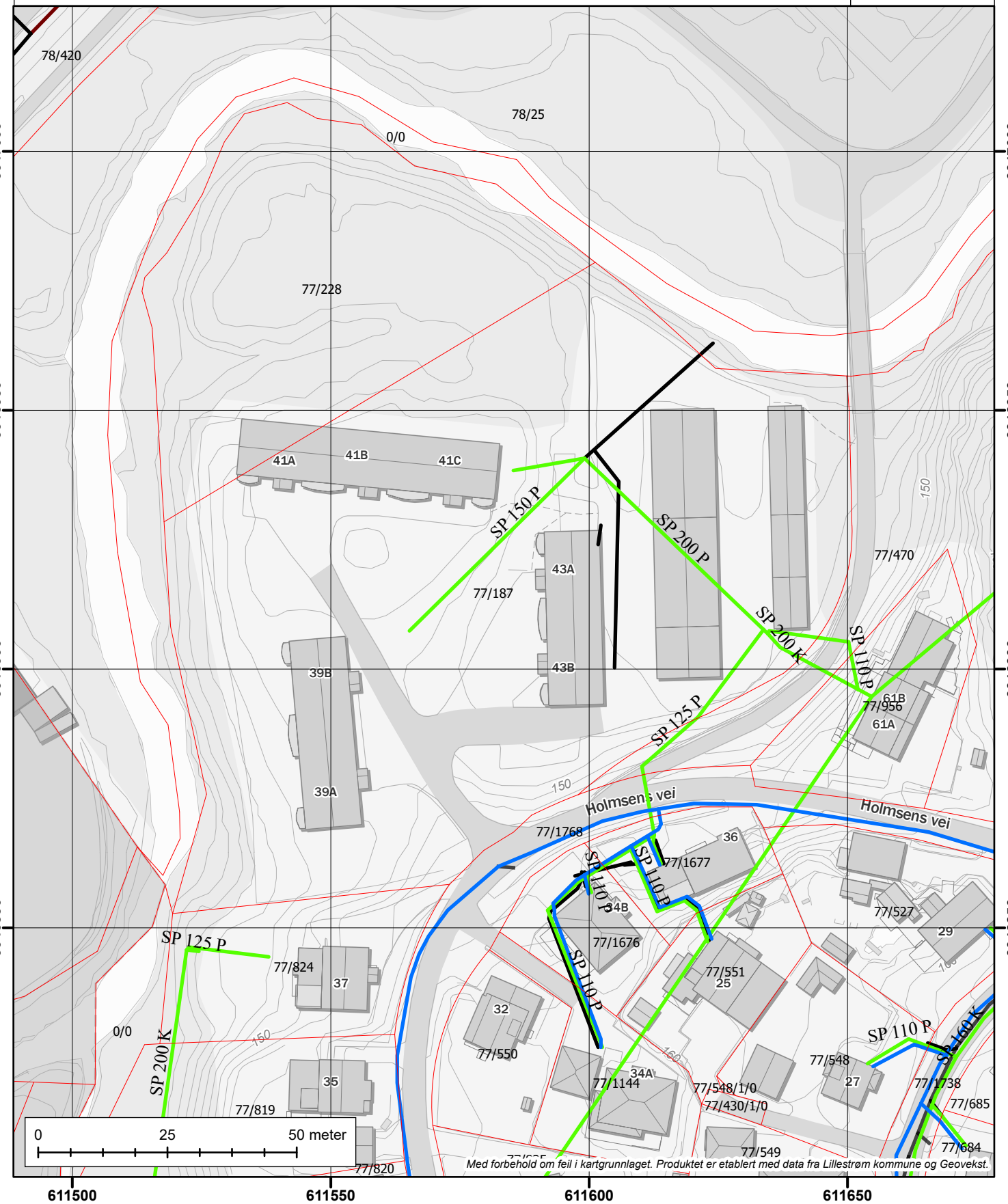
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026



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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

77/187/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

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.

6647000 6646950 6646900 6646850

611500 611550 611600 611650

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 77/187/0/0

Tegnforklaring:

- 3031 - Turvei
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 77/187/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

77/187/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.04.2026

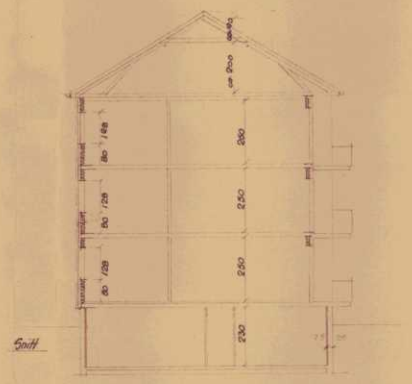
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

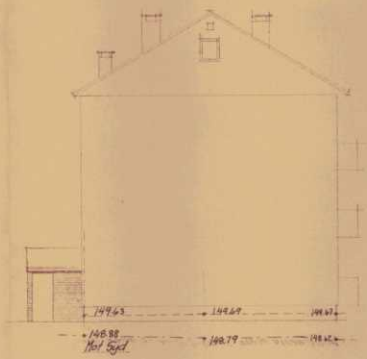


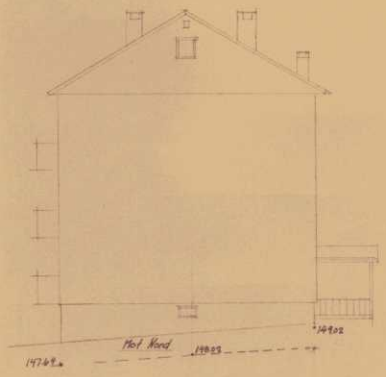
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. 220 1962



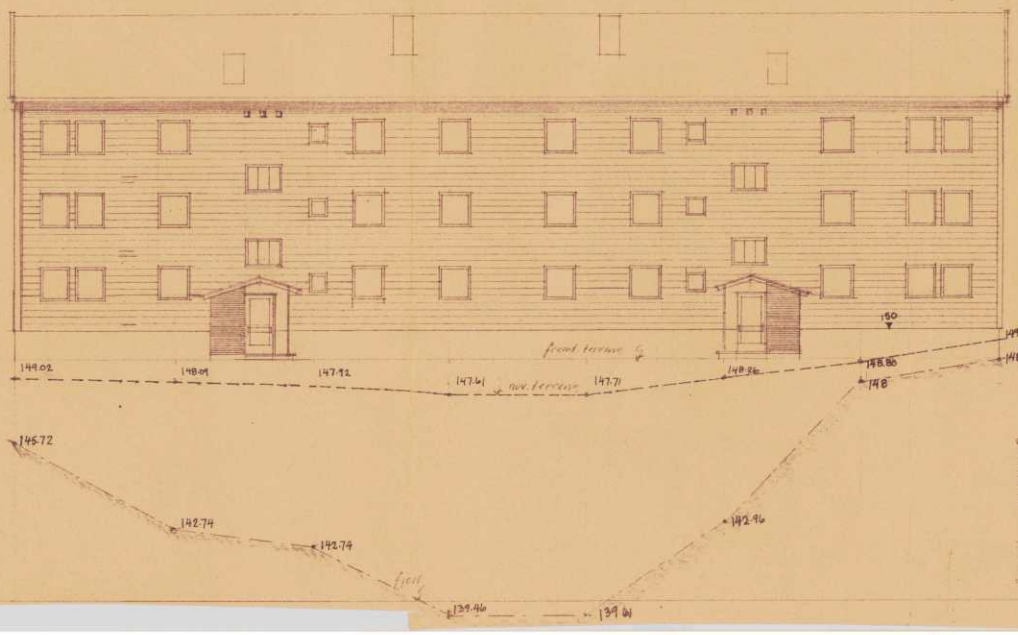




SKEDSMO BBL
HOLMSENGVEIEN
BOLIGBLOKK nr. 1.
gavlfasader

1:100
10.12.1969
O.F.K.
5915/7

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 til
Sak nr. 250 /1962



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMØ B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

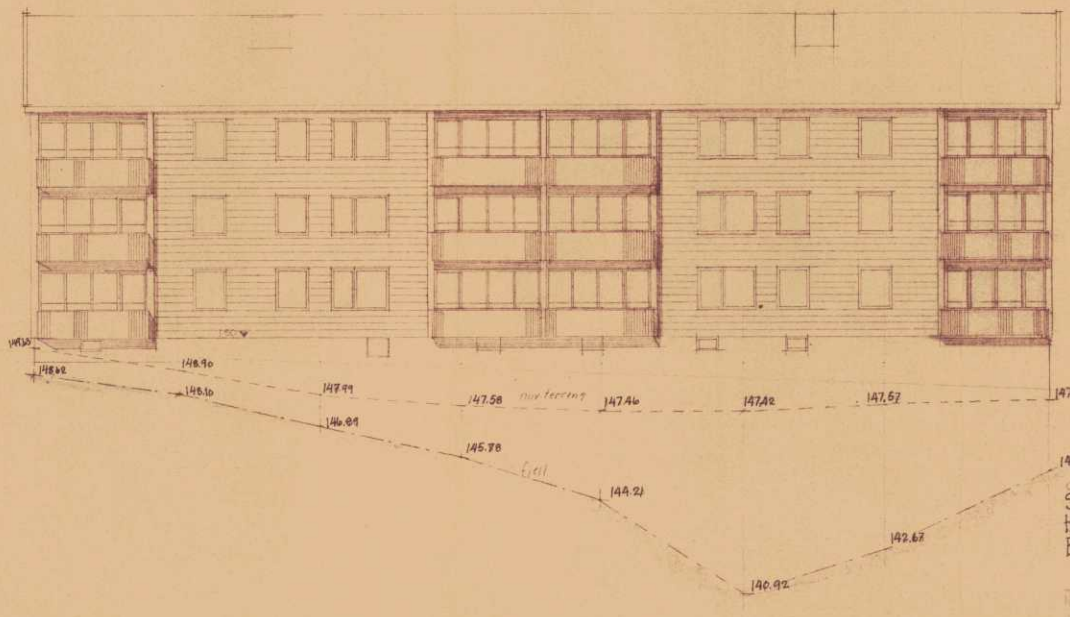
Østfasade

M.1:100
15/12
O.F.H.

5915/6

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 9 til
Sak nr. 230 1960



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

TEGNING NR.
Vestfasade

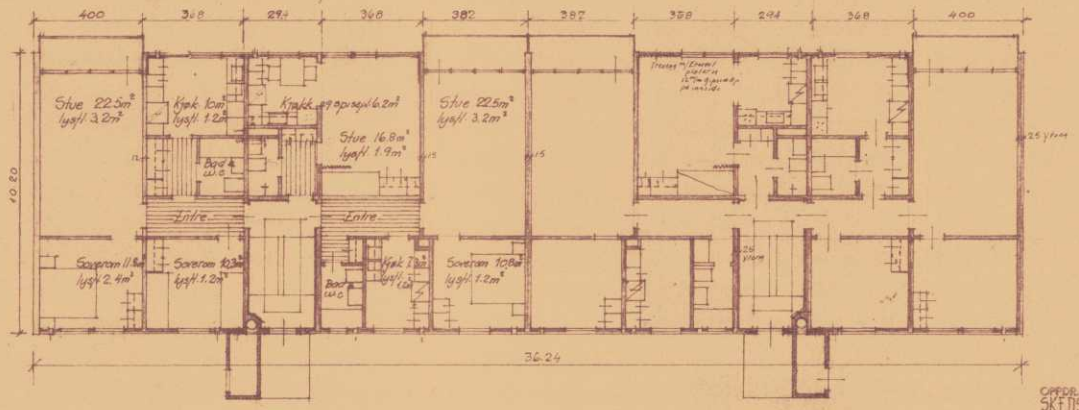
27/12-60

MÅL 1/100
TEGNET 15.12.59 O.F.H.
KONTR.
GODKJ.
SJEKKET
DATO

TEGN. NR.
5915/5

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4.3 til
Sak nr. 250 1966



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO BBL
HOLMSENSVEIG
BOLIGBLOKK nr 1.

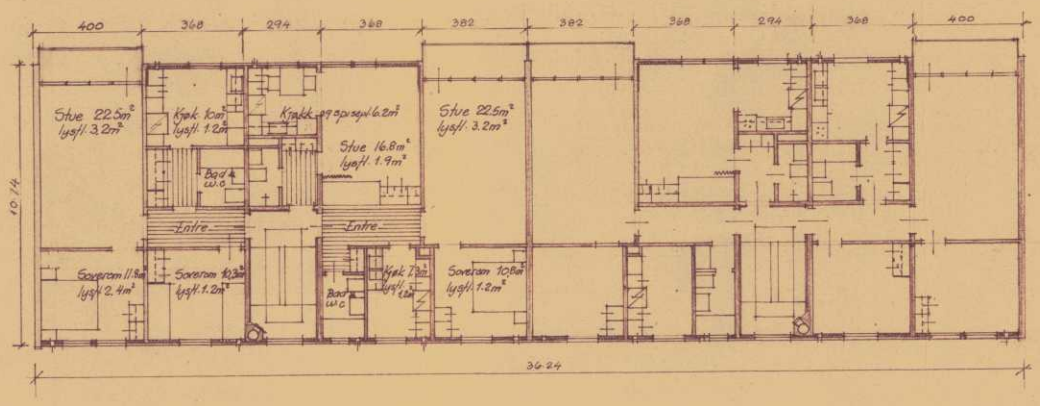
TEGN. TITEL
1 Etasjeplan

1/100
16 @
O.P.H.

59/5/8

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 220 1961



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.

TEGNINGSTITTEL
Etasjeplan

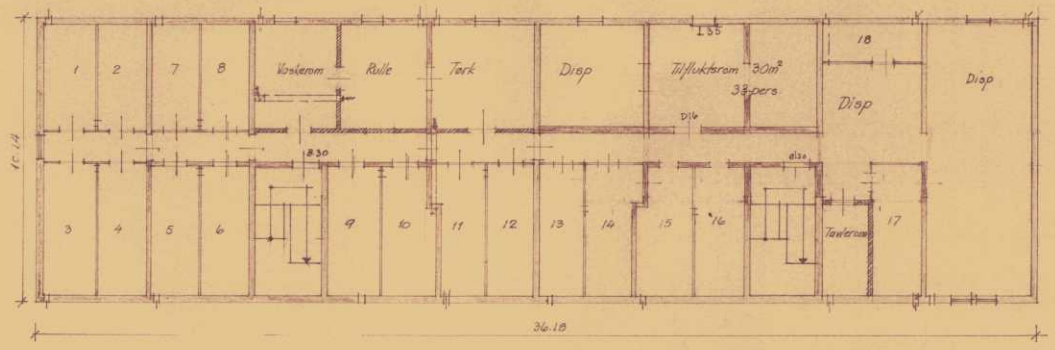
Mindre rettelser i samsvar med befaring 19/12-61

1/100
15 12
O.F.H. 59

5915/3

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 850 1960



SKEDSMO B.B.L.
HOLMGENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

Kjellerplan

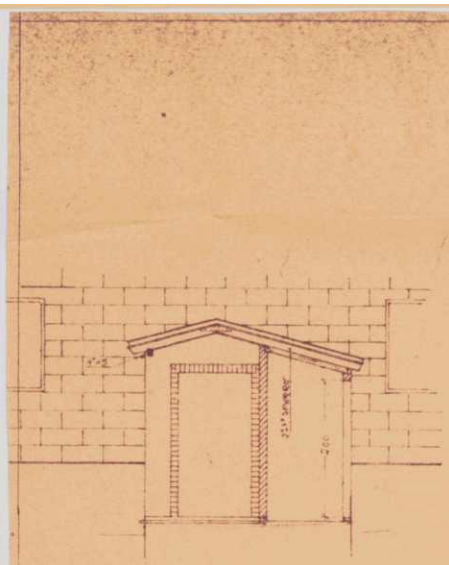
27/12-60

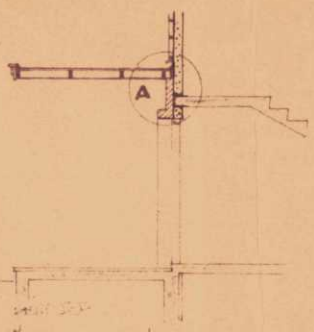
1/100

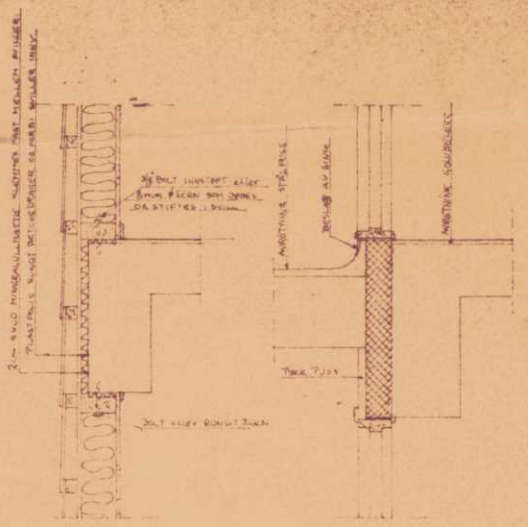
15 12 59
O.F.H.

