PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

STALSBERG TERRASSE 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Innkalling til årsmøte 2025

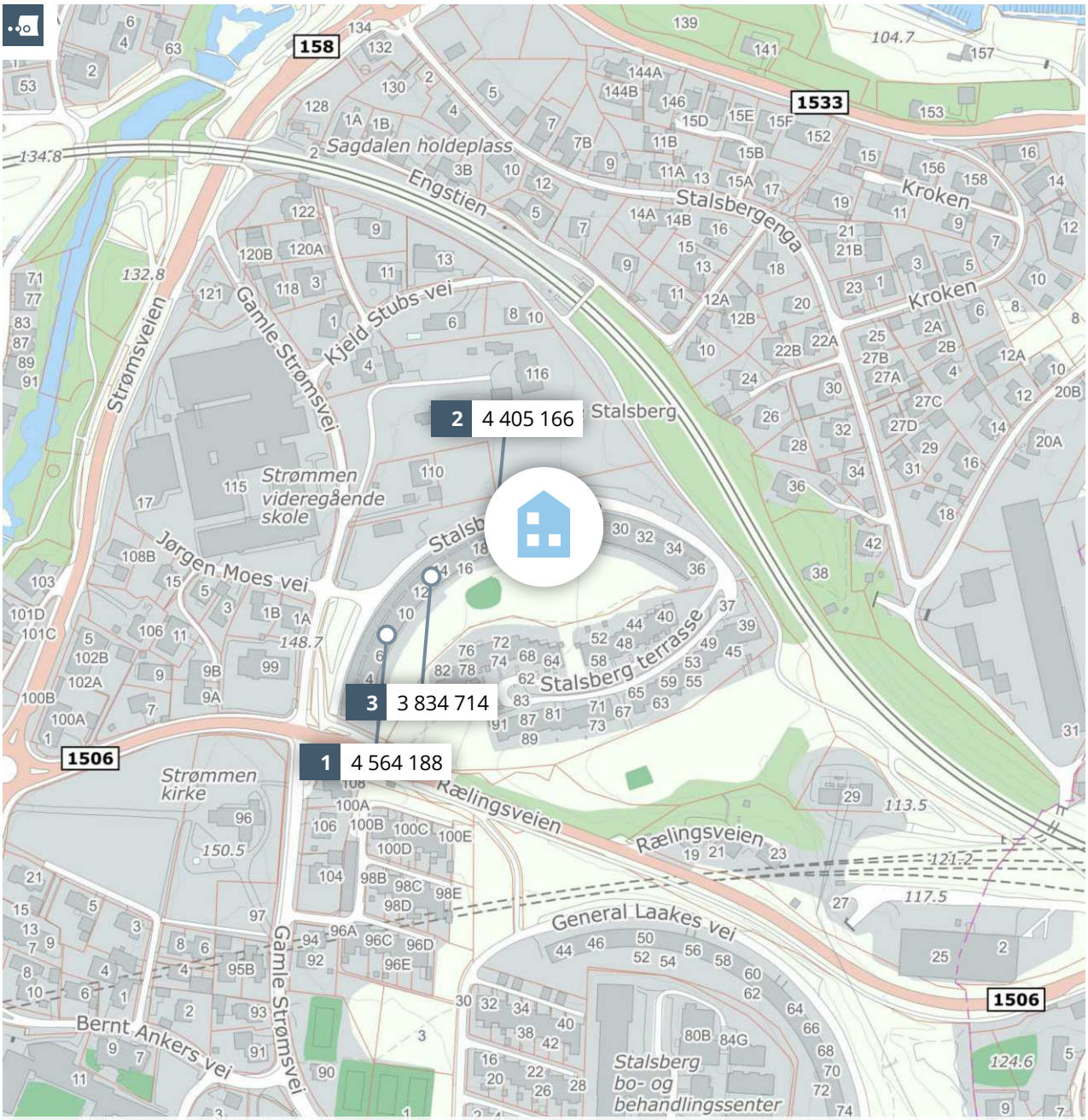
Protokoll fra årsmøte 2025

Informasjon fra Lillestrøm kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STALSBERG TERRASSE 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 03.03.2026

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

Stalsberg terrasse 24, 2010 STRØMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 77 BNR 1122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stalsberg 8

Verdivurdert til

3 450 000

606 306	4 056 306	57 947
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	6 398
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stalsberg terrasse 8 69 m² 1964 3. etg 2 sov				27.03.2025	3 850 000	**3 950 000**	614 188	4 564 188	**66 148**
2	Stalsberg terrasse 20 69 m² 1965 3. etg 2 sov				08.06.2025	3 490 000	**3 440 000**	965 166	4 405 166	**63 843**
3	Stalsberg terrasse 14 58 m² 1965 1. etg 1 sov				06.02.2026	3 450 000	**3 325 000**	509 714	3 834 714	**66 116**

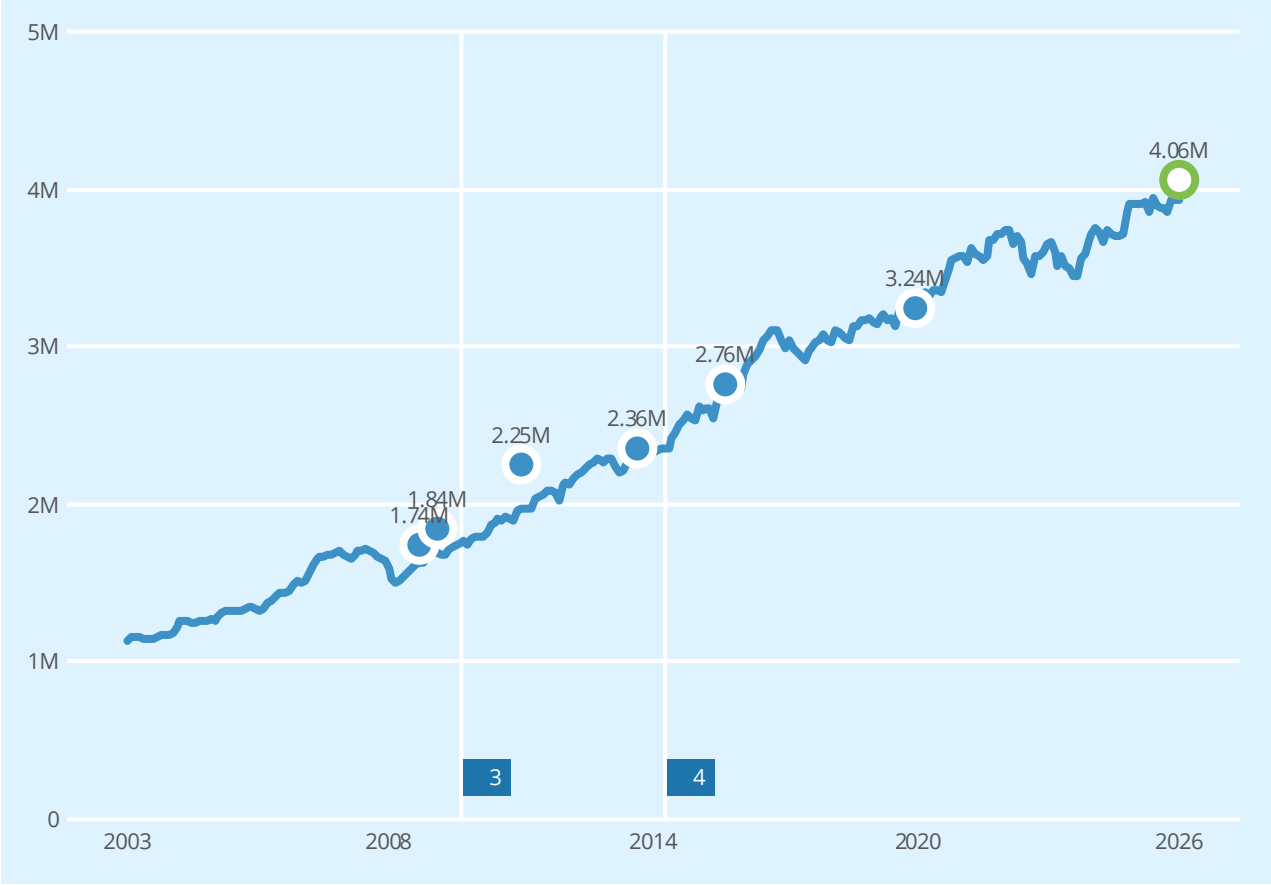
Fin 3-roms med solrik balkong. Boligen har blitt oppgradert siden kjøpsdato. Boligens beliggenhet, fasiliteter og standard legges til grunn for verdien og ved en evt tilstandsrapport kan verdien avvike.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2020	06.05.2020	25.06.2020	3 250 000	3 120 000	121 269	3 241 269	
11.03.2016	18.03.2016	03.05.2016	2 590 000	2 700 000	60 686	2 760 686	
28.03.2014	08.04.2014	16.05.2014	2 290 000	2 290 000	65 419	2 355 419	
16.09.2011	23.09.2011	09.11.2011	1 950 000	2 200 000	51 039	2 251 039	
03.11.2009	13.11.2009	22.12.2009	1 750 000	1 800 000	40 187	1 840 187	
27.07.2009	23.06.2009	27.07.2009	-	1 700 000	39 245	1 739 245	
18.09.2007		18.09.2007	-	1 700 000	-	1 700 000	5

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

Leiligheter til salgs i Stalsberg 8 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Stalsberg 8 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

3 935 000 Prisantydning i snitt

3 913 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 608 LILLESTRØM kommune i snitt siste 9 mnd

63 218 Stalsberg 8 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

57 947 Stalsberg terrasse 24
Totalpris 4 056 306

Tilstandsrapport

Stalsberg terrasse 24, 2010 STRØMMEN

Leilighet | Byggeår: 1964 | BRA-i: 70 m²

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.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 27.03.2026

Andre begrensninger: 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.

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

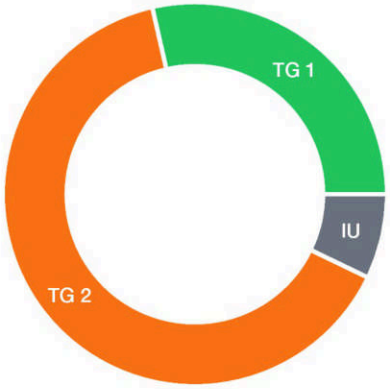
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

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

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (9)

Avtrekk (Bad - 3. etasje), **Sanitærutstyr** (Bad - 3. etasje), **Overflater** (Bad - 3. etasje), **Sluk og tettesjikt/membran** (Bad - 3. etasje), **Vannledninger**, **Ventilasjon**, **Varmtvannstank**, **Andre innvendige forhold**, **Balkong/terrasse ol.**

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (1)

Rekkverk og håndløper

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

Vurderte forhold

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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2024.

Vurderte forhold

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

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,95 meter.

Vurderte forhold

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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i betongen. Riss i betong er ikke uvanlig og oppstår som følge av naturlige bevegelser og svinn i materialet. Det er ikke registrert tegn til alvorlig skade, men rissene bør holdes under oppsikt med tanke på eventuell videre utvikling.
- Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje. Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Panel i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist i dusjsone er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert sprekker i fugene mellom gulvflisene.
  Konsekvens: Slike sprekker oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller påvirkning fra belastning og fukt over tid. Nøyaktig årsak er ukjent i dette tilfellet, og foholdet bør jevnlig overvåkes.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
  Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Hjelpesluk i plast i dusjsone.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Rør som går gjennom gulvet er ikke ført i beskyttende hylse.
  Konsekvens: Hylsen skal bidra til å hindre at vann og fukt trenger ned rundt røret. Når hylse mangler, øker risikoen for at fukt kan trekke ned i gulvkonstruksjonen over tid.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
  Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.
- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.
- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Mangler.

Vurdering av registrerte avvik

- 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.
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
  Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

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

Vurderte forhold

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 kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også 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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert korrosjon på vannrørene. Over tid kan korrosjonen utvikle seg og føre til lekkasjer. Tilstanden bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg.
- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold

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? 2026

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. 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.
- Det er montert elektrisk vifte på ventilasjonskanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdrift. Slike kanaler er dimensjonert for passiv luftstrøm, og mekanisk vifte kan påvirke trykkforholdene i kanalen. Dette kan gi redusert ventilasjon eller uønsket luftvandring i anlegget. Det er ikke kjent om løsningen er godkjent, og forholdet bør avklares.
- Det er ikke luftespalte eller annen åpning for tilluft til badet. Når rommet har avtrekk, må det også være tilførsel av luft for at ventilasjonen skal fungere. Manglende tilluft kan gi svakere ventilasjon og lengre tørketid etter bruk.
- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke synlig ventil for oppdriftsventilasjon, i følge eier er denne skjult bak overskap. Kullfilterventilator fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
- Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik. Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, montert i 2021, i følge eier.

Vurderte forhold
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.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke observert automatisk lekkasjestopper tilknyttet varmtvannsberederen. Uten lekkasjestopper vil vann ikke stenges automatisk ved en lekkasje. Dette kan føre til skader hvis en lekkasje skulle oppstått. Montering bør vurderes.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.
- Det er registrert svellinger nederst på baderomsdør. Svelling er et tegn på fuktpåvirkning. Over tid kan svellinger øke noe som kan medføre behov for utskiftning.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **11.11.2021**
- Referanse: **5183452**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**

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

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

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

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
76 m²	**70 m²**	**6 m²**	**-**	**7 m²**

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1964)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
3. etasje	70 m²	-	-	**70 m²**	7 m²
Sum Leilighetsbygg	**70 m²**	**6 m²**	**-**	**76 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
3. etasje	BRA-i: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, To soverom

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis 5 m² og 1 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon forblendet med pusset og malte overflater, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Takessplater. Panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,34 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

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

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

Tilhørende arealer

To eksterne bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

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

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2024	Utskiftning av vinduer og balkongdør. Ventil på yttervegg med varmegjenvinning. Kommentar: Arbeider er utført i regi av borettslag og dokumentasjon er derfor ikke frem	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

Andre åpenbare ulovligheter

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i boligen generelt. Himlingshøyde i oppholdsrom er målt til ca. 2,32-2,34 meter og himlingshøyde i bad er målt til ca. 2,15 meter.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Stalsberg terrasse 24, 2010 STRØMMEN**

Matrikkel: **3205-77/1122/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **948 419 998 / 93**

Eier adkomstdokumenter: **Marthe Gauksrud Fikerud**

Hjemmelshaver: **STALSBERG BORETTSLAG**

Kunde: **Marthe Gauksrud Fikerud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **27.03.2026**

Tilstede ved befaring: **Marthe Gauksrud Fikerud (Kunde), Theodor Østlie (Sakkyndig)**

Befaringsdato: **27.03.2026**

Rapportdato: **16.04.2026**

> *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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Andre kilder:

Kilde	Dato	Kommentar
Eier	27.03.2026	Eiers opplysninger gitt under befaring.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS
Org.nr. 831187042

Sakkyndig

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

Norske Boligrapporter



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260079

Selger 1 navn
Marthe Gauksrud Fikerud

Gateadresse
Stalsberg terrasse 24

Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen små sprekker på fuger på vegger i dusj, og misfarging.

Document reference: 24260079

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt flis på flis på baderomsgulv i 2021, tjeneste av familie med erfaring fra flislegging. Også byttet dusjdører, baderomsmøbel og speilskap på badet samtidig.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud vinter 2024, etter kontroll, pga forhold i annen leilighet med samme pipeløp som vår leilighet. Ble rettet på og ingen fyringsforbud siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert varmegjenvinningsvifte i samme prosess som bytte av vinduer.

Arbeid utført av: Varden Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia hadde tilsyn på det elektriske anlegget i 2021, de bemerkningene de hadde i vår leilighet ble fikset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260079

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av alle vinduer i blokka. I tillegg fjernet vi ene veggen i stua og fikk installert skyvedør. Fasaden på blokka ble også malt.
Arbeid utført av	Sdk konsult

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen vedtak eller forslag som jeg veit, men har kommet informasjon om arbeid på tak etter skade fra uvær midten av mars. Ikke kommet noen beskjed om dette arbeidet vil påvirke felleskostnader foreløpig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Fikerud	4d0763f520a563faa6057704f156524391432880	09.04.2026 06:38:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Stalsberg terrasse 24, 2010 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276648**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150939399**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **1122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 151 kWh**

Stalsberg terrasse 24, 2010 STRØMMEN

Detaljering

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

Stalsberg terrasse 24, 2010 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: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stalsberg terrasse 24

Nabolaget Nitelva bru/Strømmen kirke - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Frydenlund skole og ressurssenter ... 50 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	5 min 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	4 min 0.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømmen kirke Linje 360, 381	3 min 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 .. 87 barn	8 min 0.7 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Strømmen	8 min
Coop Extra Strømmen	8 min

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	14 min
Ditt Apotek Strømmen	14 min
Strømmen Vinmonopol	14 min

SPORT

Stalsberg skole	7 min
Sagdalen barneskole	7 min
Fresh Fitness Strømmen	16 min
SATS Lillestrøm	20 min

«Rolig, etablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- 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

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Eva Lunner
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: eva.lunner@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260079 . Vår ref.: 2187-1-093 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stalsberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948419998
Andelseier:	Fikerud, Marthe Gauksrud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	093
Adresse:	Stalsberg Terrasse 24, 2010 STRØMMEN
Andelsnummer:	93
Gnr.	77
Bnr.	1122
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86535452.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet er et medlemslag hos BORI BBL. Det er krav om medlemskap i BORI for nye kjøpere. Megler må sende melding om avklaring forkjøpsretten til eierskifte@bori.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon, ta kontakt med BORI. Borettslaget har parkering ute på plassen og under tak rett ved blokk. Vennligst ta kontakt med styret for mer info i forbindelse med fordeling av plasser. NB VIKTIG! Ved salg MÅ selger selv huske å gi beskjed til styret om oppsigelse av leid parkeringsplassen/carport senest 2 måneder før. Konsekvensen av å ikke si opp leien av parkering/carport er at ny eier belastet for leien. Ny eier må eventuelt kreve dette tilbake direkte fra tidligere eier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088440
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	5 342 244,00
Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	22 535 478,00

Innfrielsesdato:	30.01.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208088459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431374
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	51 634 899,73
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 398,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felles lån	1 076,00	
Dekoderleie	99,00	
Carport	500,00	
Felleskostnader	4 398,00	
Bredbånd	325,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	475,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 246,-
Annen formue:	140 771,-
Gjeld:	606 304,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208088440
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208088432
Restsaldo:	175 686,61
Kapitalkostnader:	1 028,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208088459

Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	145,07
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431374
Restsaldo:	402 709,71
Kapitalkostnader:	2 179,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 578 396,32,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Sander Spånberg, e-post: stalsberg@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Stalsberg Borettslag

org nr 948419998

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.november 1963 og sist endret i ordinær generalforsamling den 29.04.2015. Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 13.10.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stalsberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(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.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen,
jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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.