5915/2

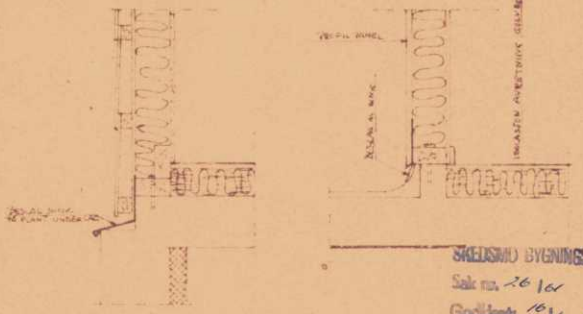
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

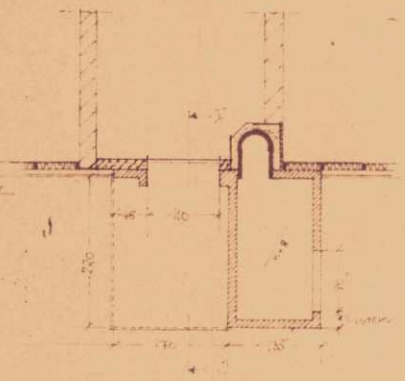


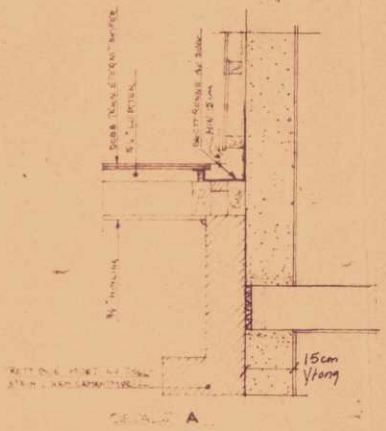




Snitt gr.vegg v/dekkekant







SKEDSMO BYGNINGSK.A.I
Sak nr. 26/64
Godkjent 16/1 65

Snitt gr.vegg v/grunnmur

SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
Heimen

TEGN.TITEL
Veggdetaljer

(15cm Vegg i trapperom.) 23/12-64

RETTET

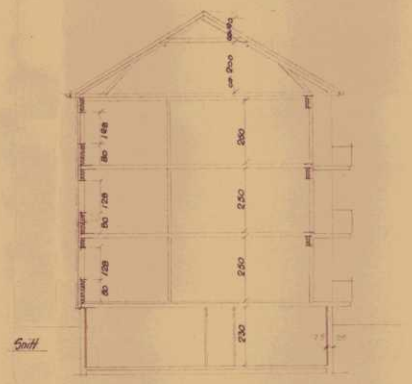
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim

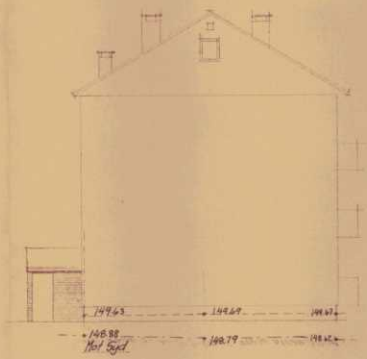
MÅL: 1/10
TEGNET 12/12 1964

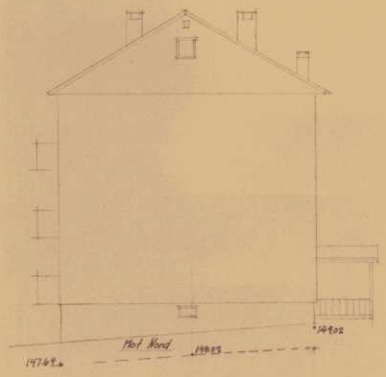
TEGN.NR.
5915/51 A

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. 220 1962



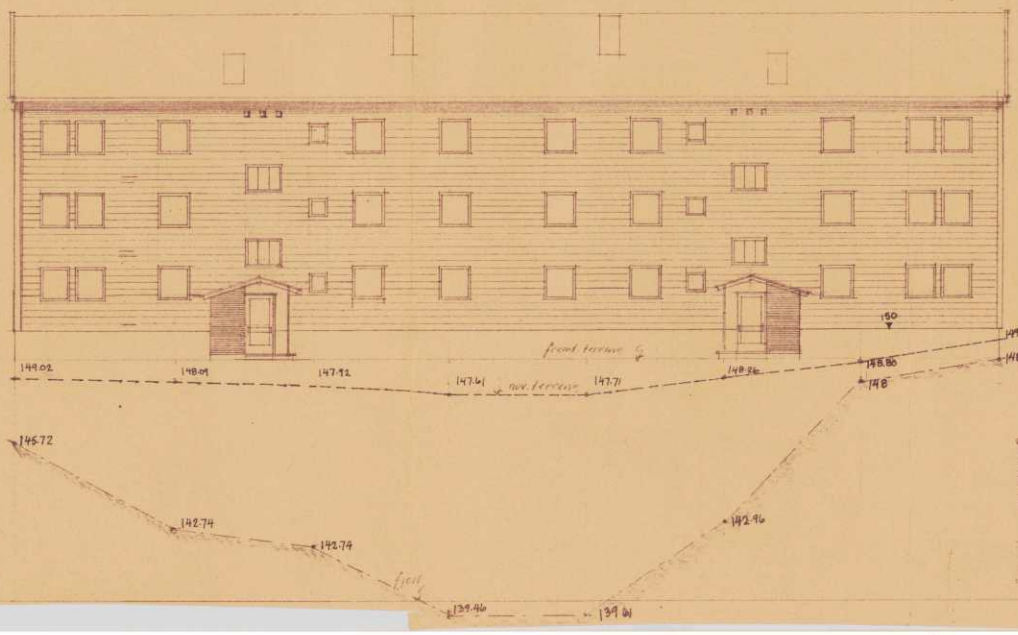




SKEDSMO BBL
HOLMSENGVEIEN
BOLIGBLOKK nr. 1.
gavlfasader

1:100
10.12.1969
O.F.K.
5915/7

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 til
Sak nr. 250 /1962



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMØ B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

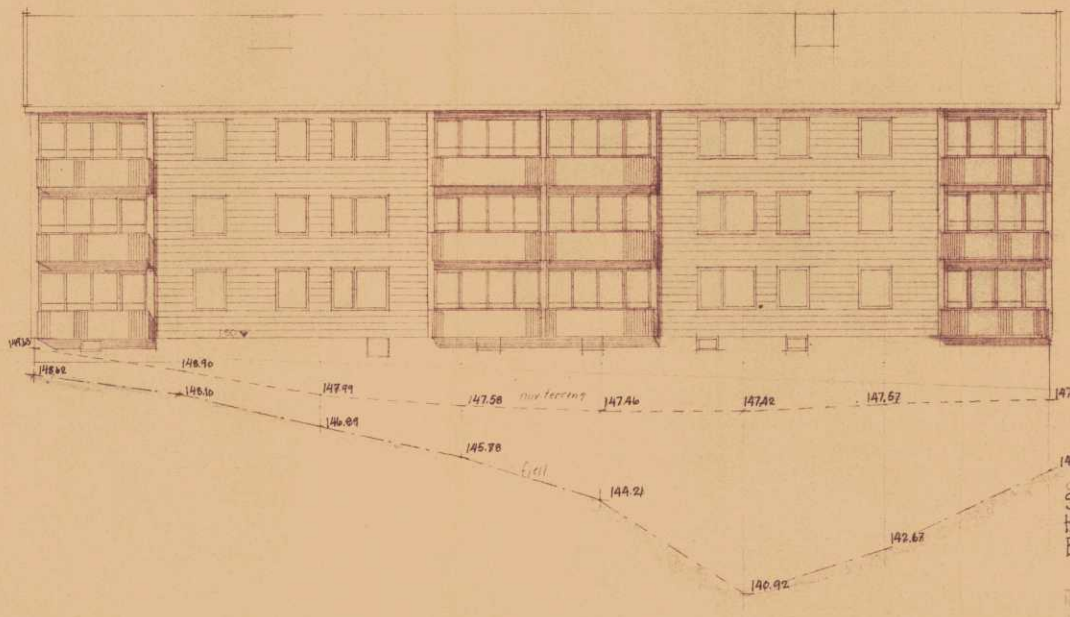
Østfasade

M.1:100
15/12
O.F.H.

5915/6

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 9 til
Sak nr. 230 1960



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

TEGNING NR.
Vestfasade

27/12-60

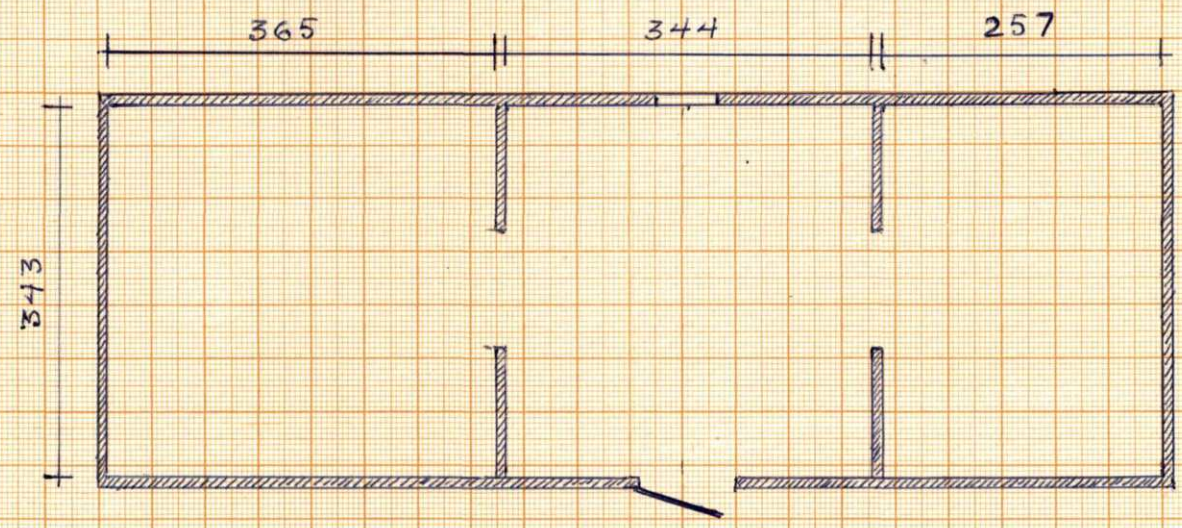
MÅL 1/100
TEGNET 15.12.59 O.F.H.
KONTR.
GODKJ.
SJEKKET
DATO

TEGN. NR.
5915/5

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

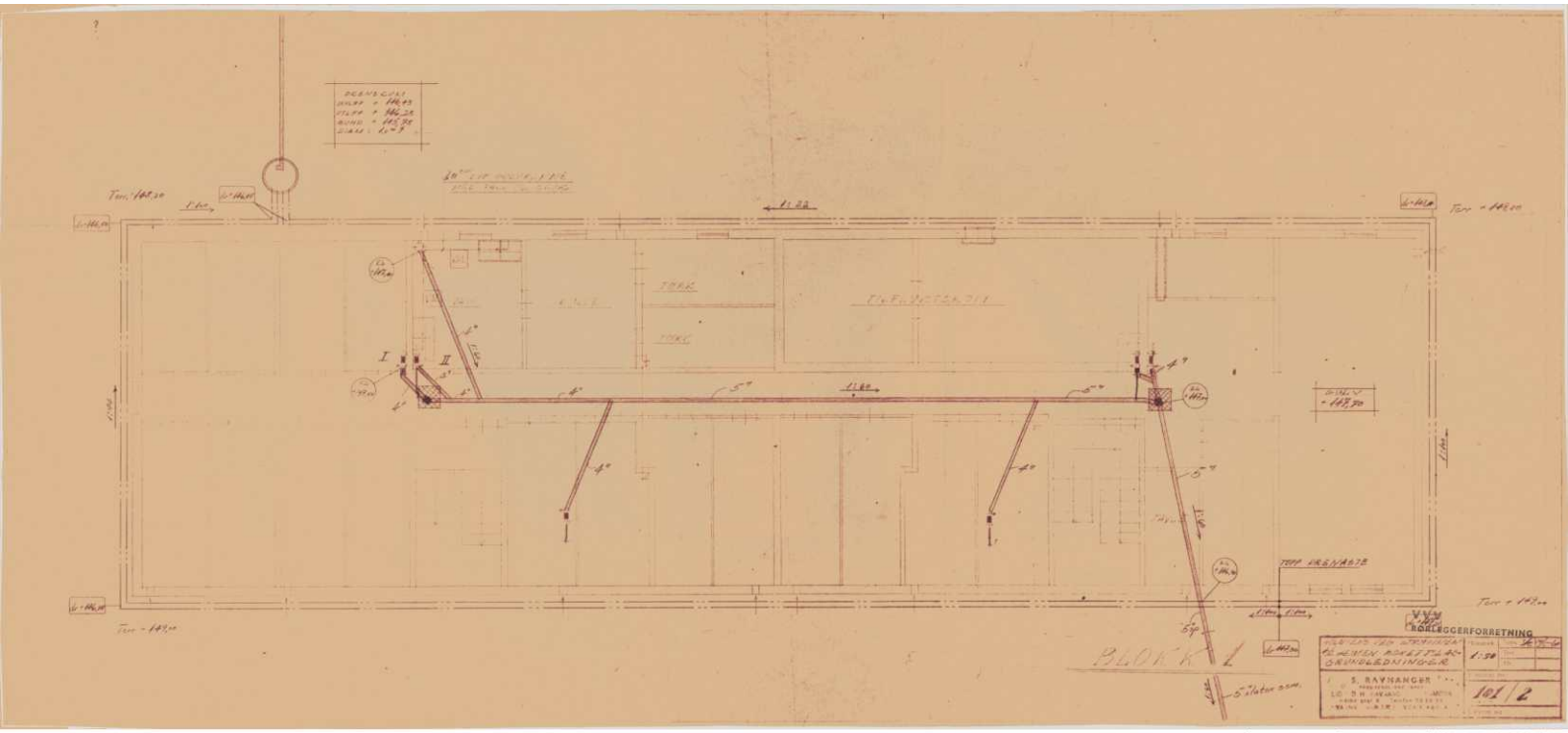
PLANSKISSE TILFLUKTSROM HOLMSENSVEI 39

Vedlegg til søknad av 10.01.75.

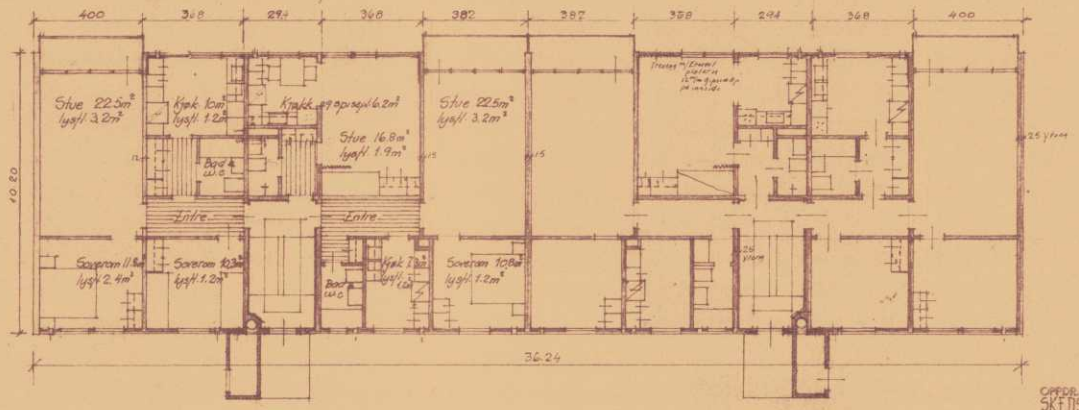


HØYDE: 237

DØR OG LUKE AV JERN.