(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
(1) 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.

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

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

(4) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) 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
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
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. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) 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.

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

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

(4) Hvert styremøte belønnes med kr 500,- per styremedlem/vara som deltar på møtet.

8-3 Styrets vedtak
(1) 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.

(2) 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. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

(3) 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 (1).

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

(1) 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.

(2) 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) 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.

HUSORDENSREGLER

FOR

STALSBERG BORETTSLAG

INNLEDNING

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir overholdt. Disse er ment å sikre beboerne ro og orden i leilighetene og fellesarealer.

RO I LELIGHETENE

- Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00
- Vedlikeholdsarbeid som utføres og medfører støy skal avsluttes senest kl 21.00 i dagene mandag til fredag.
  Lørdag av sluttes arbeidet senest kl 16.00
  Søn- og helligdager må det ikke utføres støyende arbeider.
- Beboere som skal pusse opp, eller gjøre forbedringer som medfører støy, skal på forhånd varsle i egen oppgang og tilhørende nabooppganger. Dette gjøres enkles ved oppslag på inngangsdør og gjerne også som oppslag i Vibbo.
- Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke fra beboerne i nærliggende leiligheter.

DYREHOLD

- Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.
- Eier må imidlertid påse at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
- Hunder må holdes i bånd når de luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes.

RETNINGSLINJER FOR HAGER OG HEKKER

- Hekkhøyen skal ikke overskride 145 cm.
- Utgangstraseen fra postkassegangen skal holdes fra med minimum 150 cm bredde.
- Hekkene skal ikke være bredere enn 25 cm fra sprosseveggene.
- Plattingene på bakkeplan skal ikke overskride 3 m fra husveggen.
- Alle beboere som har hageflekk som inneholder noe annet enn bare gress, står ansvarlig for vedlikehold og at hagen ser ordentlig ut. Dersom dette ikke opprettholdes vil, etter varsel, gartner leies inn for beboers regning.

RENGJØRING AV BALKONG

- Ved rengjøring av balkong bes det ta hensyn til vannsøl, slik at ikke de som bor under får tøy eller møbler tilgriset. Avtal med de berørte om vasking slik at de som bor under kan rydde vekk klær, puter etc.

SØPPEL OG RENHOLD

- Matavfall og restavfall skal pakkes forsvarlig inn før den kastes i avfallscontainere. Bruk grønn pose til matavfall.
- Papp og pair skal kastes i containere for papiravfall.
- Plassering av søppel utenfor containere, i carporter eller på uteområdene ellers, kan medføre politianmeldelse.
- Flasker, glass og spesialavfall, som for eksempel maling, oppussingsavfall og elektronisk utsyr, må ikke kastes i containere, men bringes til godkjente miljøstasjoner av beboerne.
- Hage/grønt avfall pakket i gjennomsiktige søppelsekker kan i sommerhalvåret settes ved siden av container for hageavfall ved garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkonger/terrasser, fellesområder eller uteområder.
- Det er forbudt med sorte avfallssekker da dette medfører ekstra kostnader for borettslaget.

PARKERING

- Alle beboere som har bil må sørge for å skaffe seg en fast parkeringsplass. Forespørsel om fast parkering gjøres ved å henvende seg til styret via Vibbo eller tekstmelding til parkeringsansvarlig.
- Parkeringsplasser og carporter følger ikke leilighetene ved salg/overdragelse.
- Avskiltede biler som settes på parkeringsplassene vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko.
- Det tildeles maks 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav maks 1 kan være carport.
- Carporter og faste parkeringsplasser er reservert for beboere med bil. Parkering i carportene skal skje med bilfronten mot blokka (unntak for el-biler).
- Beboernes gjester må benytte merkede besøksplasser og registrere parkering med korrekt parkeringskode i appen EasyPark.
- Sammenhengende parkeringstid på gjesteplasser må ikke overskride 3 døgn, overtredelse vil bli bøtelagt av parkeringsselskap.
- Parkering langs blokka er forbudt og kan medføre parkeringsbot.
- Beboere i borettslaget som kjøper ny leilighet internt i blokka og flytter dit, kan få beholde eventuell parkeringsplass(er) ved flytting
- Det er ingen mulighet for parkering av bobil/campingvogn/henger på borettslagets faste parkeringsplasser.

- Det er ikke anledning til å framleie parkeringsplass til andre. Unntak for de som leier ut leiligheten inkl. parkering. Da må leietaker ha egen bil og styret må varsles i forkant.
- Beboere som skal lade elbil i carporter må bestille godkjent lader fra Cirkle K. Det er IKKE tillatt å benytte seg av de vanlige stikkene til dette grunnet varmgang, brannfare samt at strøm til lading skal gjøres for egen regning.
- Beboere/ leietakere uten bil vil miste parkeringsplass dersom det er venteliste for de aktuelle plassene.
- Det er to mnd oppsigelse på parkeringsplass gjeldende fra den 1. i mnd. Oppsigelse sendes i Vibbo eller til parkeringsansvarlig.
- Beboere er selv ansvarlig for til enhver tid å melde inn korrekt registreringsnummer til parkeringsselskap.

VASKERIENE

- Kan disponeres man-fre fra kl 08.00 til kl 14.00, eller fra kl 14.00 til kl 21.00.
- Det er tillatt å vaske på lørdager og søndager fra kl 09.00 til kl 15.00.
- Vaskeriene skal ikke benyttes på helligdager. (Med helligdager menes: nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, første og andre påskedag, Kristi himmelfartsdag, første og andre pinsedag, første og andre juledag (25. og 26. desember)
- Reservering av vasketid vises på tavler ved vaskeriene, og gjøres ved å feste nummerert hengelås på aktuell dato og tid. Unummererte hengelåser vil klippes. Kun en hengelås pr. boenhet.
- Enhver som bruker vaskeriene, plikter å rette seg etter de vedtatte bestemmelser. Skjødesløs behandling av maskiner og utstyr medfører økonomisk ansvar.
- ***Alle maskiner og gulv skal gjøres rent etter bruk.***

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- Dra aldri opp inngangsdøren med nøkkelen. Dette skader sylinderen i dørlåsen. Meld fra til styret om feil ved ringetablå eller dørene.
- Det er ikke tillatt å sette sykler, barnevogner o.l. i trappe- og kjellergangene. Oppgangens fellesrom skal benyttes til dette.
- Kast ikke mat til fuglene fra balkongene. Dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen.
- Bruk av kullgrill på balkongene og terrassene er ikke tillatt (jfr.lov om brannvern).
- Risting av tøy, matter o.l. fra balkongene er ikke tillatt. Husk det bor noen under.
- Sørg alltid for at kjeller- og bakdørene er låst, og at lys er slukket i kjellergangene.
- Markiser kan monteres på leilighetenes stueside etter gitte retningslinjer. Markisene skal gå i fargene brun og gul og/eller hvit.
- Sykling og fotballsparking på plenene er ikke tillatt, da det er til sjenanse for beboere. Vi har en egen opparbeidet fotballbane nedenfor rekkehusene til ballspill.

- Røyking i trappeganger, kjellerganger, vaskerier og fellesrom er ikke tillatt.
- Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, da dette tetter avløpene.

PARABOLANTENNER

- Montering av utvendige parabolantenner er ikke tillatt. Dersom pålegget ikke overholdes, vil styret iverksette demontering/fjerning for beboers regning.

ILDSTEDER

- Alle endringer/fjerning av ildsteder skal godkjennes av kvalifisert kontrollør med kopi til styret. Ved fjerning må pipeåpningen mures igjen med murstein. Beboer er selv ansvarlig for at dette gjøres i henhold til brannvern.

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

- Oppbevaring av gassflasker tillates ikke i kjelleren eller i bygningen.
- På balkong/uteplass kan det oppbevares inntil 11 kg. Propangass.
- Mengde skal i så fall meldes til styret.

ANSVARSOMRÅDER FOR HVER OPPGANG

- Alle beboere er ansvarlig for hver sin egen oppgang til å:
    - Feie og holde rent i inngangspartiet.
    - Tømme papirkurven i postkasseoppgangen.
    - Påse at lys er slukket for kvelden og at døren ut til hagen er låst.
    - Holde inngangspartiet rent for snø vinterstid.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

- Må godkjennes av styret i borettslaget.
- Det er andelseier som har ansvar, overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som forårsakes av bruker.
- Bruker forplikter å innordne seg etter husordensreglene.

INFORMASJON FRA STYRET

Informasjon fra borettslagets styre til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som Husordensreglene.
Eventuelt klager sendes skriftlig til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2187
STALSBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALSBERG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 10:00 og lukker 10. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2187

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon om beboermøte

Vi gjennomfører ett fysisk beboermøte i forkant av årsmøtet som vil avholdes tirsdag 01.04.2024 kl 17:00 på Strømmen samfunnshus, Strømsveien 66.

All stemmegivning foregår i Vibbo i etterkant av beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny tv-leverandør
7. Forbedring av sykkelmulighetene
8. Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport
9. Spesifisering av beløp på fellekostnadene
10. Søppelkasser

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer
12. Rensing av ventilasjonssjakter
13. Hyppighet av trappevask.
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STALSBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo

---

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2187 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2187 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

Sak 6

Ny tv-leverandør

Forslag fremmet av:
Lisbeth Sand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er på tide å bytte ut Telia med en annen leverandør av TV og internett da de alltid er i diskusjon med TV2. Noe som fører til lengre perioder uten tilgang til TV2.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å bytte ut Telia. Styret er i dialog med flere aktører på området og vil helst gjøre en vurdering basert på konkrete tilbud og pris fra aktørene.

Forslag til vedtak

Forslag til ny leverandør er Altiboks

Sak 7

Forbedring av sykkelmulighetene

Forslag fremmet av:
Elre Valset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag for å forbedre sykkelmulighetene i borettslaget, som vil være til nytte for både nåværende og fremtidige beboere. I dag er det et tomt rom i kjelleren hvor beboerne kan oppbevare syklene sine, men det er flere utfordringer med den nåværende løsningen:

1. Trappetrinn til sykkelrommet: For å komme til sykkelrommet er det trappetrinn som gjør det vanskelig og upraktisk å bære sykkelen opp og ned. Dette er spesielt problematisk for beboere med tunge eller flere sykler.

2. Mangel på sykkelstativ: Det finnes ingen form for sykkelstativ i rommet, noe som gjør at syklene ofte står ulåst og lett tilgjengelige for personer med tilgang til rommet.

Jeg foreslår følgende tiltak for å gjøre sykkelrommet mer funksjonelt og praktisk:

- 1. Installering av rampe: Bygging av en rampe på den ene siden av trappa, slik at beboerne enkelt kan trille sykkelen opp og ned uten å måtte bære den.

- 2. Skilt for sykkelrom: Montering av et synlig skilt som tydelig merker rommet som «Sykkelrom», slik at nye og eksisterende beboere lett kan finne og bruke rommet.

- 3. Sykkelstativ og låsemuligheter: Installering av sykkelstativer i rommet, samt et system som gjør det mulig å låse syklene til noe fast, for eksempel et eget låsepunkt. Dette vil sikre at syklene er trygge og reduserer risikoen for tyveri.

Disse tiltakene vil gjøre det lettere og tryggere for beboerne å oppbevare syklene sine, samt bidra til en mer effektiv utnyttelse av fellesarealet.

Styrets innstilling
Styret ser på merking av sykkelrom og rampe til trapp som ett godt forslag, og stiller oss positiv til det

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 8

Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Forslag fremmet av:
Ole Kolstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker og fremlegge forslag om at det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport. Dette mtp at det er høy risiko for at ladekabel vil bli kappet av i fremtiden da slikt tjuvpakk vil returnere til enkle jobber. Jeg har montert flere 100 kameraer innenfor sikkerhetsbransjen tidligere og vet hvordan jeg kan plassere for best mulig overvåkning men også for at de gjeldende lover overholdes når det kommer til overvåkning.

Da montert slik at det kun er egen bil / carport som overvåkes. Ønsker kun at det skal være lov, og at blir det godkjent må hver beboer stå for egen kostnad opp mot slikt selv.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget, men vil se på hvilke kostnader dette vil medføre borettslaget, og hvilke sikkerhetstiltak som må utføres og hvor vidt hver enkelt bebeor kan sette opp eget kamera i carport uten at dette går utenom ett godkjent kameraovervåkningsselskap.

Forslag til vedtak

Det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport.

Sak 9

Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Forslag fremmet av:
Randi Farstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Styrets innstilling

Styret er ikke for dette forslaget da dette kan by på merkostnader fra OBOS. De kommunale avgiftene o.l. er også løpende kostnader som kan variere pr måned. Felleskostnader er med på å dekke alle kostnader borettslaget måtte ha i henhold til eierbrøken og hvilke kostnader det er fremkommer av årsregnskapet til borettslaget fra år til år. Det vil ikke være praktisk mulig å spesifisere alle disse på felleskostnadene til den enkelte leilighet. Uavhengig av om forslaget vedtas vil dette ikke være gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Sak 10

Søppelkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere fått avslag på forslag om søppelkasser langs blokka, med svar/respons "Hvem skal tømme kassene?".

Jeg mener dette er et fornuftig miljøtiltak og jeg tar gjerne jobben med å tømme kassene over i kontaineren.

Slik det ser ut i dag, kaster folk fra seg søppel rett på bakken - spesielt langs inngangspartiet på blokka. I tillegg er det mye avføring etter hunder, noe mange stadig reagerer på. Jeg har selv sett at såkalte "hunde-poser" har blitt kastet inn i carportområdet, som om det er et godkjent deponiområde. Kanskje det ville vært enklere om vi hadde søppelkasser?

Styrets innstilling
Styret er ikke for dette forslaget da dette ikke er gjennomførbart pga skadedyr og sortering. Vi skal uansett se på andre løsninger innen søppelhåndtering nede i bakken.

Forslag til vedtak
Det foreslås at det etableres søppelkasser langs blokka.

Sak 11

Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer til 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Dette medfører en endring i borettslagets vedtekter og vil gi større fleksibilitet i ved styresammensetning etter behov.

Forslag til vedtak
Vedtektenes §8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer."

Sak 12

Rensing av ventilasjonssjakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rensing av ventilasjonssjakter, og evt en elektronisk avtrekksvifte for felles luftekanaler.

Dette kan løse fuktproblemer i 4 etg. Vi tenker at det bør innhentes tilbud fra forskjellige aktører.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler

---

Sak 13

Hyppighet av trappevask.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme ett forslag om å redusere trappevask til annen hver uke, i stedet for hver uke. Dette vil være kostnadsbesparende for borettslaget.

Forslag til vedtak

Trappevasken reduseres til annen hver uke

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forutsatt at vedtektsendring om antall styremedlemmer får positivt antall stemmer velges det kun ett styremedlem og ett varamedlem. Dersom forslaget om vedtektsendringen faller vil det i etterkant være behov for å velge inn et ytterligere styremedlem og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sander Spånberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Sigvartsson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Buer

Styrets årsrapport

1. Drift, vedlikehold og utvikling

- Sikret en stabil og effektiv drift av fellesområder og fasiliteter.
- Gjennomført nødvendig vedlikehold og vurdert behov for oppgraderinger.
- Fulgt opp leverandører og serviceavtaler for å sikre kvalitet og kostnadseffektivitet.

2. Økonomi og budsjettstyring

- Utarbeidet og fulgt opp årsbudsjettet for å sikre sunn økonomisk drift.
- Løpende overvåket regnskapet og håndtert økonomiske utfordringer ved behov.
- Sikret en forutsigbar økonomi med langsiktige investeringer og bufferfond.

3. Sikkerhet og beredskap

- Evaluert og oppgradert sikkerhetstiltak, inkludert låsesystemer og brannsikring.
- Oppdatert og implementert beredskapsplaner for ulike scenarioer.
- Samarbeidet med relevante aktører for å opprettholde et trygt bomiljø.

4. Miljø og bærekraft

- Vurdert og gjennomført energisparende tiltak, inkludert solcellepanel og bedre isolasjon.
- Forbedret avfallshåndtering og jobbet for mer miljøvennlige løsninger i daglig drift.
- Økt bevisstheten blant beboerne om bærekraftige valg og tilgjengelige støtteordninger.

5. Informasjon og kommunikasjon

- Holdt beboerne løpende informert via nettsider, informasjonsbrev og sosiale medier.
- Vært tilgjengelig for spørsmål og henvendelser fra beboerne.
- Arbeidet for en åpen og konstruktiv dialog mellom styret og beboerne.

6. Beboertrivsel og fellesskap

- Arrangert sosiale aktiviteter, dugnader og beboermøter for å styrke samholdet.
- Håndtert konflikter mellom beboere på en rettferdig og løsningsorientert måte.
- Stimulert til økt engasjement og frivillighet i borettslaget.

7. Regelverk og juridisk oppfølging

- Oppdatert borettslagets vedtekter og regler i tråd med gjeldende lover.
- Håndtert juridiske spørsmål og bistått beboere med relevante forespørsler.

8. Vindusprosjekt 2023–2024

- Planlagt og gjennomført vindusprosjektet, med fokus på kvalitet og minst mulig ulempe for beboerne.
- Fulgt opp økonomi, anbud og leverandører for å sikre en god gjennomføring.
- Informert beboerne om prosess og fremdrift underveis.

- Håndtert reklamasjoner i etterkant, inkludert oppfølging av garantisaker og utbedringer.

9. Styremøter og årsmøter

- Gjennomført 11 styremøter i løpet av året for å sikre kontinuerlig oppfølging av saker.
- Arrangert og ledet årsmøtet, inkludert forberedelse av saker og dokumenter.

Sørget for at alle beslutninger ble dokumentert og fulgt opp.