BLOK K 2
TRAPPE
TØRK
TØRK
TRAPPE
TRAPPE
TRAPPE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4.3 til
Sak nr. 250 1966



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO BBL
HOLMSENSVEIG
BOLIGBLOKK nr 1.

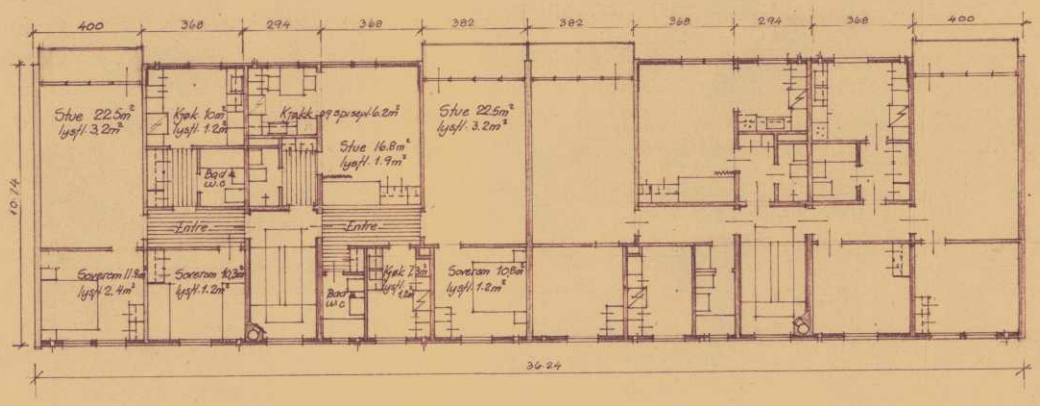
TEGN. TITEL
1 Etasjeplan

1/100
16 @
O.P.H.

59/5/8

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 220 1961



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.

TEGNINGSTITTEL
Etasjeplan

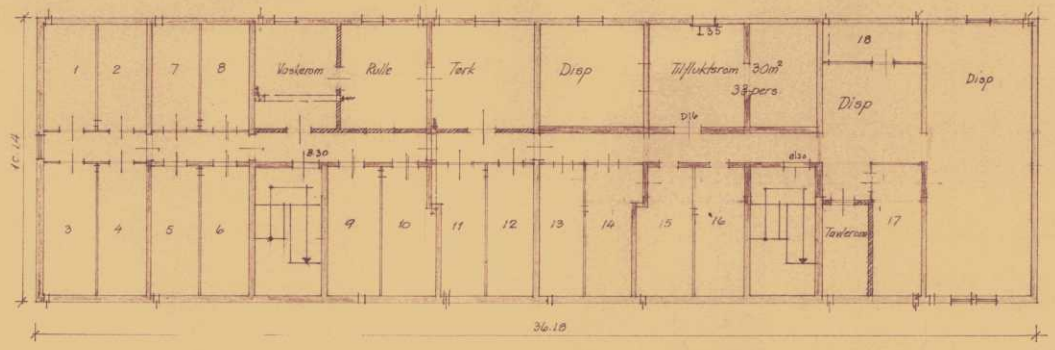
Mindre rettelser i samsvar med befaring 19/12-61

1/100
15 12
O.F.H. 59

5915/3

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 850 1960



SKEDSMO B.B.L.
HOLMGENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

Kjellerplan

27/12-60

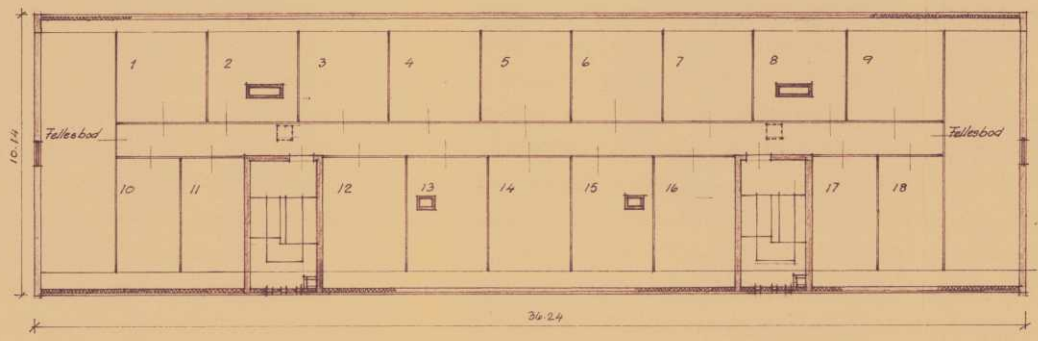
1/100

15 12 59
O.F.H.

5915/2

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 250 1960



OPPDR. GIVER
SKEDSMO B.B.L
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

TEGN. TITTEL
Loftsplan

19/12-60

1/100

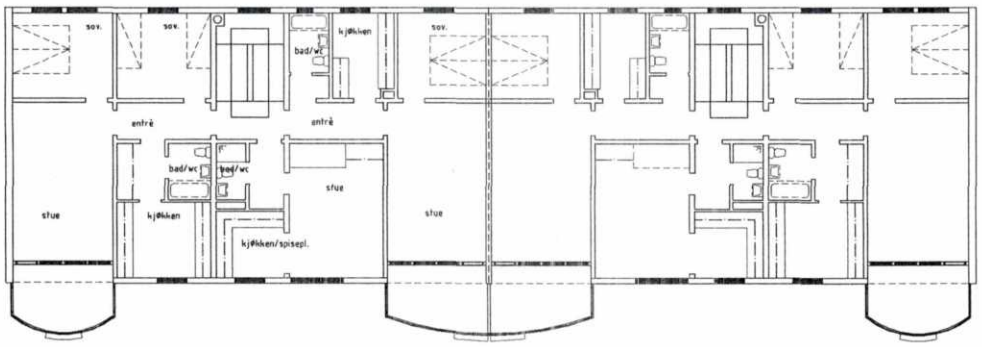
15/12 59

O.F.H.

TEGN. NR.
5915/4

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

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/102

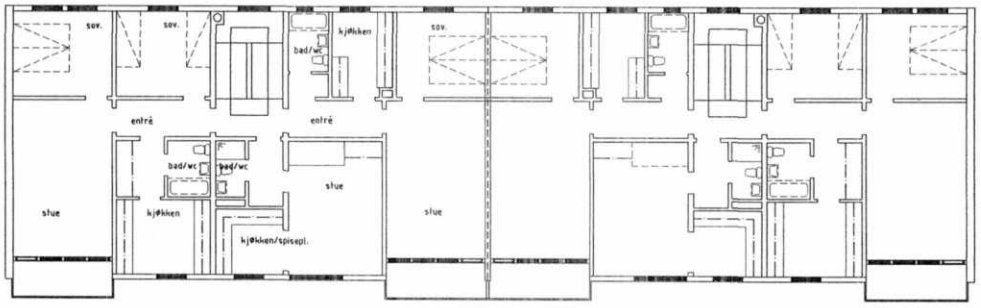


ETASJEPLAN

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0374 OSLO TLF 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 PLAN		TEGNING NR. 01	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.2

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



ETASJEPLAN

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG		PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR.	01 EKS
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E1

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

NB Arkitekter AS
Risveien 1D
0374 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	03/01093-3	Jon Kristian Klausen, 66938315	77/187	05.03.03

Delegert sak - utv.saksnr. 03/100

Søknad om rammetillatelse - Rehabilitering av balkonger

A. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket, jf. pbl §§ 93 b og 98.
B. Rammetillatelse, jf. pbl §§ 93 og 95a del 1.

TILTAK:	Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
TILTAKETS ADRESSE:	Holmsens vei 39, 2010 STRØMMEN
EIENDOM:	Gnr 77 bnr 187 i Skedsmo
ANSVARLIG SØKER:	NB Arkitekter AS, Risveien 1D, 0374 OSLO
TILTAKSHAVER:	Heimen Borettslag, Lørenskog BBL, pb 201, 1471 LØRENSKOG

VEDTAK

A. Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket gis til
- NB Arkitekter AS *foretaksnr. 963723091*

B. Rammetillatelse gis som omsøkt.
Jf. for øvrig saksutredningen.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredning pkt. 4.1.*
- *Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredning pkt. 4.2.*

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettings-etapper, vil være gjenstand for egen søknad og med dokumentasjonskrav, hver for sin del, etter SAK § 15.

Vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens kap. VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Referanse til tidligere behandling:

- Reguleringsplan for området med tilhørende reguleringsbestemmelser – planident 172/81, vedtatt 18.09.81.

Grunnlag for nærværende behandling:

- Søknad om rammetillatelse pbl 95a del 1, innregistrert 20.02.03. Søknaden er dokumentert i henhold til søknadsskjema datert 18.02.03, jf. saksmappenr. (j.nr.) 03/01093-1 med vedlegg.

- Tiltaket, slik det er omsøkt og dokumentert, legges til grunn som forprosjekt for saksbehandlingen.

2. Foretak - Ansvar:

2.1 Søknad om ansvarsrett som gitt i vedlegg fra nr. F1 til nr. F3.
Søker anses å ha tilfredsstilt krav etter godkjenningsforskriften GOF slik at godkjenning kan gis.

Merknad: *Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt kontroll må ivaretas i tilknytning til etappevis søknad om igangsettingstillatelse.*

3. Tiltak:

3.1 Tiltaket gjelder rehabilitering av balkonger på 3 blokker. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg.

3.2 Tekniske rammevilkår som gitt etter teknisk forskrift TEK, jf. saksforskrift SAK § 14 pkt. 5. Jf. for øvrig spesielle vilkår gitt under pkt 4 i saksutredningen.

3.3 Naboer er varslet, 18.02.03.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens intensjoner. Dokumentasjon etter saksforskriften SAK § 14 anses å være tilfredsstillende.

4. Spesielle vilkår:

4.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

4.2 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
- pkt 10.3 Ansvarsrett i tilknytning til tiltaket.
- pkt 6 Rammetillatelse, med tillegg etter pkt. 6.1 - tiltaksklasse 2 (faktor 20%).
Jf. Gebyrregulativ for byggesaksbehandling i kommunen.

5. Konklusjon:

Vilkårene etter pbl § 95a del 1, med dokumentasjonskrav etter SAK § 14 anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at rammetillatelse kan gis.

Igangsettingstillatelse, eventuelt oppdelt i ønsket antall igangsettings-etapper, vil være gjenstand for egen søknad og med dokumentasjonskrav, hver for sin del, etter SAK § 15.

Etter fullmakt, 05.03.03

Brit Johanne Søvde
fungerende bygningssjef

Kopi: 1. Heimen Borettslag, Lørenskog BBL,pb 201, 1471 LØRENSKOG.
2. NRBR Brannforeb.avd. v/ Thore Hansen, Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar.

Vedl: 1. Kopi av søknad med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

Kopi

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 142 meddeles herved ferdigattest for Boligblokk III et. under sak nr. 256/60
approberte byggearbeider på eiendommen Holmsens vei 39
gnr. 77 bnr. 187 i Skedsmo.

Anm.: Sluseventiler må oppsettes på luftinntaksrörene i tilfluktsrom. Ellers intet å bemerke.

Skedsmo Komm. Byggekontroll den 8/11 1963

Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

A. Lund

A. Lund

Ansvarshavende: Brdr. Furuseth, Storgt. 33, Lillestrøm
~~Anmelder~~

Sendes: A/L Skedsmo B.B.L., v/postmester Fodstad,
Byggherre Strømmen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Karlshusgarasjene as
Bruksveien 6

1640 Råde

Att. Leif E Nilsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/1093	Kari Johnsen, 66938441	17.12.2010

Saksnr.:2010/1093
Vedtaksnr.(DS):10/1051

Ferdigattest - nybygg 48 garasjerekker - riving av eksisterende rekker - gnr 77, bnr 187 - Heimen Borettslag Holmsens vei 43 A

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg – Garasjerekker – riving av eksisterende garasjerekker - Holmsens vei 43 A, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 187	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 308 m^2 riving, 806m^2 nybygg

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
10/673	12.8.2010	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

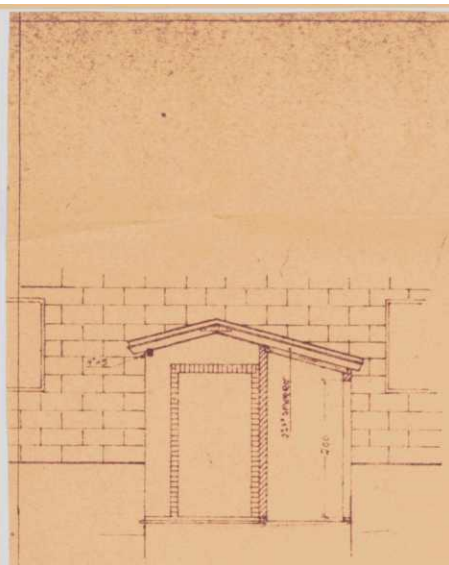
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Karlshusgarasjene as, datert 25.11. 2010.

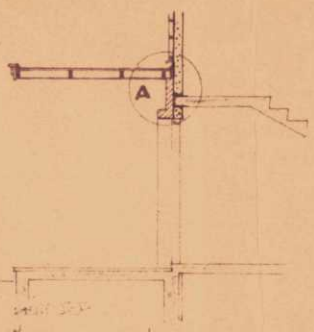
Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtaket, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes til Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part i saken adgang til sakens dokumenter. Klagen kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for det tapet som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

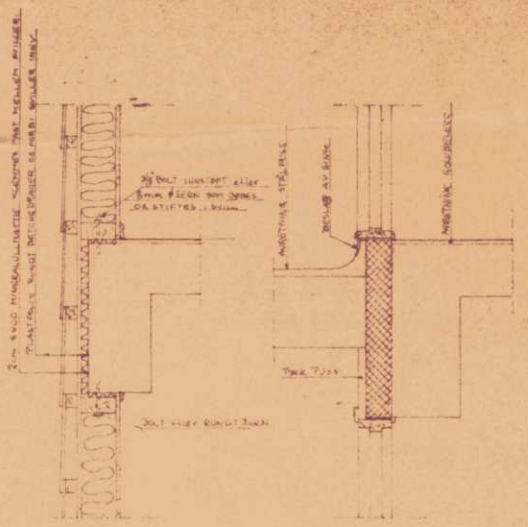
Med hilsen

Kari Johnsen
overingeniør

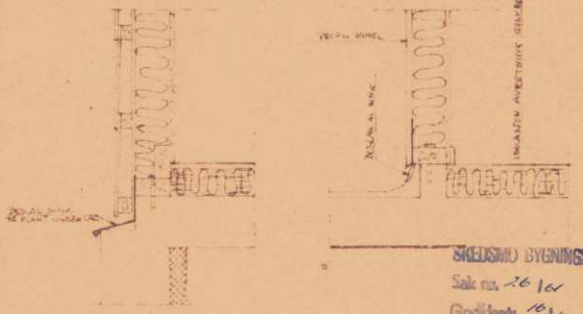
Godkjent og ekspedert uten underskrift

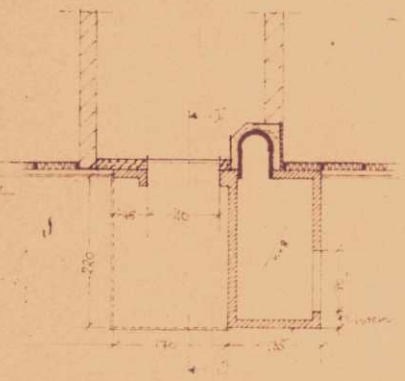


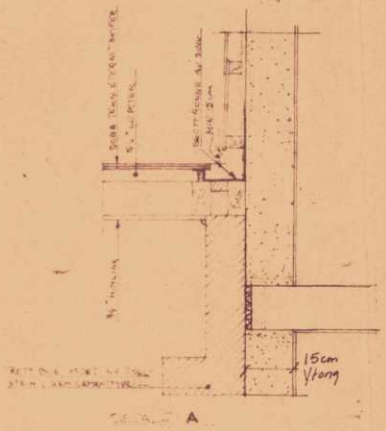




Snitt gr.vegg v/dekkekant







SKEDSMO BYGNINGSK.A.I
Sak nr. 26/64
Godkjent 16/1 65

Snitt gr.vegg v/grunnmur

SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
Heimen

TEGN.TITEL
Veggdetaljer

(15cm Vegg i trapperom.) 23/12-64

RETTET

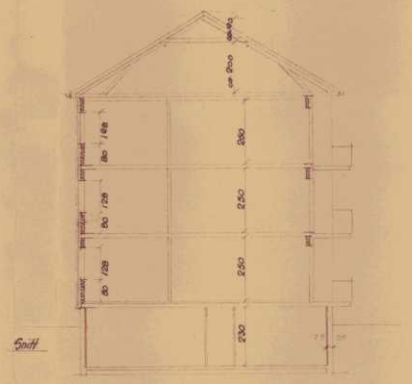
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim