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 148 983**	**3 024 478**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-49 006 198	-3 446 011
Tilbakeføring av avskrivning	15	316 898	239 783
Fradrag kjøpssum abl.midl		0	-3 701 250
Tillegg for nye langsiktige lån	19	52 634 568	37 846 866
Økning annen langsiktig gjeld		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 632 106	-29 914 840
Red. annen langs. gjeld		0	0
Utlån langsiktig fordring		-65 846	-5 649 601
Reduksjon langsiktig fordring		90 621	5 749 558
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 662 063**	**1 124 505**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 486 920**	**4 148 983**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 825 955	4 718 182
Kortsiktig gjeld	-1 339 035	-569 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 486 920**	**4 148 983**

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 416 436	6 745 472	9 100 902	10 089 000
Ladeinntekter EL-bil		198 381	34 014	0	0
Andre inntekter	3	401 422	258 366	0	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 016 238**	**7 037 852**	**9 100 902**	**10 489 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-277 577	-417 447	-325 000	-275 000
Styrehonorar	5	-290 368	-280 278	-330 000	-295 000
Avskrivninger	15	-316 898	-239 783	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-7 875	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-21 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-202 980	-192 765	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-29 134	-21 978	-30 000	-30 000
Kontingent'		0	-58 450		
Drift og vedlikehold	8	-49 674 839	-3 545 205	-860 000	-520 000
Forsikringer		-657 617	-598 751	-695 000	-685 000
Kommunale avgifter	9	-1 465 025	-2 267 514	-2 710 000	-3 085 000
Energi/fyring	10	-43 529	-134 169	-320 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 055 364	-961 329	-995 000	-1 035 000
Andre driftskostnader	11	-776 433	-546 787	-502 500	-496 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-54 817 515**	**-9 272 330**	**-7 120 500**	**-6 835 400**
DRIFTSRESULTAT		**-45 801 277**	**-2 234 478**	**1 980 402**	**3 653 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	397 263	85 183	0	0
Finanskostnader	13	-3 602 184	-1 296 715	-1 747 000	-3 952 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 204 921**	**-1 211 532**	**-1 747 000**	**-3 952 000**
ÅRSRESULTAT		**-49 006 198**	**-3 446 011**	**233 402**	**-298 400**
Overføringer:					
Udekket tap		-49 006 198	-3 446 011		

STALSBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 419 998, KUNDENR. 2187

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 082 130	8 082 130
Tomt		410 000	410 000
Andre varige driftsmidler	15	3 841 425	4 158 323
Langsiktige fordringer	16	5 524 869	5 549 644
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 858 424**	**18 200 097**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169 722	52 682
Forskuddsbetalte kostnader		1 084 728	1 057 159
Andre kortsiktige fordringer	17	18 204	8 744
Driftskonto OBOS-banken		2 553 300	3 574 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 047
SUM OMLØPSMIDLER		**3 825 955**	**4 718 182**
SUM EIENDELER		**21 684 378**	**22 918 279**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 100		14 400	14 400
Udekket tap	18	-66 288 090	-17 281 892
SUM EGENKAPITAL		**-66 273 690**	**-17 267 492**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	84 416 034	37 413 572
Borettsinnskudd	20	2 203 000	2 203 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**86 619 034**	**39 616 572**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 312	80 729
Leverandørgjeld		1 229 109	175 522
Skyldige offentlige avgifter	21	3 093	39 665
Påløpte renter		25 434	184 853
Påløpte avdrag		0	51 008
Annen kortsiktig gjeld	22	29 087	38 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 339 035**	**569 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 684 378**	**22 918 279**
Pantstillelse	23	87 203 000	70 203 000

Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 25.02.2025
Styret i Stalsberg Borettslag

Morten Sletner Hansen	Kristian Andre Kristiansen	Sander Spånberg
Cathrine Litland Falkevik	Kai Ove Hansen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 411 688
Felles lån	1 655 976
Bredbånd	561 600
Carport	494 000
Særfordelt lån	303 732
Dekoderleie	171 072
Parkeringsplass	122 100
Avregnet særfordelt lån	-303 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 416 436**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kjøp av rom	350 000
Vipps Mobilepay AS	587
Refusjon for parkeringsleie	-2 700
Leie av parkeringsplass	1 500
Leie av lagerplass	50 000
Opprydding kundereskontro	35
Leie av Carport	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**401 422**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-182 800
Påløpte feriepenger	-21 936
Arbeidsgiveravgift	-72 841
SUM PERSONALKOSTNADER	**-277 577**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 368.
I tillegg har styret fått dekket bevertnin for kr 17 768, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 134
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 134**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lillestrøm kommune, byggsak	-15 450
Sdk Consult AS	-48 363 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-48 379 200**
Drift/vedlikehold bygninger	-482 964
Drift/vedlikehold VVS	-582 510
Drift/vedlikehold elektro	-79 831
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-130 334
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 674 839**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-52 983
Kommunale avgifter	-1 412 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 465 025**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 529
SUM ENERGI / FYRING	**-43 529**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-123 039
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 441
Håndverktøy	-42 467
Annet driftsmateriale	-7 867
Renhold ved firmaer	-412 000
Snørydding	-14 661
Andre fremmede tjenester	-36 032
Trykksaker	-1 040
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 768
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-1 292
Drivstoff	-11 661
Vedlikehold biler/maskiner	-20 174
Kontingenter	-61 950
Bank- og kortgebyr	-4 485
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-776 433**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 711
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	748
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 517
Andre renteinntekter	307 287
SUM FINANSINNTEKTER	**397 263**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter	-3 592 766
Renter på leverandørgjeld	-9 418
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 602 184**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	8 082 130
SUM BYGNINGER	**8 082 130**

Tomten ble kjøpt i 1963
Gnr.77/bnr.1122
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Infrastruktur el-bilanlegg		
Tilgang 2019	295 000	
Avskrevet tidligere	-186 833	
Avskrevet i år	-59 000	
		49 167
Ladebokser		
Tilgang 2019	15 990	
Avskrevet tidligere	-10 660	
Avskrevet i år	-5 329	
		1
Traktor		
Tilgang 2019	675 000	
Avskrevet tidligere	-275 619	
Avskrevet i år	-67 500	
Korrigering tidl års avskrivninger	-6	
		331 875
Parkeringsplasser		
Tilgang 2021	52 148	
		52 148
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	3 701 250	
Avskrevet tidligere	-107 953	
Avskrevet i år	-185 063	
		3 408 234
VARIGE DRIFTSMIDLER		3 841 425
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-316 898

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, særfordelt lån	65 846
Andre langsiktige fordringer	5 459 023
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 524 869**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1821
Til gode fra Elaway AS(mottatt i 2025)	16 384
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 204**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS(lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-23 723 074	
Nedbetalt tidligere	312 772	
Nedbetalt i år	382 241	
		-23 028 061
Obos-Banken AS(lån 1), særfordelt lån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-5 623 792	
Nedbetalt tidligere	74 148	
Nedbetalt i år	90 621	
		-5 459 023
Obos-Banken AS(lån 3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,48 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	40 518	
Nedbetalt i år	49 198	
		-3 410 284
Obos-Banken AS(lån 4)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,8 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 856	
Nedbetalt i år	4 994 144	
		0
Obos-Banken AS(lån 5)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,48 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 634 568	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 902	
		-52 518 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-84 416 034**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-2 203 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 203 000**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 093**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-21 936
Uidentifiserte banktransaksjoner(gjøres opp i 2025)	-7 151
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-29 087**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 203 000
Pantelån	84 416 034
TOTALT	**86 619 034**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 082 130
Tomt	410 000
TOTALT	**8 492 130**

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Stalsberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stalsberg Borettslag som viser et underskudd på NOK 49 006 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Vedlegg 2 2187 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

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 07.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 2 2187 Revisjonsberetning - Boretslag og sameier bokmål 187_pades (1).pdf

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 07.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

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

07.03.2025 17:29:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 2187 **Selskapsnavn:** STALSBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ny tv-leverandør

Forslag til ny leverandør er Altiboks

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forbedring av sykkelmulighetene

Forslaget vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Søppelkasser

Det foreslås at det etableres søppelkasser langs blokka.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Vedtektenes §8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Rensing av ventilasjonssjakter

Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Hyppighet av trappevask.

Trappevasken reduseres til annen hver uke

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Sander Spånberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Silje Sigvartsson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Elisabeth Buer

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for STALSBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948419998
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 10:00 til 10. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS velges som møteleder for den digitale avstemningen i Vibbo
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbeth Sand og Silje Sigvartsson er foreslått
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 295 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 295 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ny tv-leverandør

Fremmet av: Lisbeth Sand

Det er på tide å bytte ut Telia med en annen leverandør av TV og internett da de alltid er i diskusjon med TV2. Noe som fører til lengre perioder uten tilgang til TV2.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å bytte ut Telia. Styret er i dialog med flere aktører på området og vil helst gjøre en vurdering basert på konkrete tilbud og pris fra aktørene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forbedring av sykkelmulighetene

Fremmet av: Elre Valset

Jeg ønsker å fremme et forslag for å forbedre sykkelmulighetene i borettslaget, som vil være til nytte for både nåværende og fremtidige beboere. I dag er det et tomt rom i kjelleren hvor beboerne kan oppbevare syklene sine, men det er flere utfordringer med den nåværende løsningen:

1. Trappetrinn til sykkelrommet: For å komme til sykkelrommet er det trappetrinn som gjør det vanskelig og upraktisk å bære sykkelen opp og ned. Dette er spesielt problematisk for beboere med tunge eller flere sykler.

2. Mangel på sykkelstativ: Det finnes ingen form for sykkelstativ i rommet, noe som gjør at syklene ofte står ulåst og lett tilgjengelige for personer med tilgang til rommet.

Jeg foreslår følgende tiltak for å gjøre sykkelrommet mer funksjonelt og praktisk:

- 1. Installering av rampe: Bygging av en rampe på den ene siden av trappa, slik at beboerne enkelt kan trille sykkelen opp og ned uten å måtte bære den.

- 2. Skilt for sykkelrom: Montering av et synlig skilt som tydelig merker rommet som «Sykkelrom», slik at nye og eksisterende beboere lett kan finne og bruke rommet.

- 3. Sykkelstativ og låsemuligheter: Installering av sykkelstativer i rommet, samt et system som gjør det mulig å låse syklene til noe fast, for eksempel et eget låsepunkt. Dette vil sikre at syklene er trygge og reduserer risikoen for tyveri.

Disse tiltakene vil gjøre det lettere og tryggere for beboerne å oppbevare syklene sine, samt bidra til en mer effektiv utnyttelse av fellesarealet.

Styrets innstilling
Styret ser på merking av sykkelrom og rampe til trapp som ett godt forslag, og stiller oss positiv til det

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport

Fremmet av: Ole Kolstad

Ønsker og fremlegge forslag om at det skal være lov til og ha kameraovervåkning over egen bil/ladekabel i egen carport. Dette mtp at det er høy risiko for at ladekabel vil bli kappet av i fremtiden da slikt tjuvpakk vil returnere til enkle jobber. Jeg har montert flere 100 kameraer innenfor sikkerhetsbransjen tidligere og vet hvordan jeg kan plassere for best mulig overvåkning men også for at de gjeldende lover overholdes når det kommer til overvåkning.

Da montert slik at det kun er egen bil / carport som overvåkes. Ønsker kun at det skal være lov, og at blir det godkjent må hver beboer stå for egen kostnad opp mot slikt selv.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positive til forslaget, men vil se på hvilke kostnader dette vil medføre borettslaget, og hvilke sikkerhetstiltak som må utføres og hvor vidt hver enkelt bebeor kan sette opp eget kamera i carport uten at dette går utenom ett godkjent kameraovervåkningsselskap.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 20
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Spesifisering av beløp på fellekostnadene

Fremmet av: Randi Farstad

Jeg vil legge inn forslag til avstemming på at beløpet felleskostnader må spesifiseres på fakturaen med type utgift f.eks. renovasjon og beløp - eiendomsskatt osv for alt som inngår i dette beløpet.

Styrets innstilling
Styret er ikke for dette forslaget da dette kan by på merkostnader fra OBOS. De kommunale avgiftene o.l. er også løpende kostnader som kan variere pr måned. Felleskostnader er med på å dekke alle kostnader borettslaget måtte ha i henhold til eierbrøken og hvilke kostnader det er fremkommer av årsregnskapet til borettslaget fra år til år. Det vil ikke være praktisk mulig å spesifisere alle disse på felleskostnadene til den enkelte leilighet. Uavhengig av om forslaget vedtas vil dette ikke være gjennomførbart.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 30
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Søppelkasser

Jeg har tidligere fått avslag på forslag om søppelkasser langs blokka, med svar/respons "Hvem skal tømme kassene?".

Jeg mener dette er et fornuftig miljøtiltak og jeg tar gjerne jobben med å tømme kassene over i kontaineren.

Slik det ser ut i dag, kaster folk fra seg søppel rett på bakken - spesielt langs inngangspartiet på blokka. I tillegg er det mye avføring etter hunder, noe mange stadig reagerer på. Jeg har selv sett at såkalte "hunde-poser" har blitt kastet inn i carportområdet, som om det er et godkjent deponiområde. Kanskje det ville vært enklere om vi hadde søppelkasser?

Styrets innstilling
Styret er ikke for dette forslaget da dette ikke er gjennomførbart pga skadedyr og sortering. Vi skal uansett se på andre løsninger innen søppelhåndtering nede i bakken.

Forslag til vedtak:

❌ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 40
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Vedtektsendring på antall styremedlemmer

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer til 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Dette medfører en endring i borettslagets vedtekter og vil gi større fleksibilitet i ved styresammensetning etter behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Rensing av ventilasjonssjakter

Rensing av ventilasjonssjakter, og evt en elektronisk avtrekksvifte for felles luftekanaler.

Dette kan løse fuktproblemer i 4 etg. Vi tenker at det bør innhentes tilbud fra forskjellige aktører.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjennomføres rensing av ventilasjonssjakter og eventuell avtrekksvifte for felles lluftekanaler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Hyppighet av trappevask.

Styret ønsker å fremme ett forslag om å redusere trappevask til annen hver uke, i stedet for hver uke. Dette vil være kostnadsbesparende for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Trappevasken reduseres til annen hver uke
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forutsatt at vedtektsendring om antall styremedlemmer får positivt antall stemmer velges det kun ett styremedlem. Dersom forslaget om vedtektsendringen faller vil det i etterkant være behov for å velge inn et ytterligere styremedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sander Spånberg (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sander Spånberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Sigvartsson (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Sigvartsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Buer (40 stemmer)
Mona Eliassen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Buer
Mona Eliassen

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: 24.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1122	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Stalsberg terrasse 2								

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.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
77/1122/0/0

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.

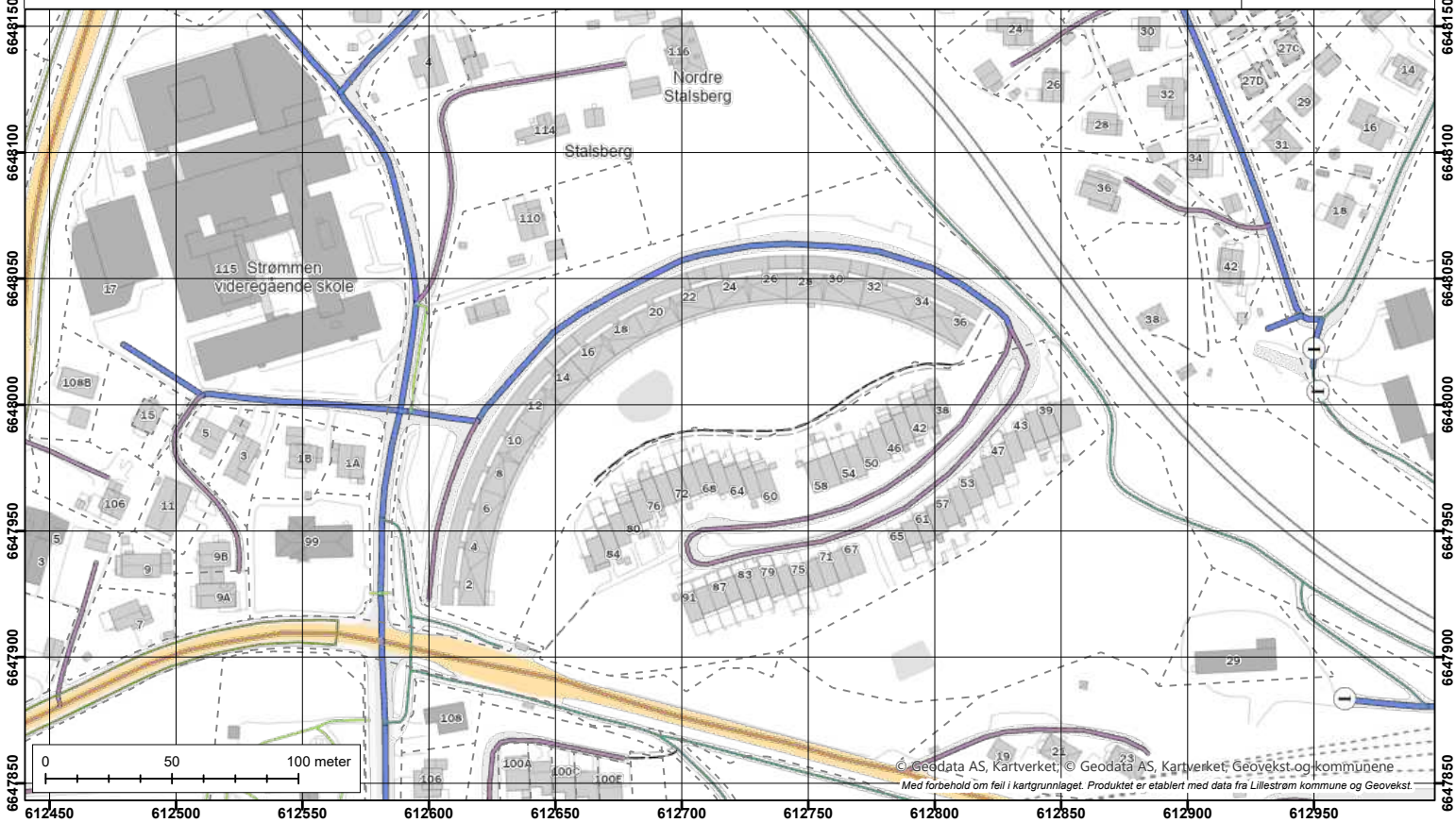
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026



© 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.

25.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-77/1122/0 Andel 96

Adresse: Stalsberg terrasse 24, H0301, 2010 Strømmen

Dato siste feiing:
02.03.2026

Dato siste tilsyn:

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Nilsens Bedriftservice
Gauterødveien 65 D
3114 TØNSBERG
Att. Arild Nilsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/114	Johnny Ekse, 66938429	24.08.2012

Saksnr.:2010/114
Vedtaksnr.(DS):12/719

Ferdigattest – Endring av rømningsveier - Stalsberg borettslag - gnr 77 bnr 1122 - Stalsberg terrasse 2-32

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring rømningsveier, Stalsberg terrasse 2-32, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 1122	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: Ikke relevant

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 10/408	25.05.10	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra Nilsens Bedriftservice datert 12.10.11 og kontrollerklæring mottatt 23.08.12.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes 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 avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:
- Stalsberg Borettslag, Stalsberg terrasse 14, 2010 Strømmen
- NRBR, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan

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

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for 4 etg. boligblokk under sak nr. 518/63

approberte byggearbeider på eiendommen Stalsberg terrasse 2 - 36

gnr. 77 bnr. 1122 i Skedsmo

Eier: Stalsberg Borettslag Adr.: Alex. Kiellandsgt. 10,
N.B.B.L. Lillestrøm

Anmerkninger: Intet å bemerke.