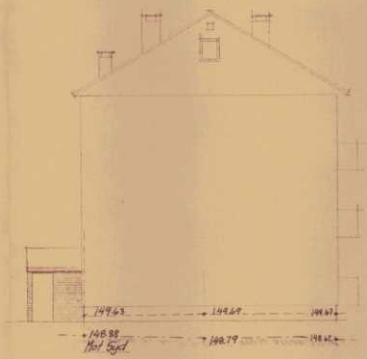
MÅL: 1/10
TEGNET 12/12 1964

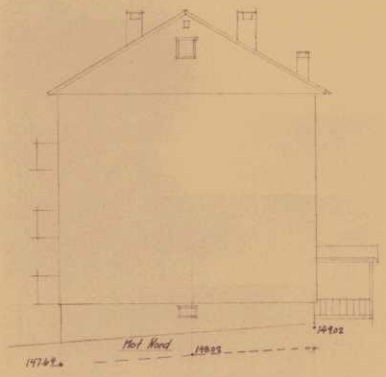
TEGN.NR.
5915/51 A

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 2 til
Sak nr. 220 1962



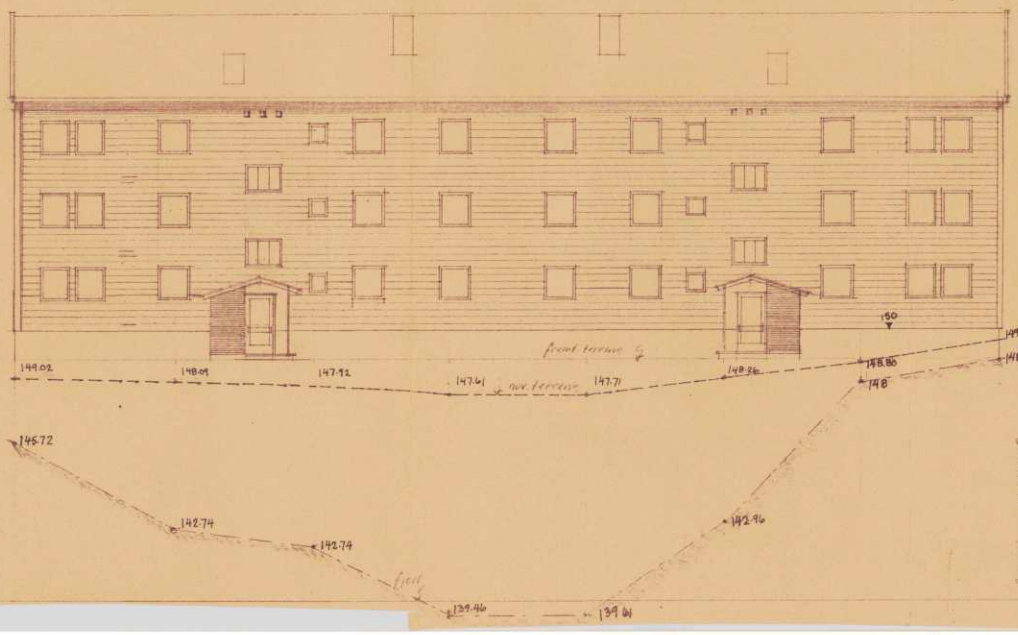




SKEDSMO BBL
HOLMSENGVEIEN
BOLIGBLOKK nr. 1.
gavlfasader

1:100
10.12.1969
O.F.K.
5915/7

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 til
Sak nr. 250 /1962



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMØ B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

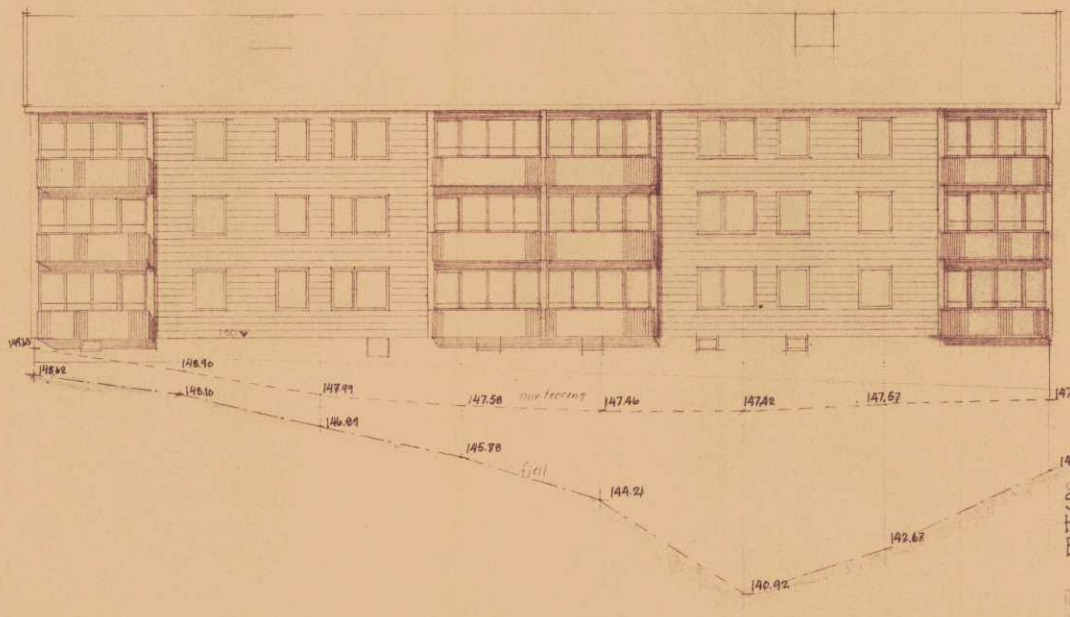
Østfasade

M.1:100
15/12
O.F.H.

5915/6

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 9 til
Sak nr. 230 1960



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

TEGNING NR.
Vestfasade

27/12-60

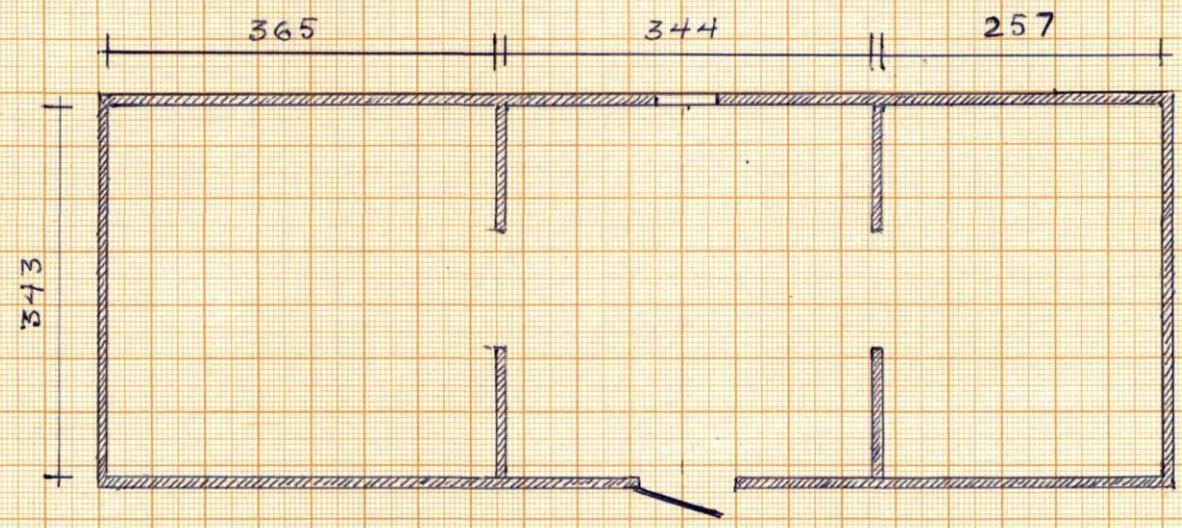
MÅL 1/100
TEGNET 15.12.59 O.F.H.
KONTR.
GODKJ.
SJEKKET
DATO

TEGN. NR.
5915/5

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

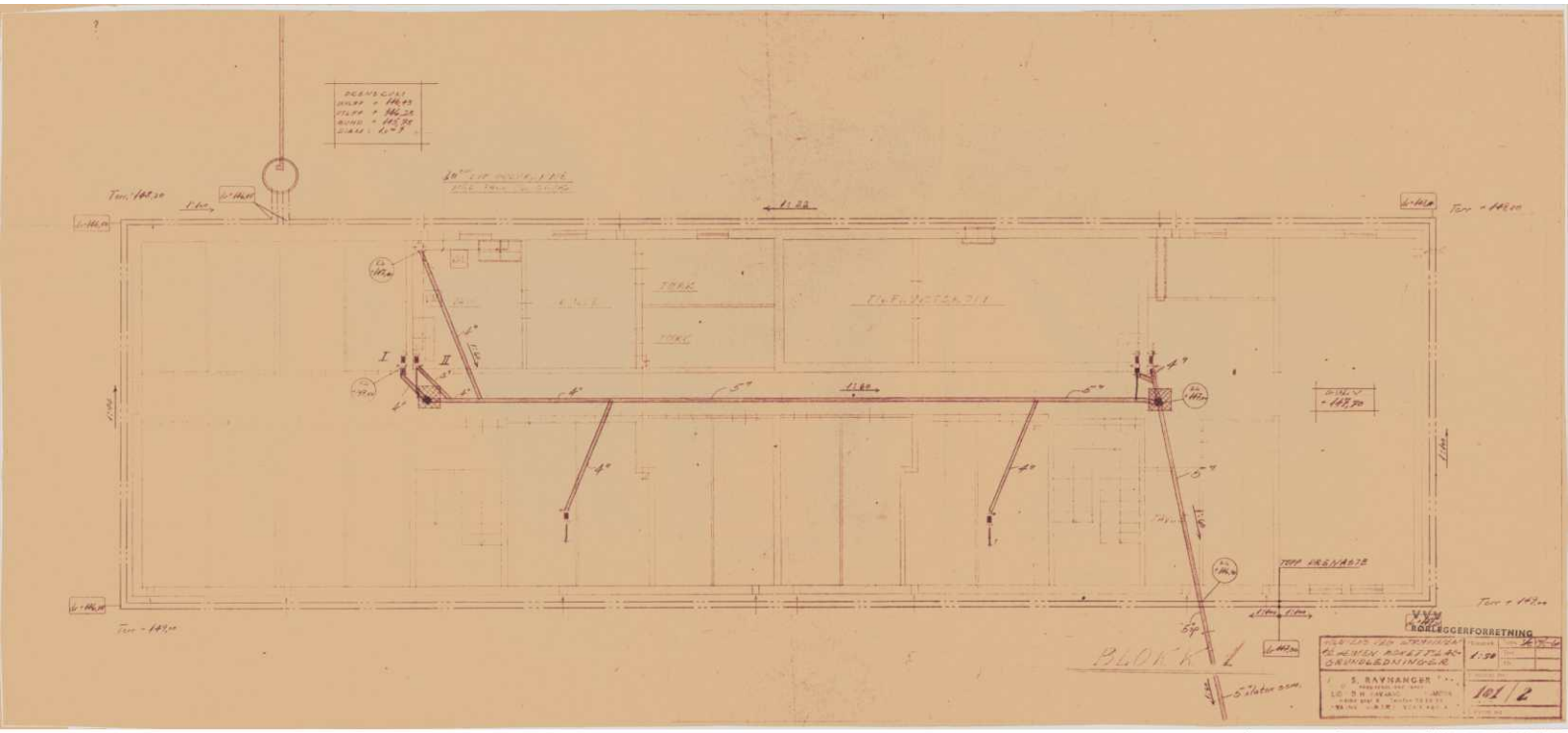
PLANSKISSE TILFLUKTSROM HOLMSENSVEI 39

Vedlegg til søknad av 10.01.75.

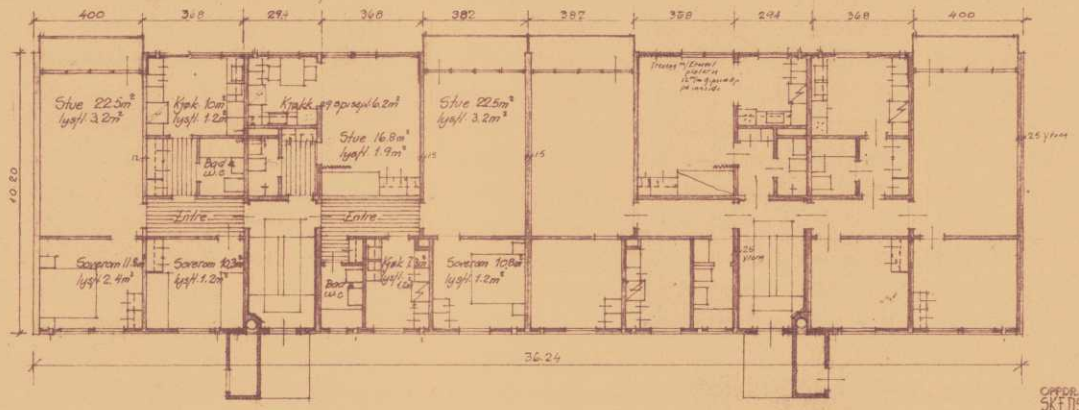


HØYDE: 237

DØR OG LUKE AV JERN.


BLOK K 2
TRAPPE
TØRK
TØRK
TRAPPE
TRAPPE
TRAPPE

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4.3 til
Sak nr. 250 1966



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO BBL
HOLMSENSVEIG
BOLIGBLOKK nr 1.

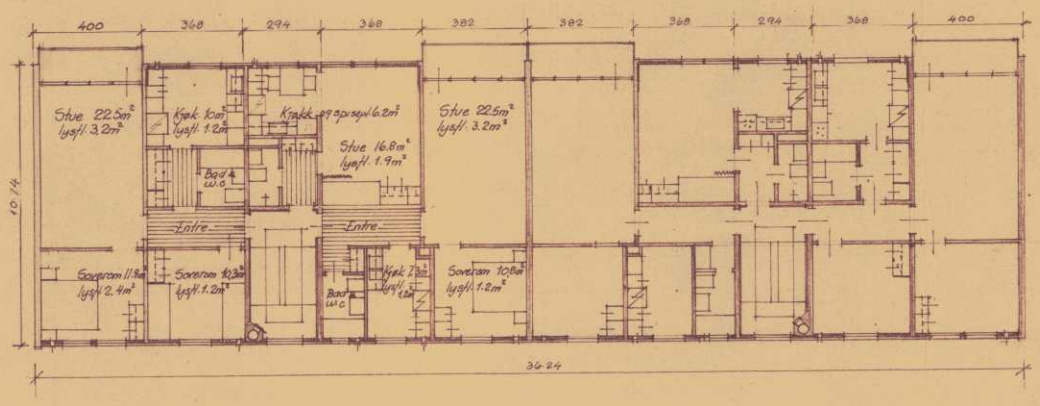
TEGN. TITEL
1 Etasjeplan

1/100
16 @
O.P.H.

59/5/8

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 220 1961



OPPDRAGSGIVER
SKEDSMO B.B.L.
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr 1.