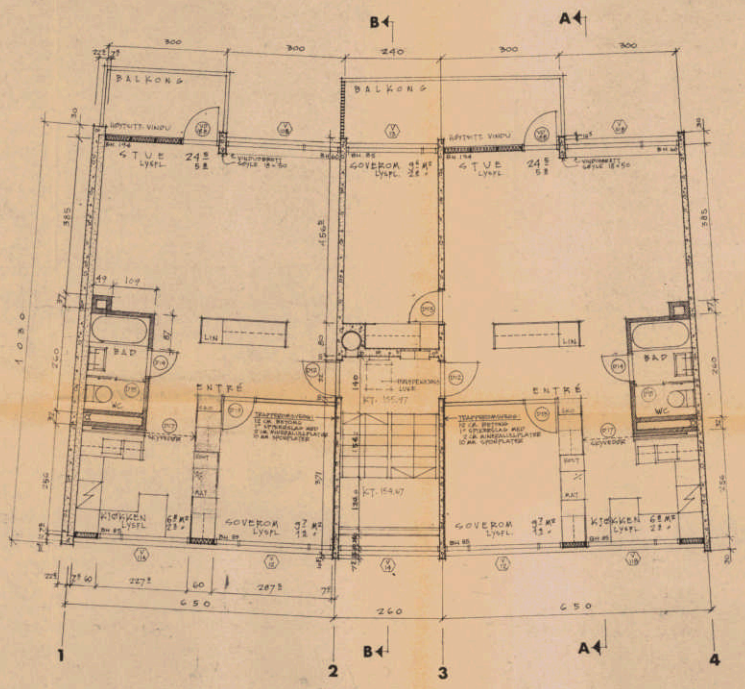
Skedsmo komm. bygn.kontroll den 1/12 1966

SKEDSMO KOMMUNE

.....
Bygningssjef
A. Michelet

.....
Bygn.kontrollör
B. Iversen

Gjenpart til A/S Realbygg, Gjerdrumsgt. 25, L.ström.



OSLO BYGNINGSRÅD
Tillatt nr. 21 till
Sak nr. 76 1976

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

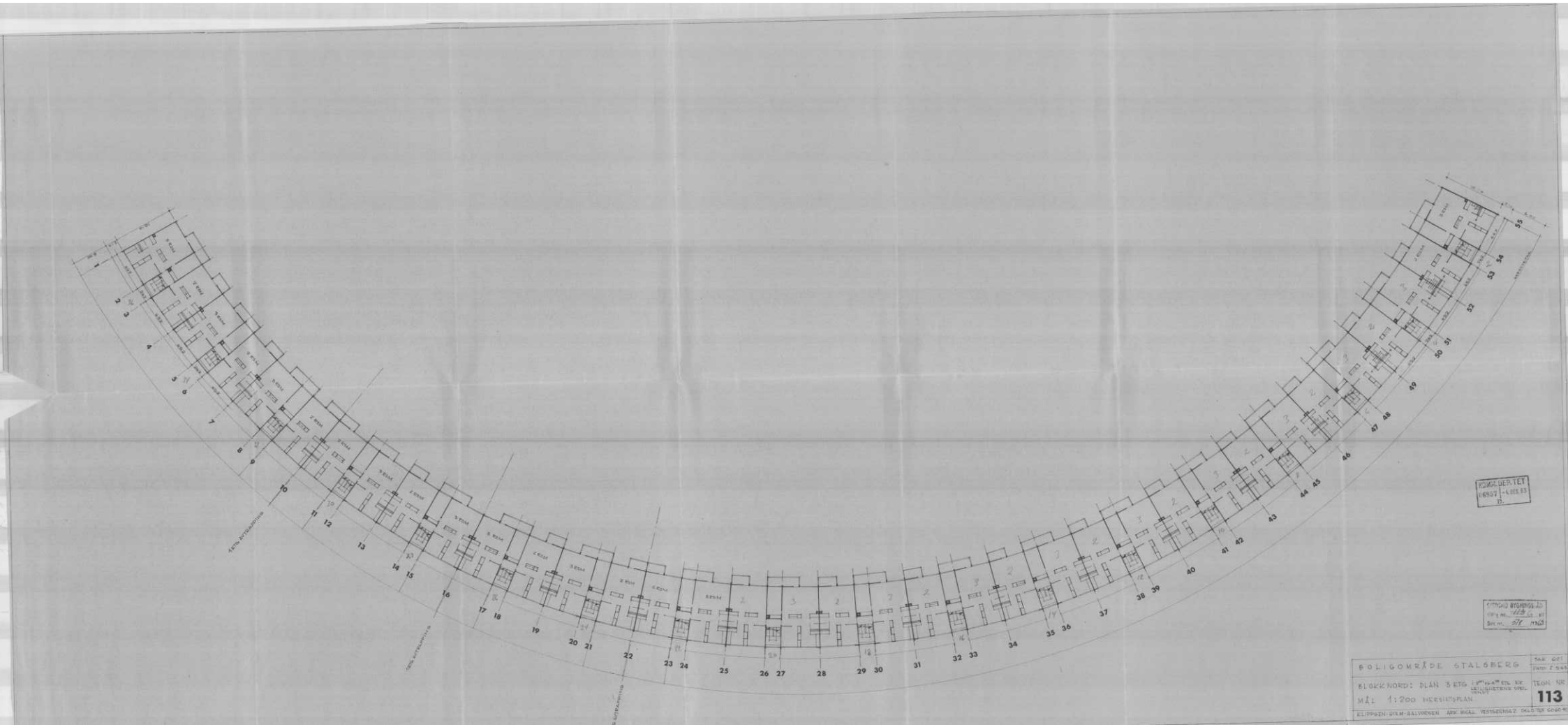
SAK 648
DATO 28-3-66

BLOKK SYD: PLAN 4 ETG. AKSE 1-4
MÅL 1:50

TEGN. NR.
247

KLIPPEN-HOLM-RALVOKSEN ARK. MNAL VESTOMRINGA 2 OSLO TLF 606040

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



KOMMUNEBYGNINGS A/S
Sak nr. 113
Tegn nr. 101

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

BLOKK NORD: PLAN 3 ETG. 1ST 2ND 3RD 4TH ETG. HK. LEILIGHETENE OPPG. TEGN NR.

MÅL 1:200 HERSIKTSPLAN 113

ELIPPSEN: DRAM-BALLVOGEN ARK: MAAL VESTBERGSAZ OSLO TEL 60 60 40

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 77/1122/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Båndleggingssone
- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

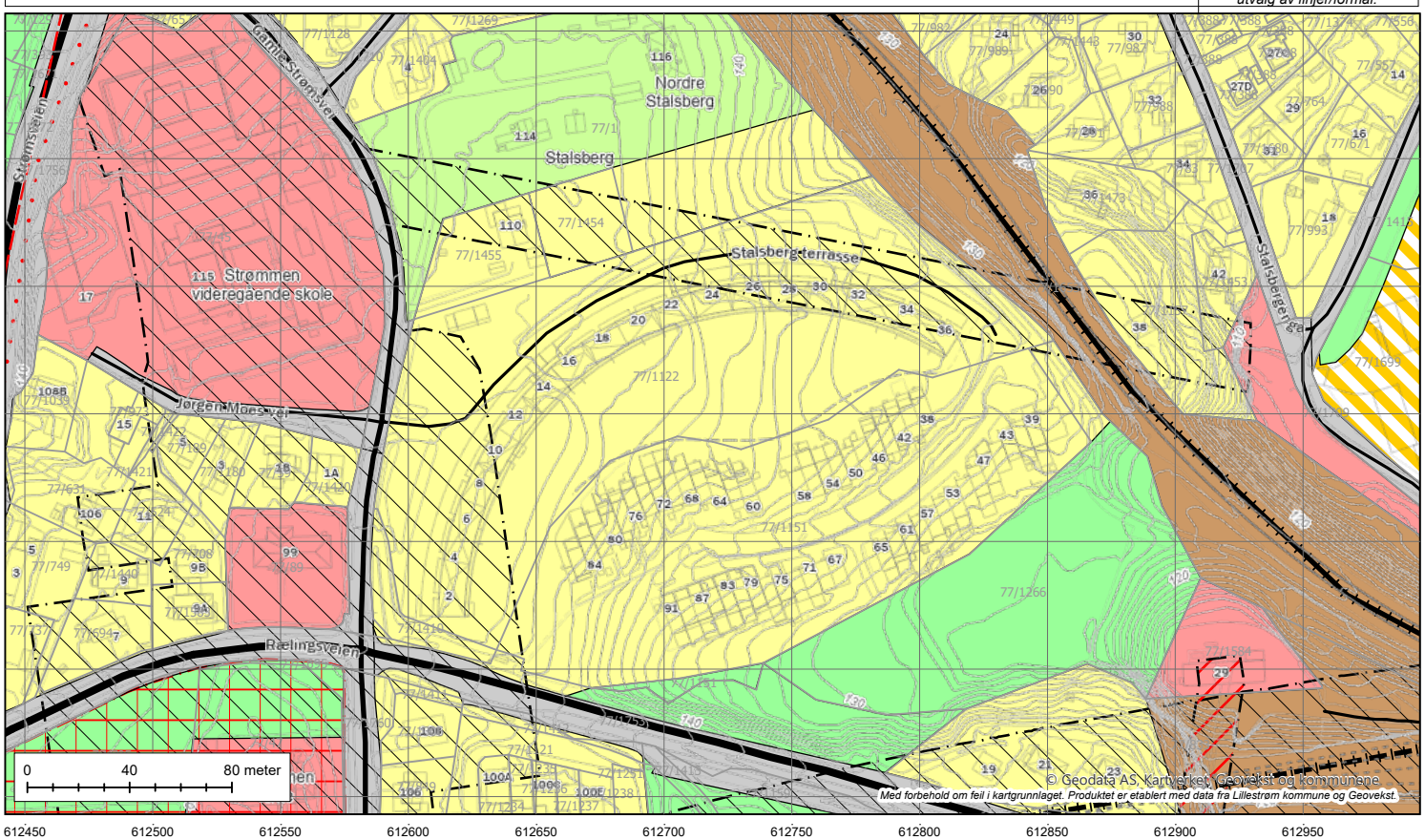
KpJuridiskLinje
- Byggegrense

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N (tunnel)
- 1151 - Jernbane N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648150 6648100 6648050 6648000 6647950 6647900 6647850