TEGNINGSTITTEL
Etasjeplan

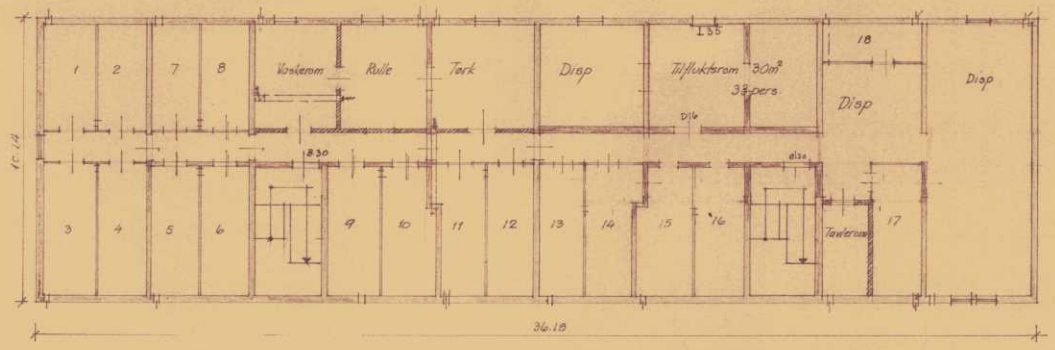
Mindre rettelser i samsvar med befaring 19/12-61

1/100
15 12
O.F.H. 59

5915/3

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3
Sak nr. 850 1960



SKEDSMO B.B.L.
HOLMGENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

Kjellerplan

27/12-60

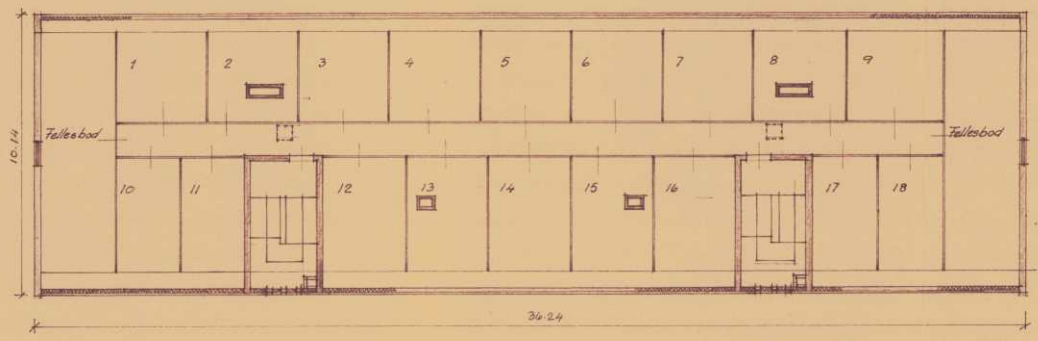
1/100

15 12 59
O.F.H.

5915/2

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

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 til
Sak nr. 250 1960



OPPDR. GIVER
SKEDSMO B.B.L
HOLMSENSVEG
BOLIGBLOKK nr. 1.

TEGN. TITTEL
Loftsplan

19/12-60

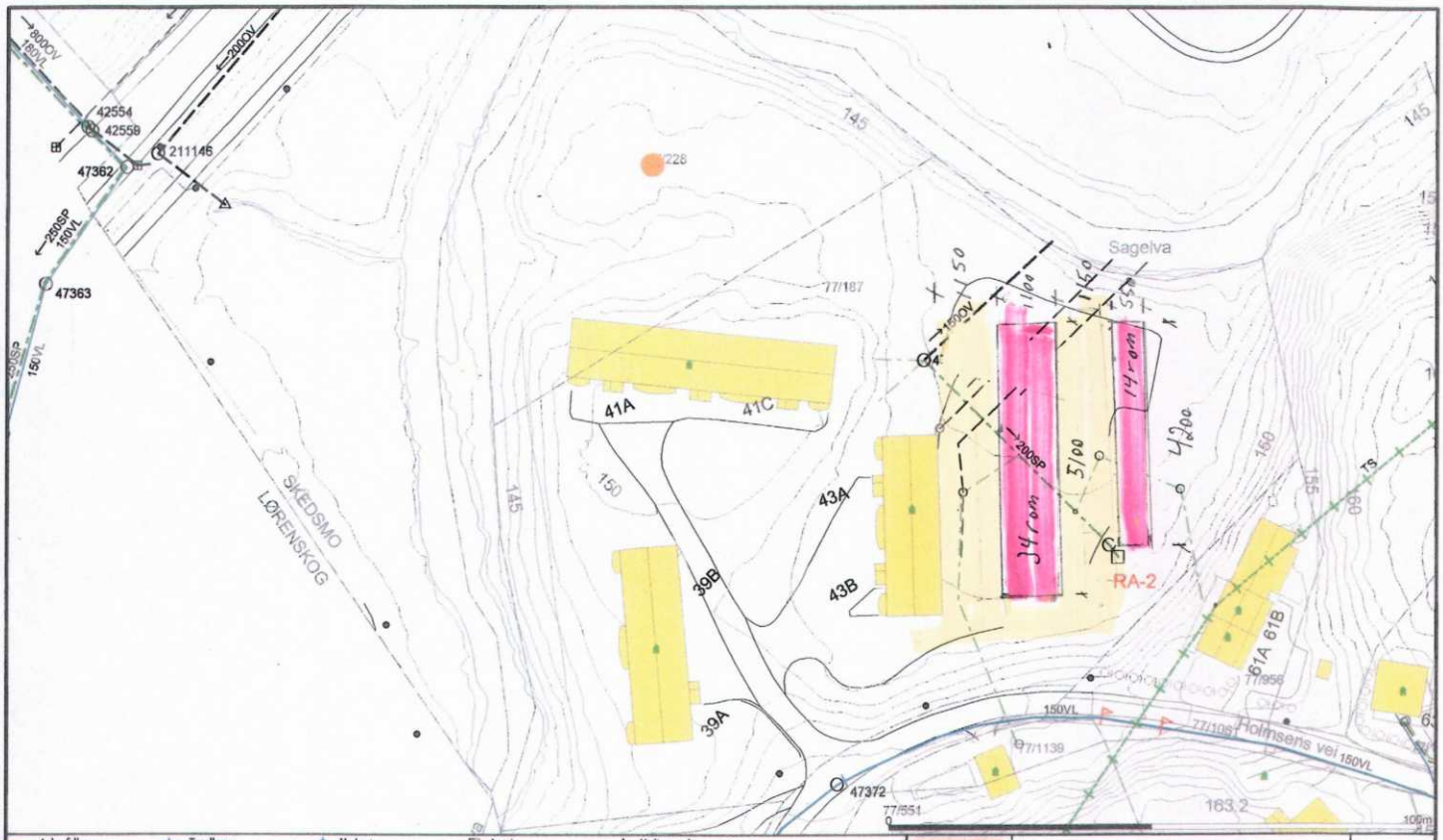
1/100

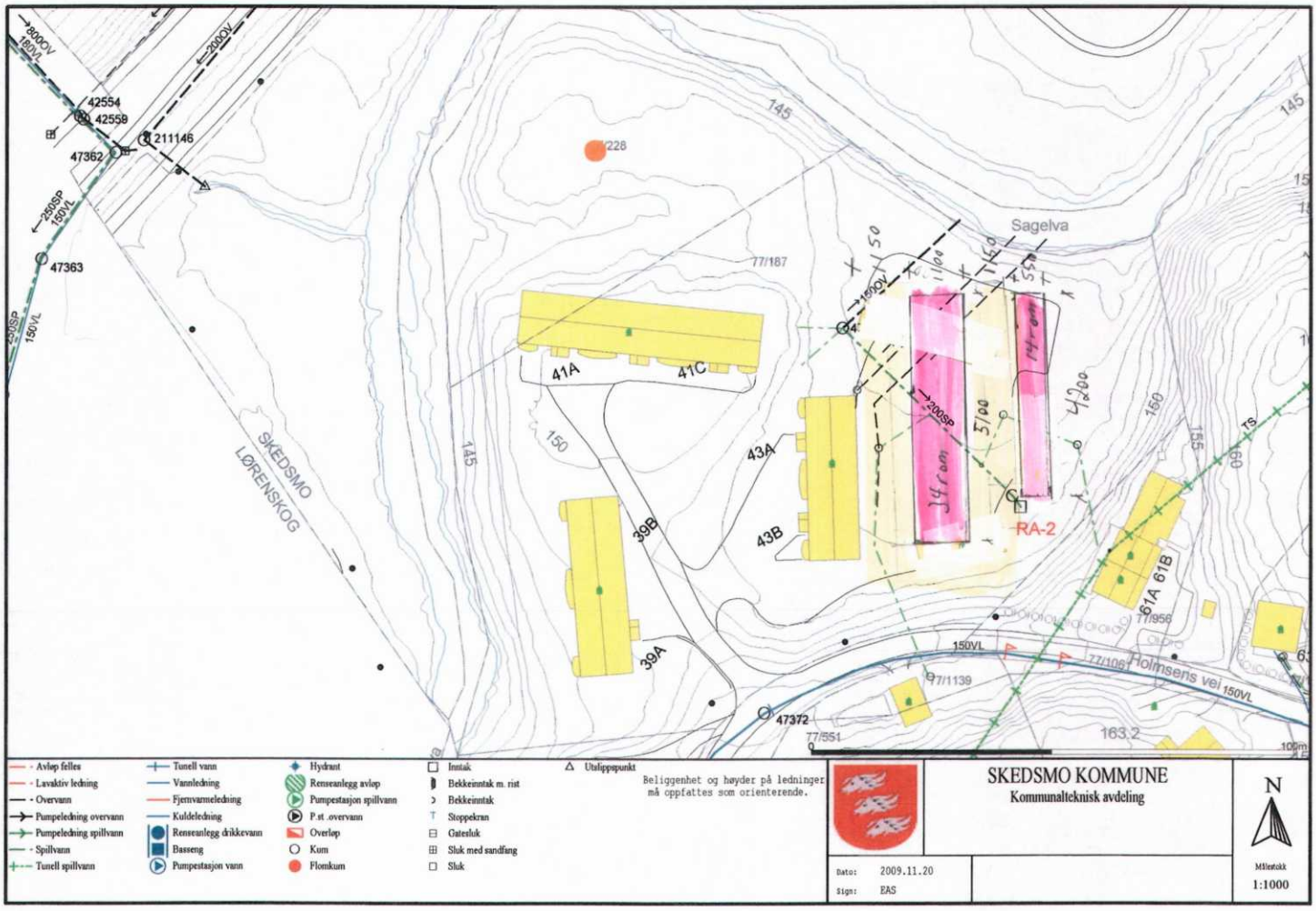
15/12 59

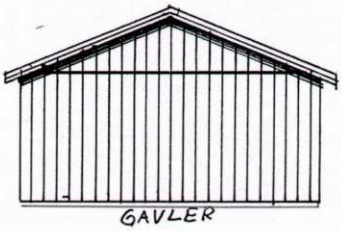
O.F.H.

TEGN. NR.
5915/4

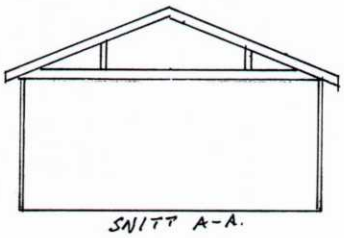
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


800OV
160VL
200OV
42554
42558
211146
47362
250SP
150VL
47363
228
145
77/187
Sageiva
150
160
155
41A
41C
43A
43B
39B
39A
SKEDSMO
LØRENSKOG
200SP
5/100
4/200
RA-2
61A 61B
77/956
150VL
77/1087
Holmsens vei 160VL
97/1139
47372
77/551
163,2
100m
Avløp felles
Lavaktiv ledning
Overvann
Pumpeledning overvann
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Vannledning
Fjernvarmeledning
Kuldeledning
Renseanlegg drikkevann
Basseng
Pumpestasjon vann
Hydrant
Renseanlegg avløp
Pumpestasjon spillvann
P.st .overvann
Overløp
Kum
Flomkum
Inntak
Bekkeinntak m. rist
Bekkeinntak
Stoppekran
Gatesluk
Sluk med sandfang
Sluk
Utslippspunkt
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
Dato: 2009.11.20
Sign: EAS
N
Målestokk
1:1000


800OV
180VL
200OV
42554
42558
211146
47362
295SP
150VL
47363
205SP
150VL
SKEDSMO
LØRENSKOG
145
228
77/187
41A
41C
150
43A
43B
39B
39A
Sagelva
150OV
200SP
RA-2
61A
61B
77/958
150VL
77/1139
77/106
Holmsens vei
47372
77/551
163,2
100m
Avløp felles
Lavaktiv ledning
Overvann
Pumpeledning overvann
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Tunell spillvann
Tunell vann
Vannledning
Fjernvarmeledning
Kuldeledning
Renseanlegg drikkevann
Basseng
Pumpestasjon vann
Hydrant
Renseanlegg avløp
Pumpestasjon spillvann
P.st .overvann
Overløp
Kum
Flomkum
Inntak
Bekkeinntak m. rist
Bekkeinntak
Stoppekran
Gatesluk
Sluk med sandfang
Sluk
Utslippspunkt
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
SKEDSMO KOMMUNE
Kommunalteknisk avdeling
Dato: 2009.11.20
Sign: EAS
N
Målestokk
1:1000



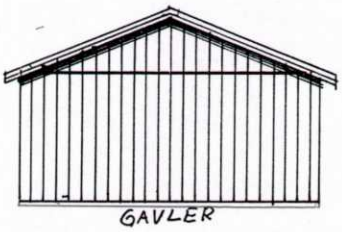
GAVLER



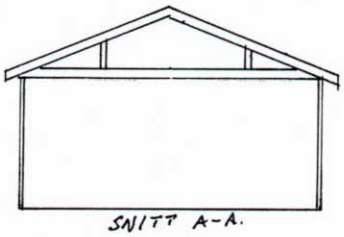
SNITT A-A.

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

TILTAKSH	B.B.L. ROMERIKE V/ANDERSOON
MÅL: 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S



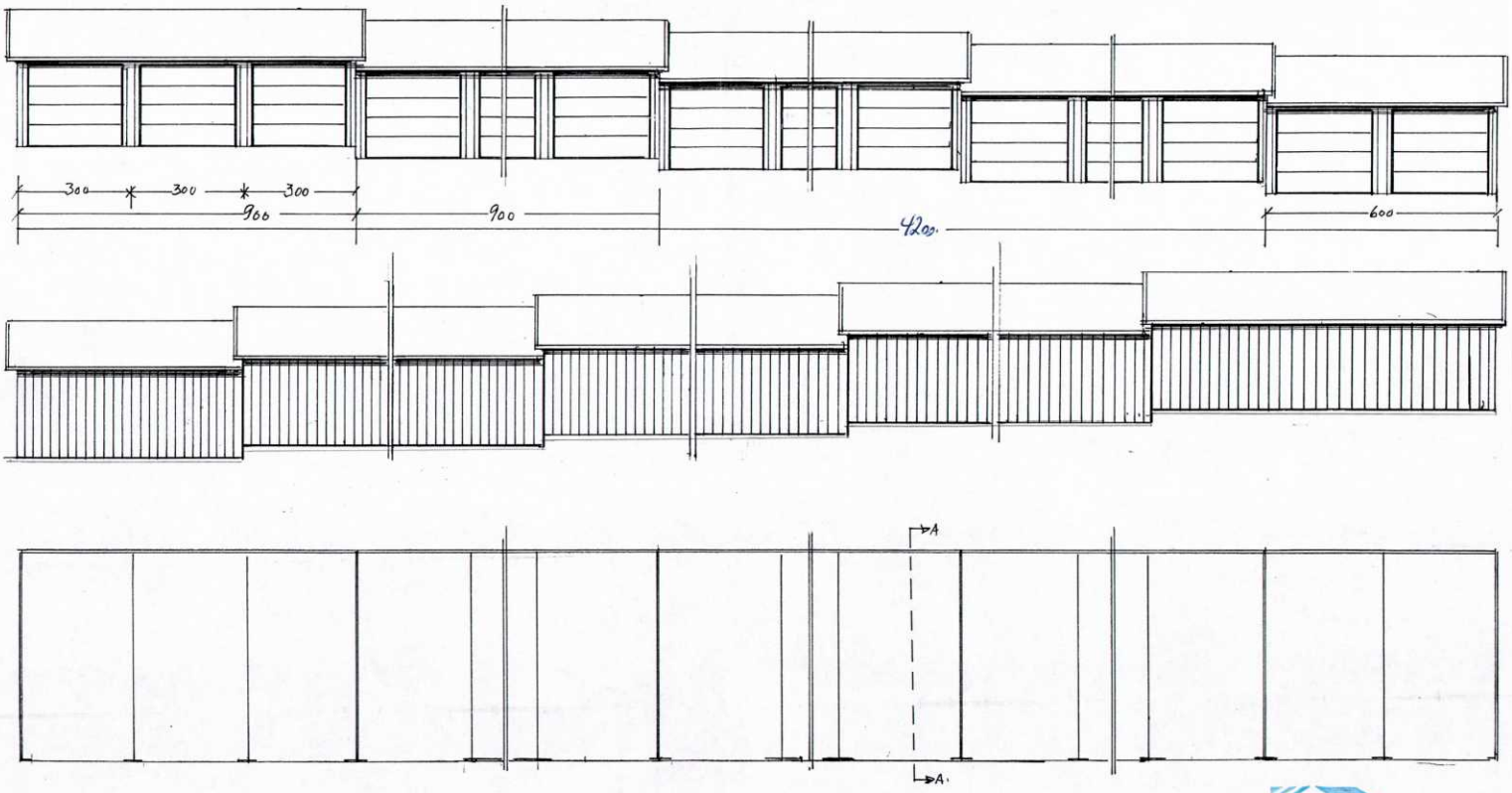
GAVLER



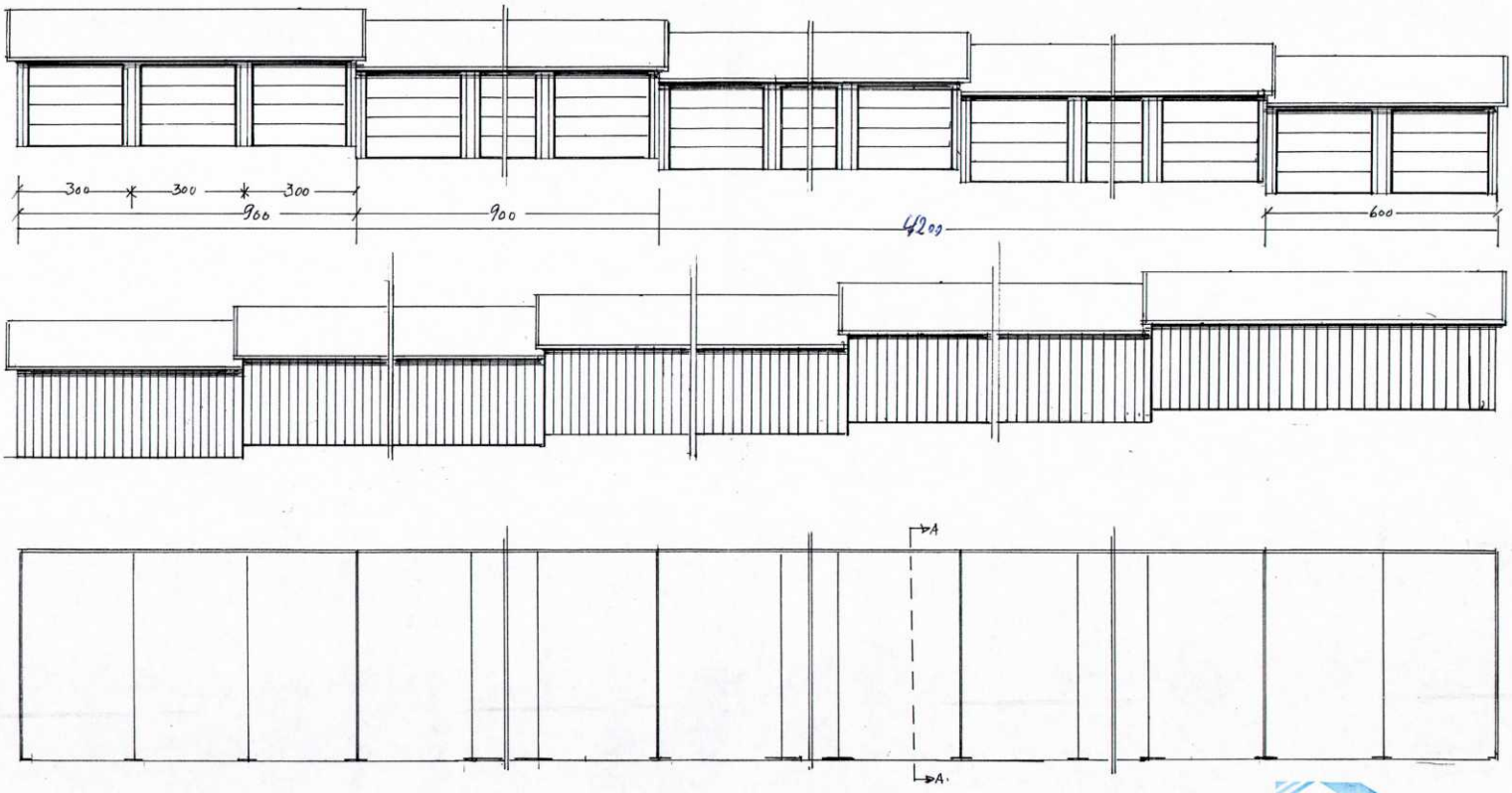
SNITT A-A.

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

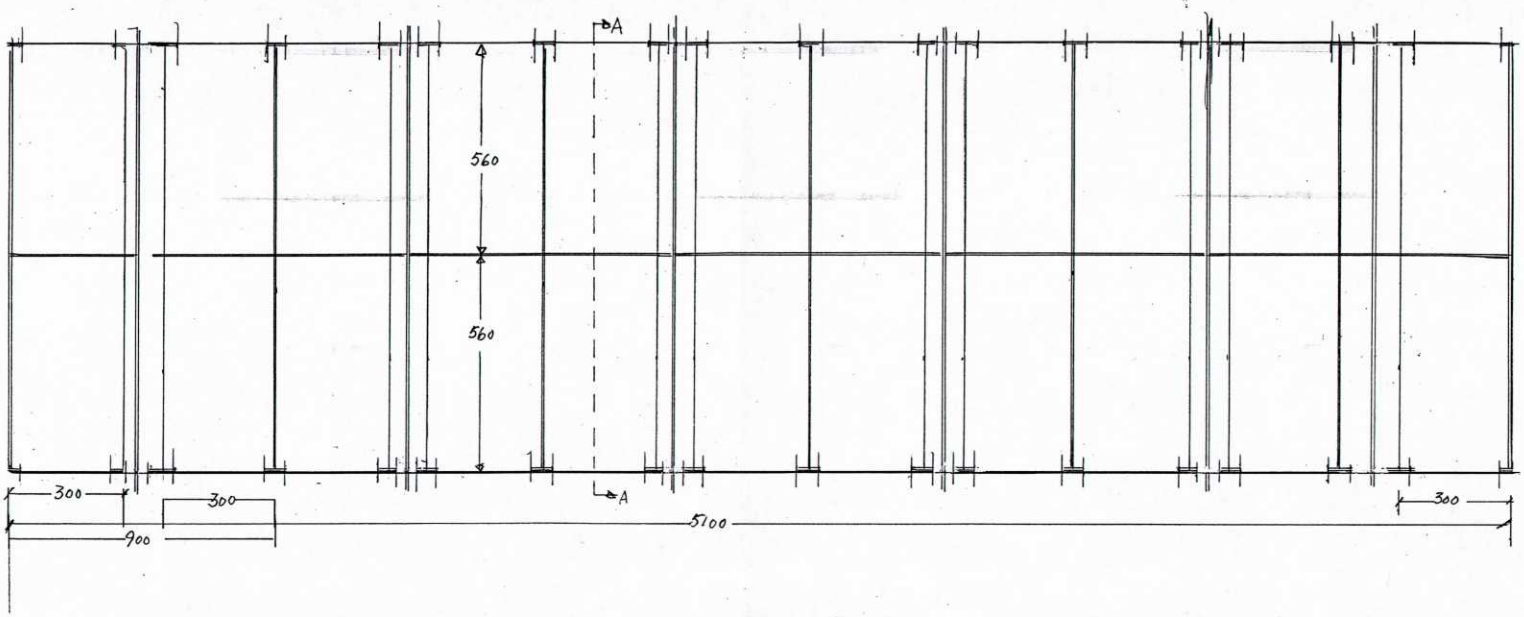
TILTAKSH	B.B.L. ROMERIKE V/ANDERSOON
MÅL: 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S

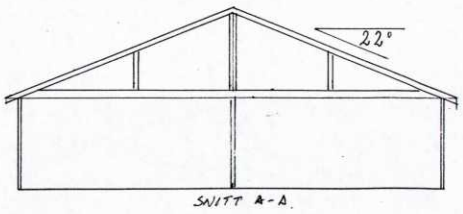


Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635



Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

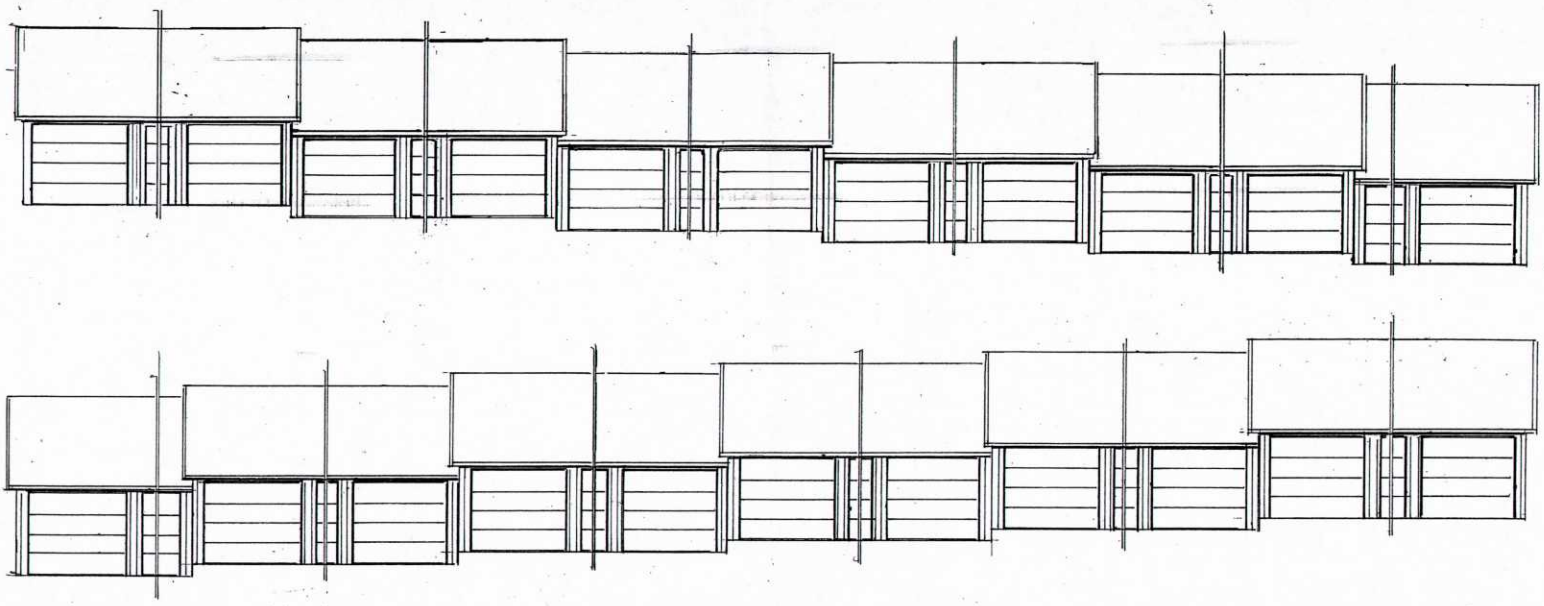


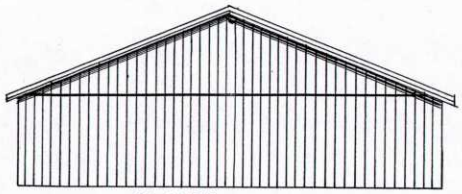


SNITT A-A

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

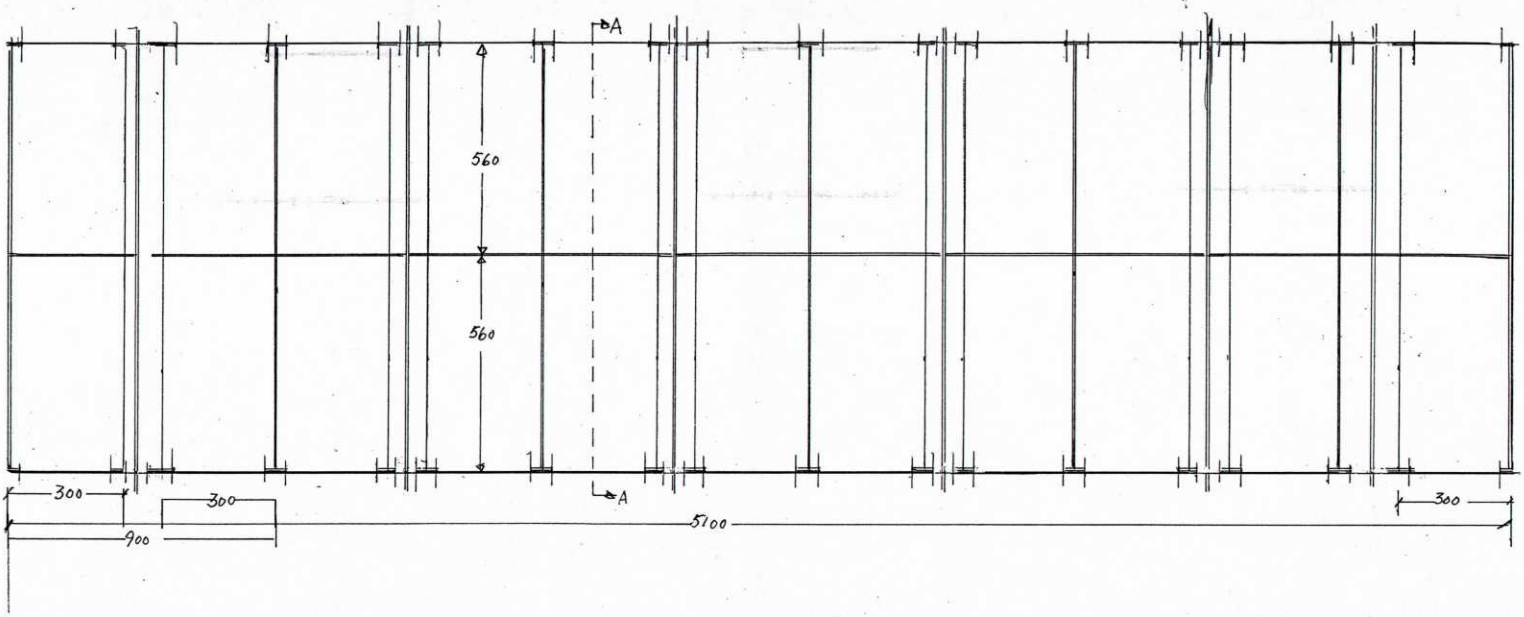
TILTAKSH.	B.B.L. RØMERIKE
MÅL. 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S

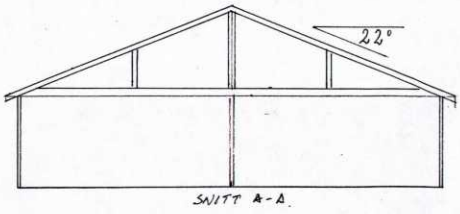




GAVLER

Karlshus
garasjene as

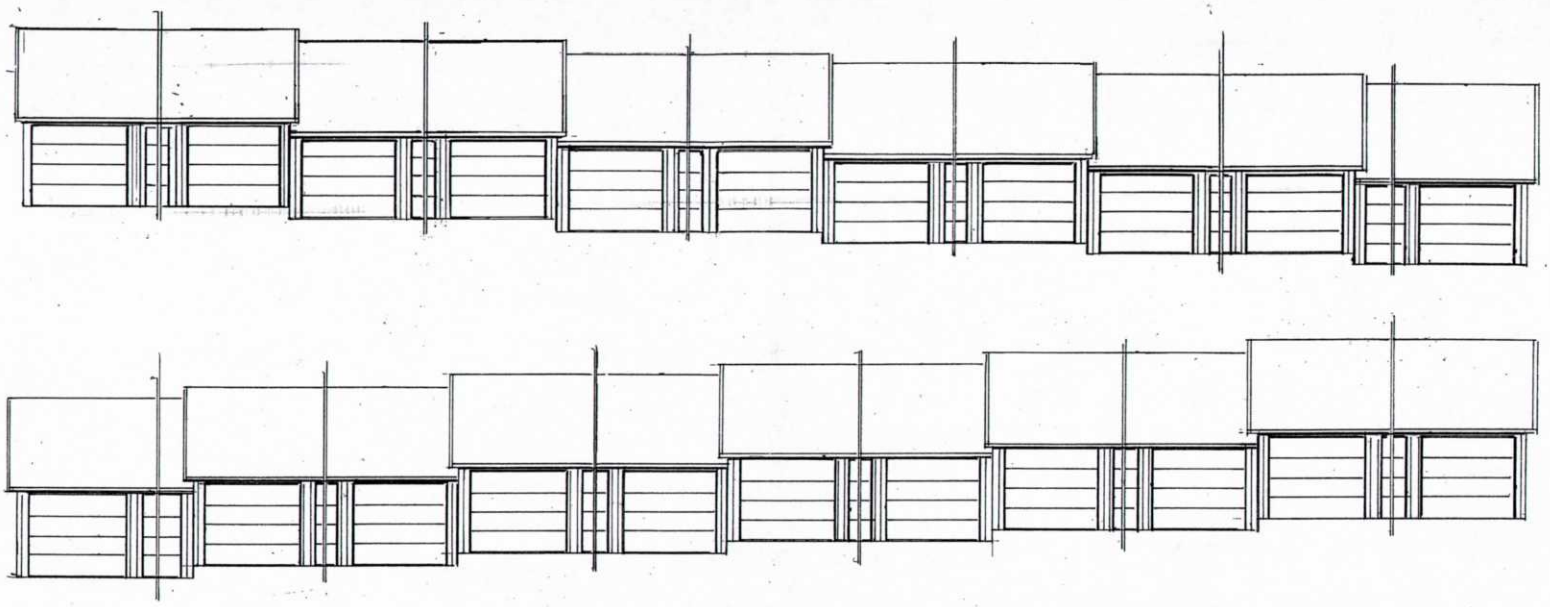


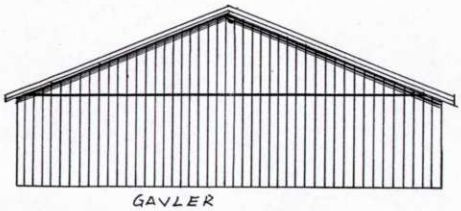


SNITT A-A

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635

TILTAKSH.	B.B.L. RØMERIKE
MÅL. 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASJENE A/S





GAVLER

Karlshus garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 • Fax 69 29 42 01
Bankgiro 3060.20.34827
Foretaksnr. 970 601 655

SITUASJONSKART

J.nr.: 02/3664-316 | M1:500 | SKEDSMO KOMMUNE

N

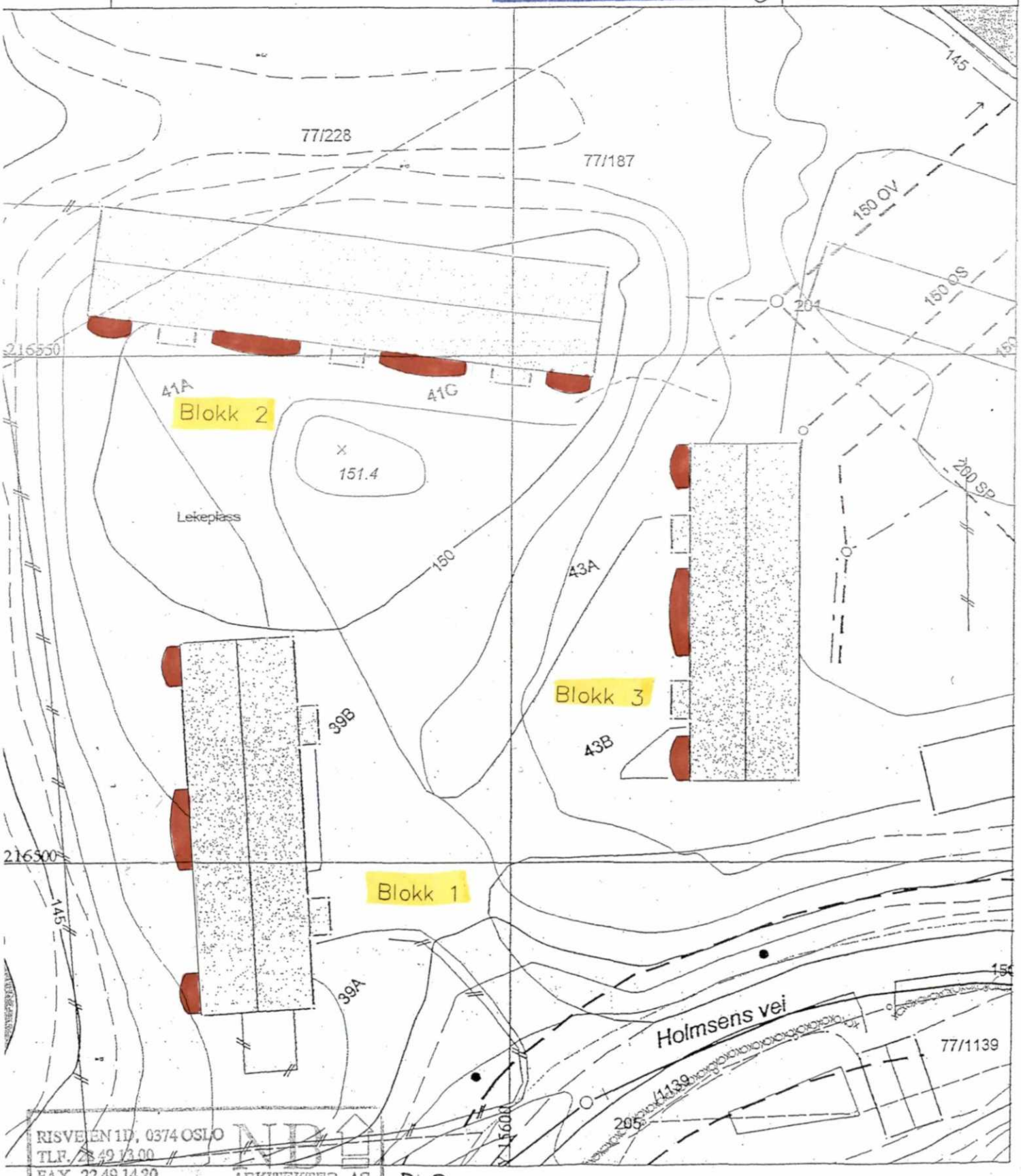
Adresse: Holmsensvei 39, 41, 43 (a og b)
Gnr/Bnr: Del av 77/187 og 228
Areal: ----------
Dato: 03/01/03

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20 FEB. 2003
Bilag nr. Sign. GR
Gebyr Kontr. DS 03/1005

Eiendommene har ikke koordinatbestemte grenser.
Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.

NGO 1948
Akse III

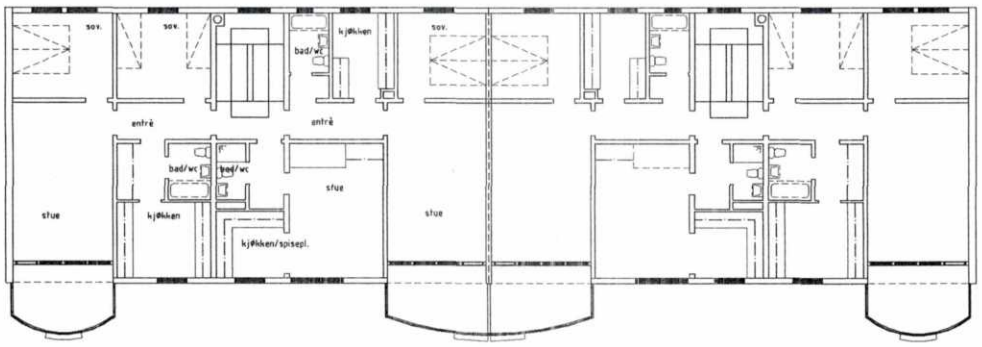
Oppmålingsseksjonen



RISVEIEN 1D, 0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX. 22 49 14 20
ARKITEKTER AS

D 2

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/102

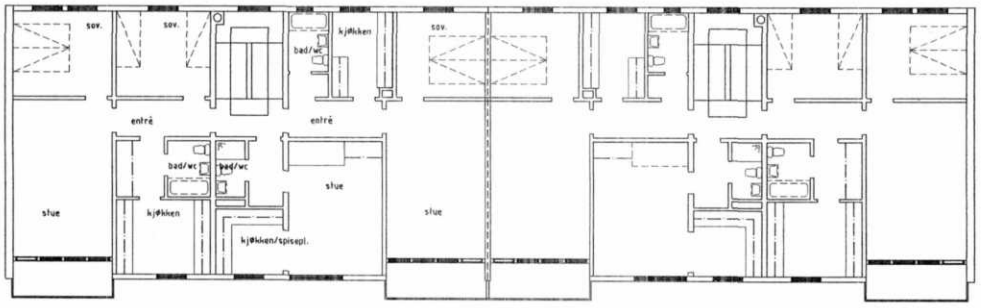


ETASJEPLAN

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0374 OSLO TLF 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 PLAN		TEGNING NR. 01	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.2

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



ETASJEPLAN

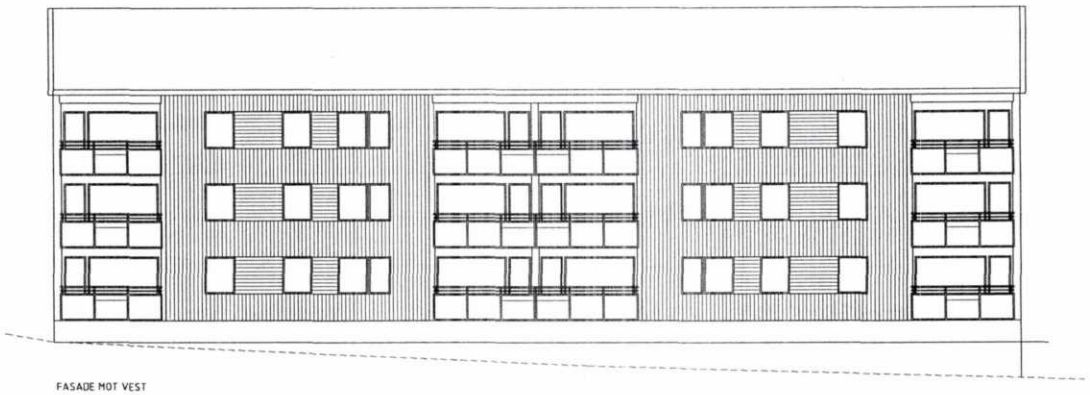
REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG		PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR.	01 EKS
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E1

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100



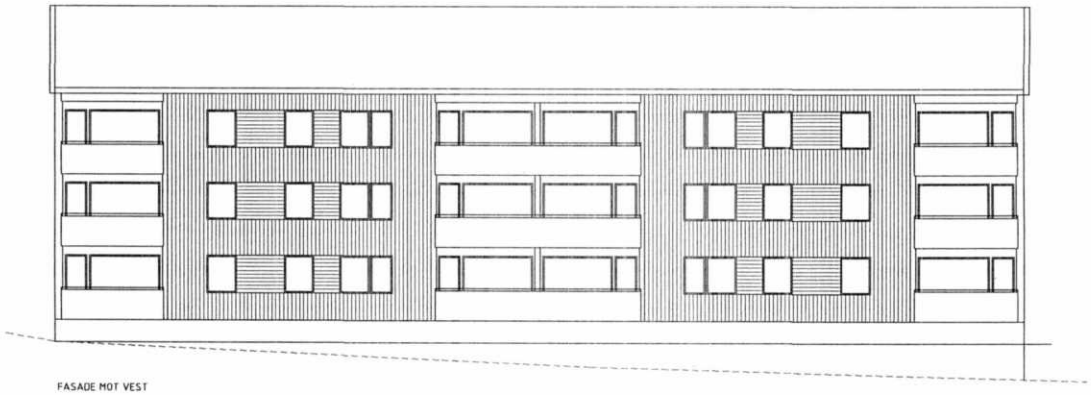
FASADE MOT VEST

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER BLOKK 1 FASADE MOT VEST	TEGNING NR.	02
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 49 14 20

E4

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/00

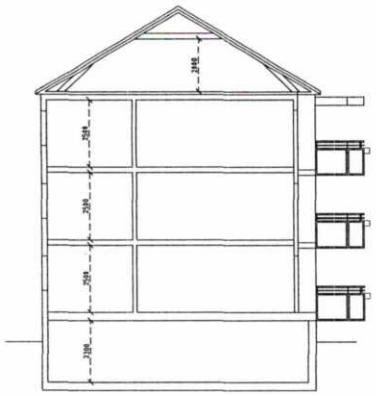


FASADE MOT VEST

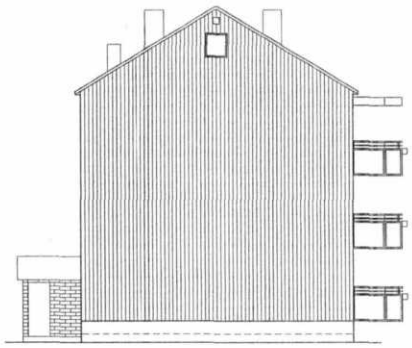
E3

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 12 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON	TEGNING NR. 02 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0

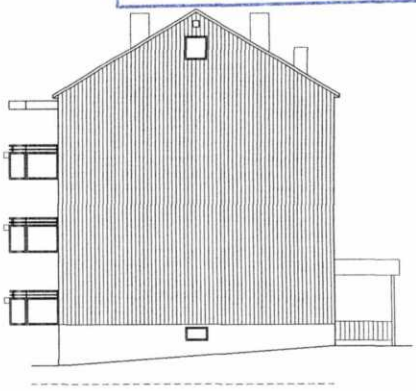
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/1000



SNITT



FASADE MOT SYD

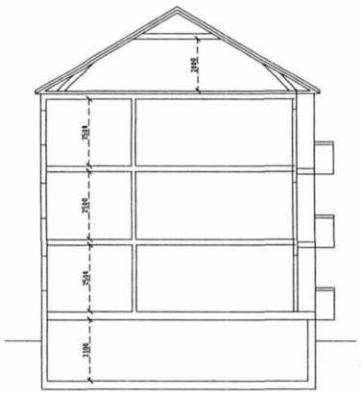


FASADE MOT NORD

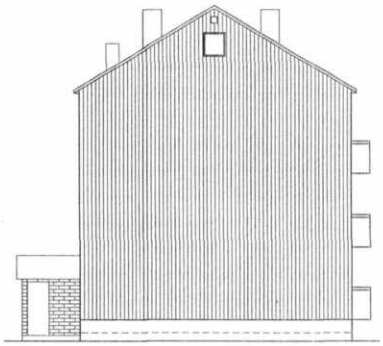
REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RISVEIEN 10 0274 OSLO TLF 22 46 13 00 FAX 22 46 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 SNITT OG FASADER GAVL		TEGNING NR. 03	
DATO 29/01/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E.6

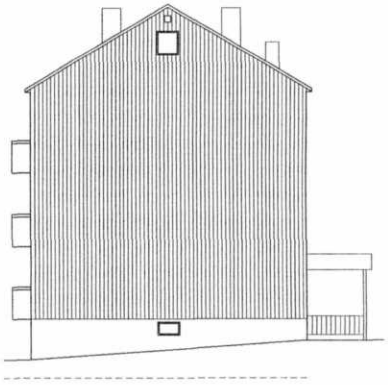
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/102



SNITT



FASADE MOT SYD

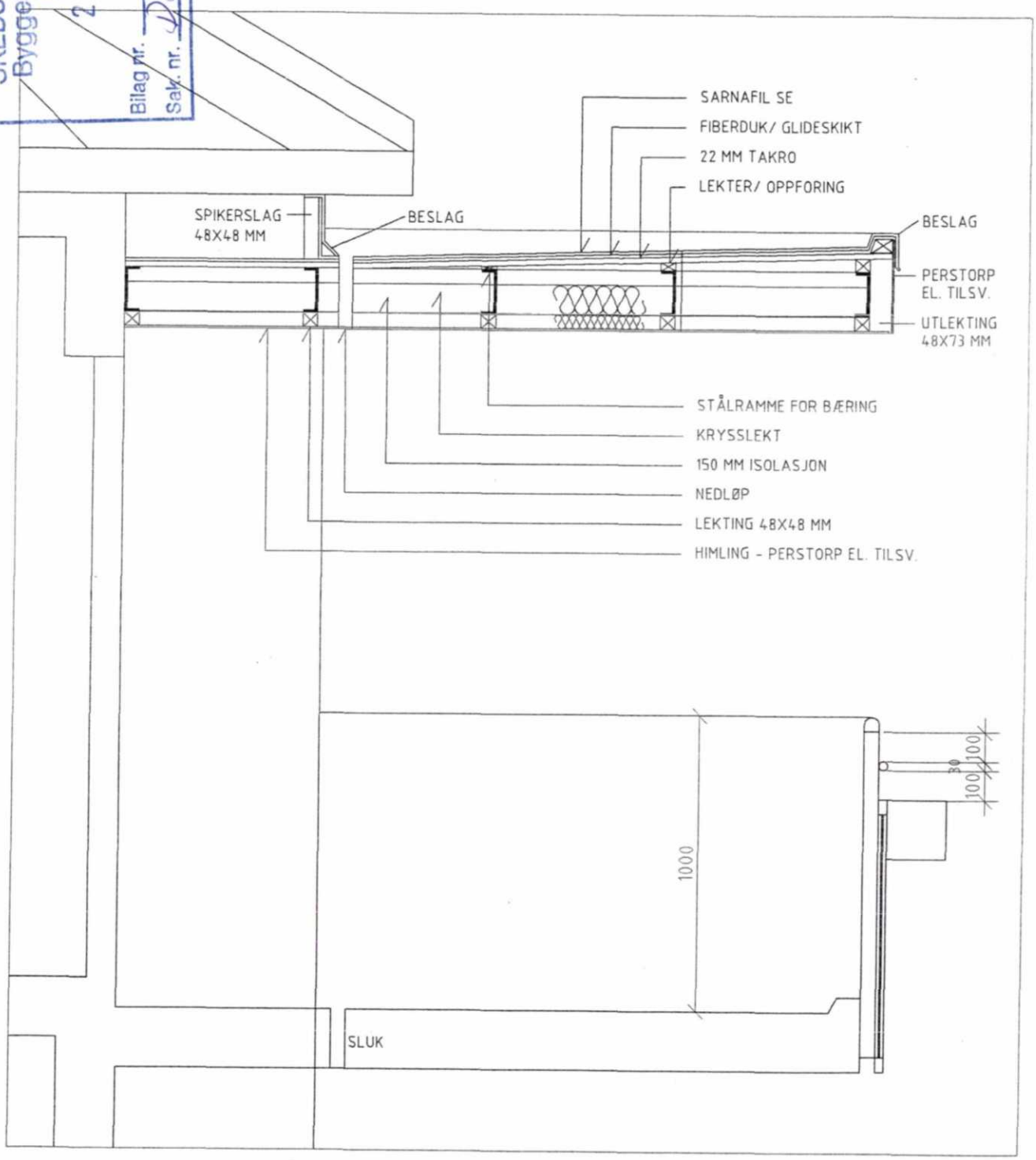


FASADE MOT NORD

REVISJON NR.	TEKST		DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39		PROSJEKT NR. 0206	NB ARKITEKTER AS RØSVEIEN 10 0374 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
	NYE BALKONGER BLOKK 1 EKSISTERENDE SITUASJON		TEGNING NR. 03 EKS.	
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:200	REVISJON NR. 0	

E5

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 2003/00

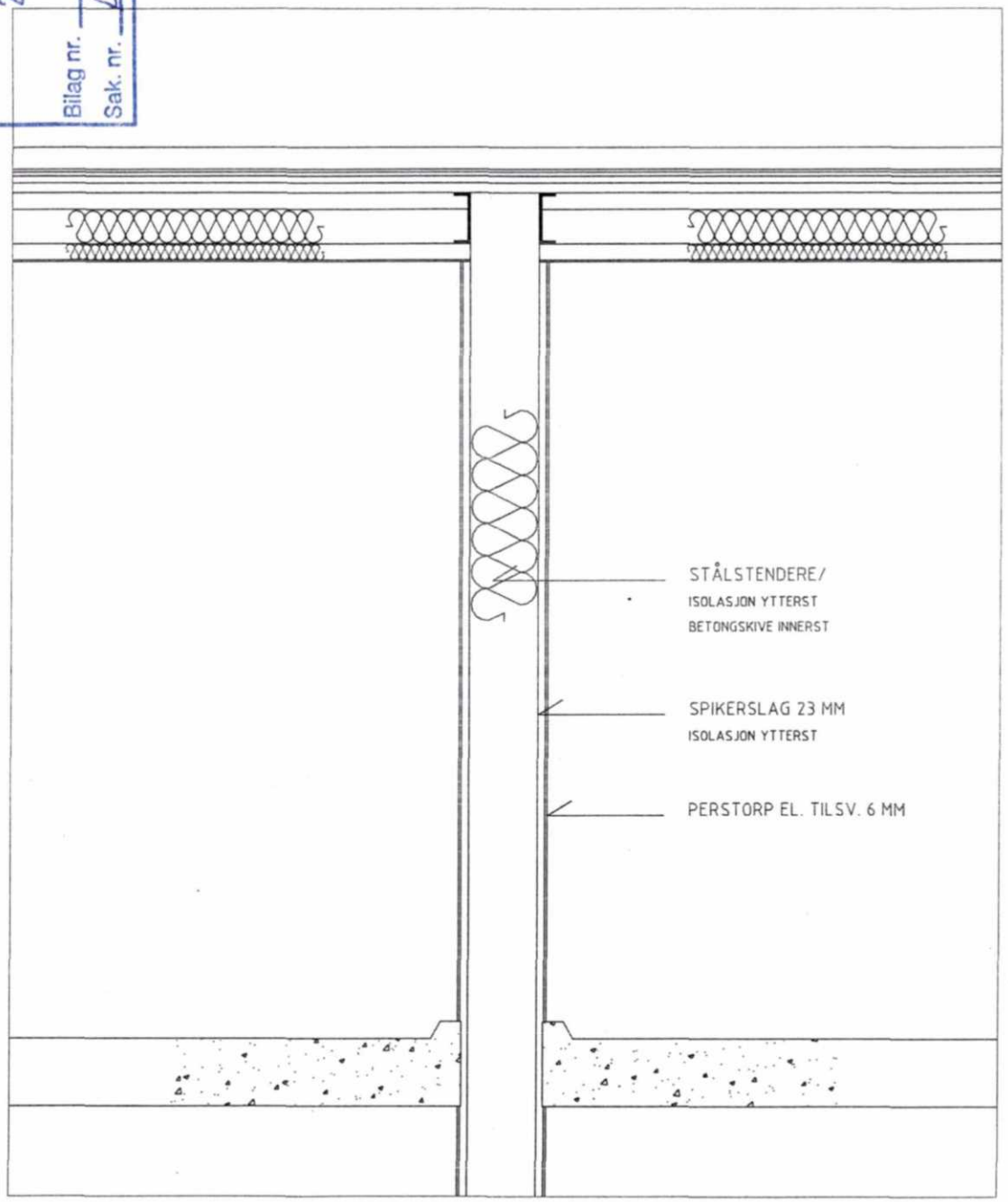


REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER SNITT BALKONG MED TAK	TEGNING NR.	14
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:20	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E 23

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
20. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 2503/00



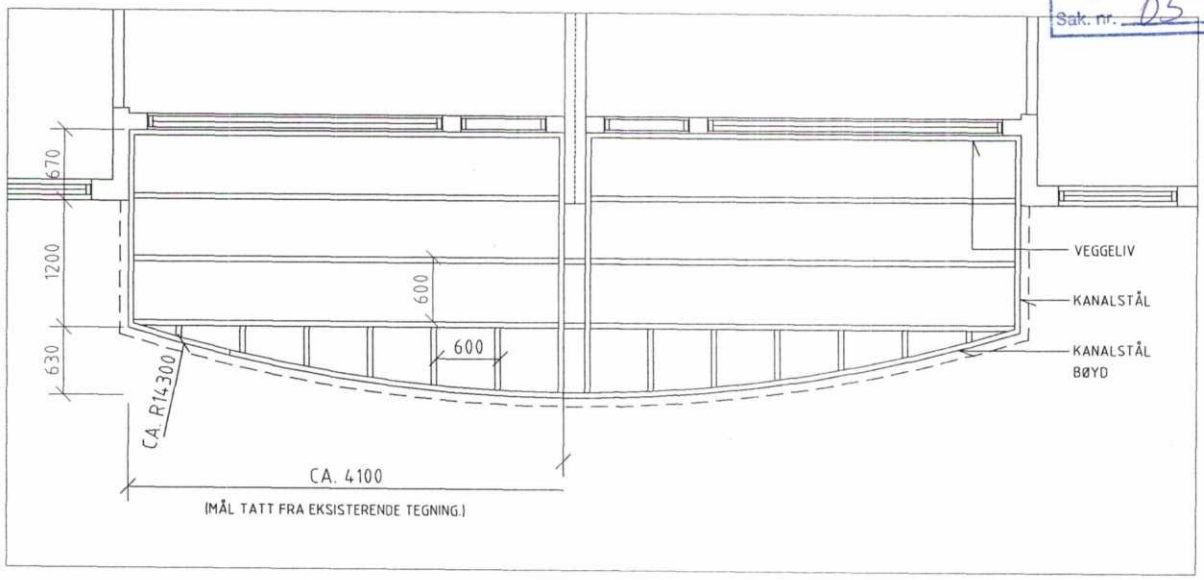
REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR. 0206
	NYE BALKONGER SNITT SKILLEVEGG ØVERST MELLOM DOBBELTBALKONG	TEGNING NR. 15
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:20
		REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
[illegible]
0374 OSLO
TLF. [illegible]
FAX [illegible]

E24

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. 03/1022



(MÅL TATT FRA EKSISTERENDE TEGNING.)

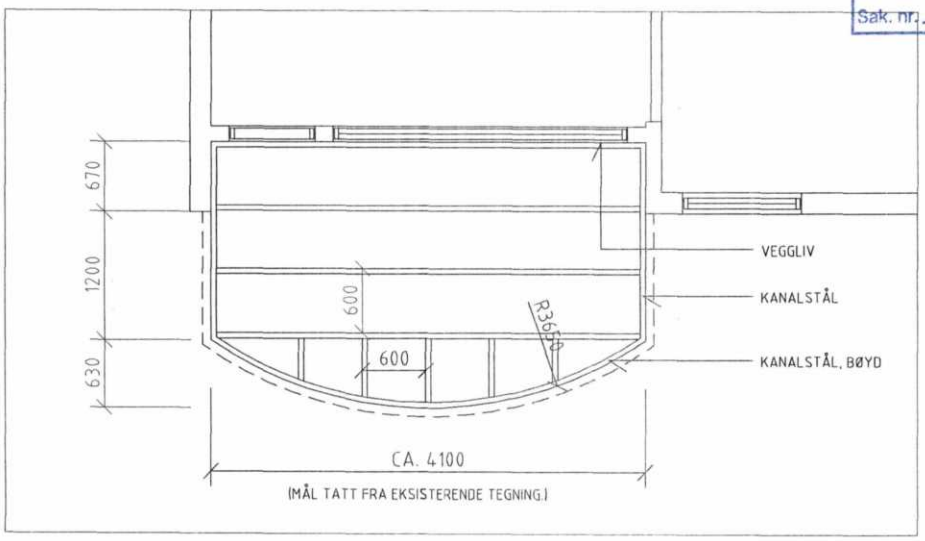
E.2.2

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN

PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK DOBBELTBALKONG	TEGNING NR.	13
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB
ARKITEKTER AS
RISMYRA 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 00
FAX 22 46 14 20

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr: DS 03/100



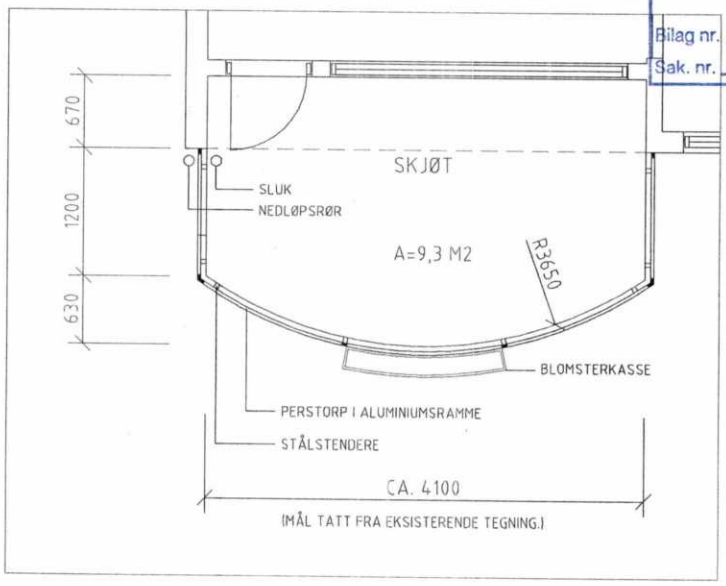
KANALSTÅLRAMME BOLTES TIL SIDEVANGER.
FOR ISOLASJON OG OPPBYGGING AV TAK
VISES TIL SNITT.

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39-43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN TAK ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	12
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF. 22 46 13 90
FAX 22 46 14 20

E21

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. PS 03/100

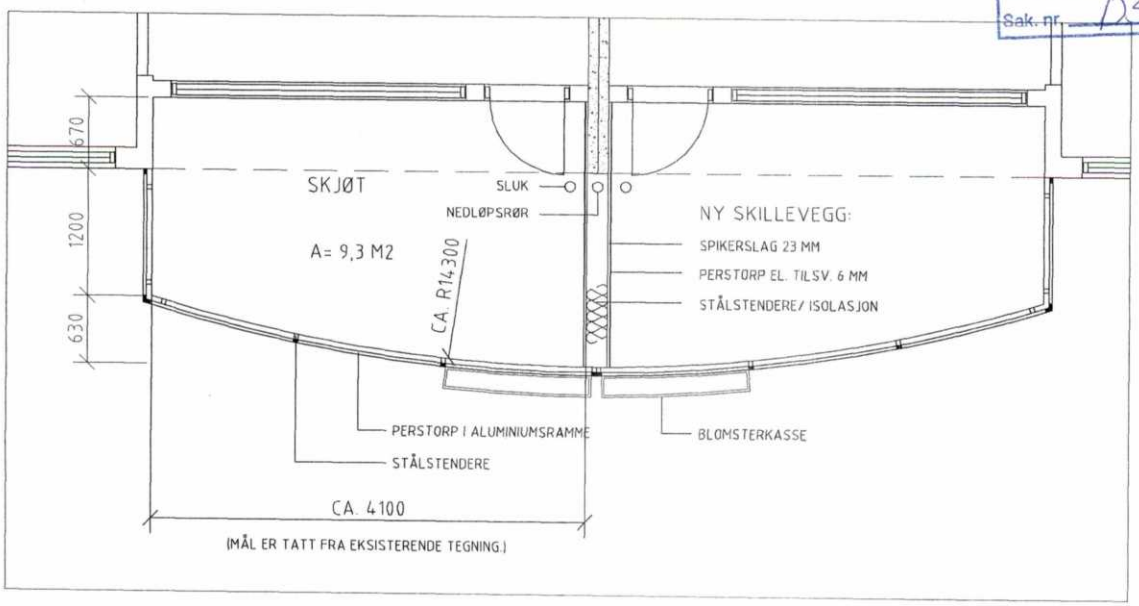


REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER PLAN ENKEL BALKONG	TEGNING NR.	10
DATO 07/02/03	SIGN. KS / MÅL 1:50	REVISJON NR.	0

NB ARKITEKTER AS
RIVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 46 12 00
FAX 22 46 14 20

E19

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
2 0. FEB. 2003
Bilag nr.
Sak. nr. DS 03/100



REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	SKEDSMO BBL HEIMEN BORETTSLAG HOLMSENS VEI 39–43	PROSJEKT NR.	0206
	NYE BALKONGER DOBBEL BALKONG	TEGNING NR.	11
DATO 07/02/03	SIGN. KS	MÅL 1:50	REVISJON NR. 0

NB ARKITEKTER AS
RISVEIEN 10
0374 OSLO
TLF 22 49 13 00
FAX 22 49 14 20

E 20

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:
Holmsens vei 41 C, 1467 Strømmen
Gnr. 77, Bnr. 187, andelsnr. 33 i HEIMEN BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260273

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.