612450 612500 612550 612600 612650 612700 612750 612800 612850 612900 612950

© 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 77/1122/0/0

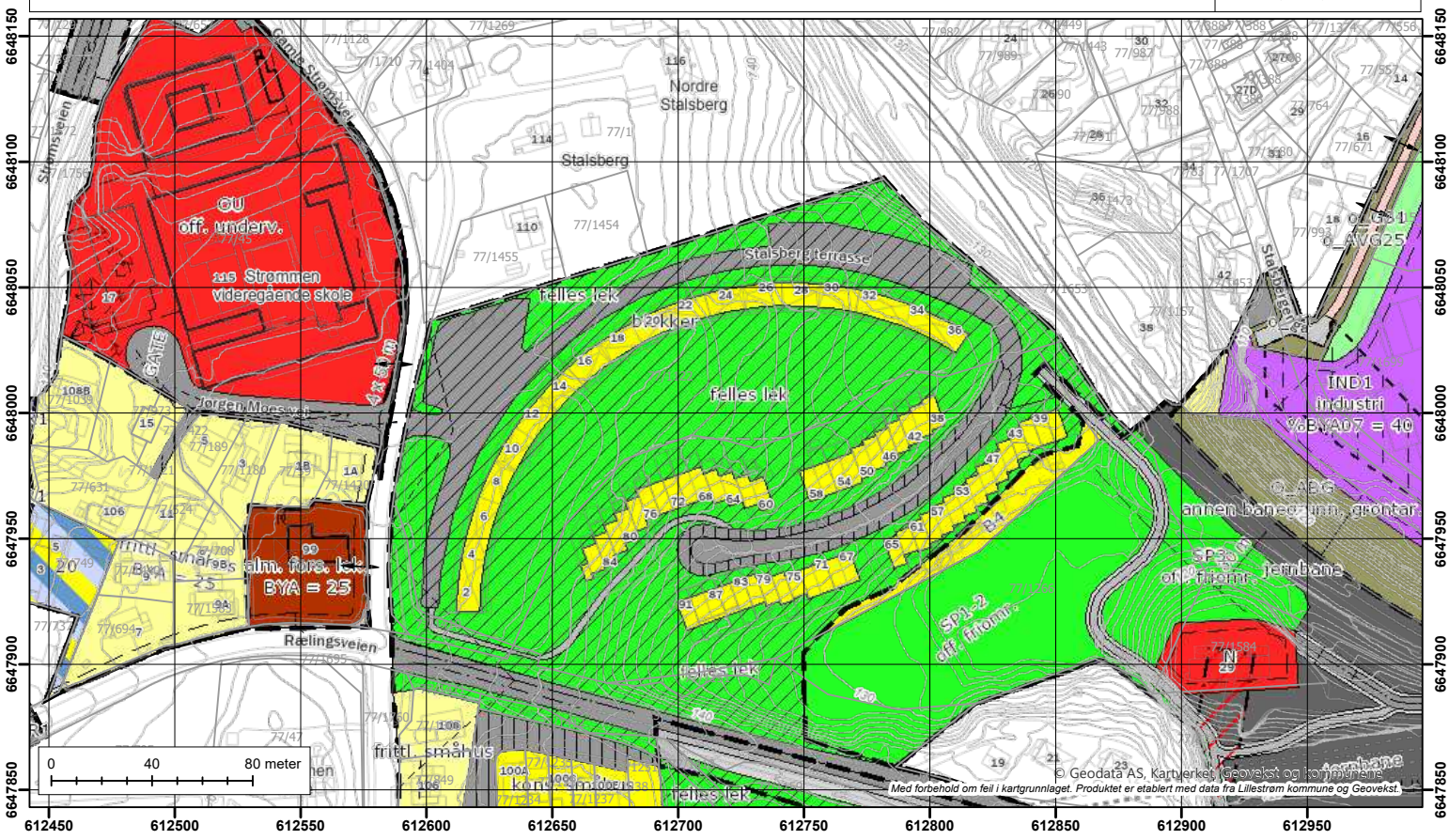
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1340 - Industri
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- Andre bestemmelseshjemler
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
- 1242 - Avkjørsel
- 1253 - Tunnelåpning
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 77/1122/0/0

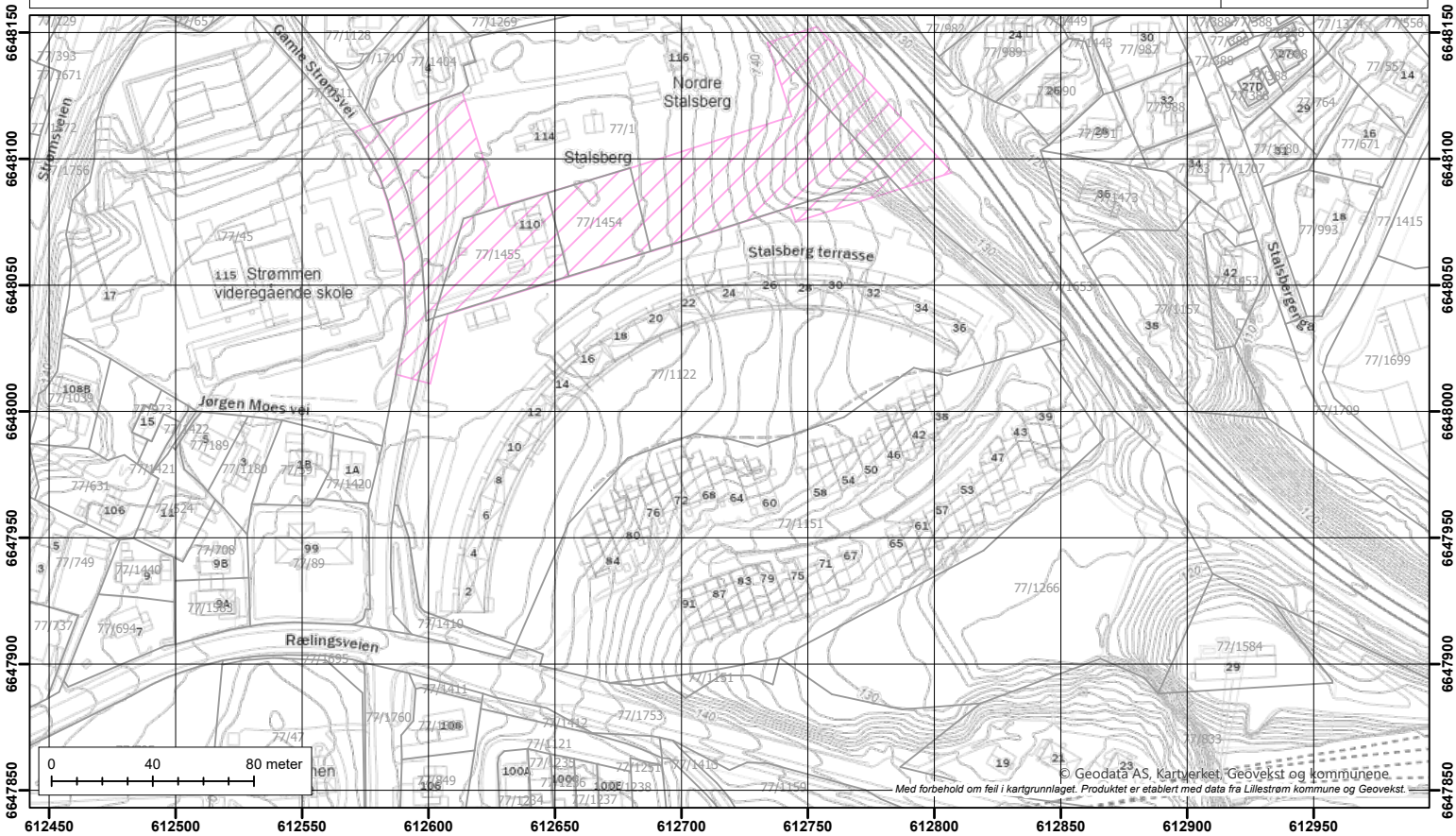
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

6648150 6648100 6648050 6648000 6647950 6647900 6647850

612450 612500 612550 612600 612650 612700 612750 612800 612850 612900 612950

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 77/1122/0/0

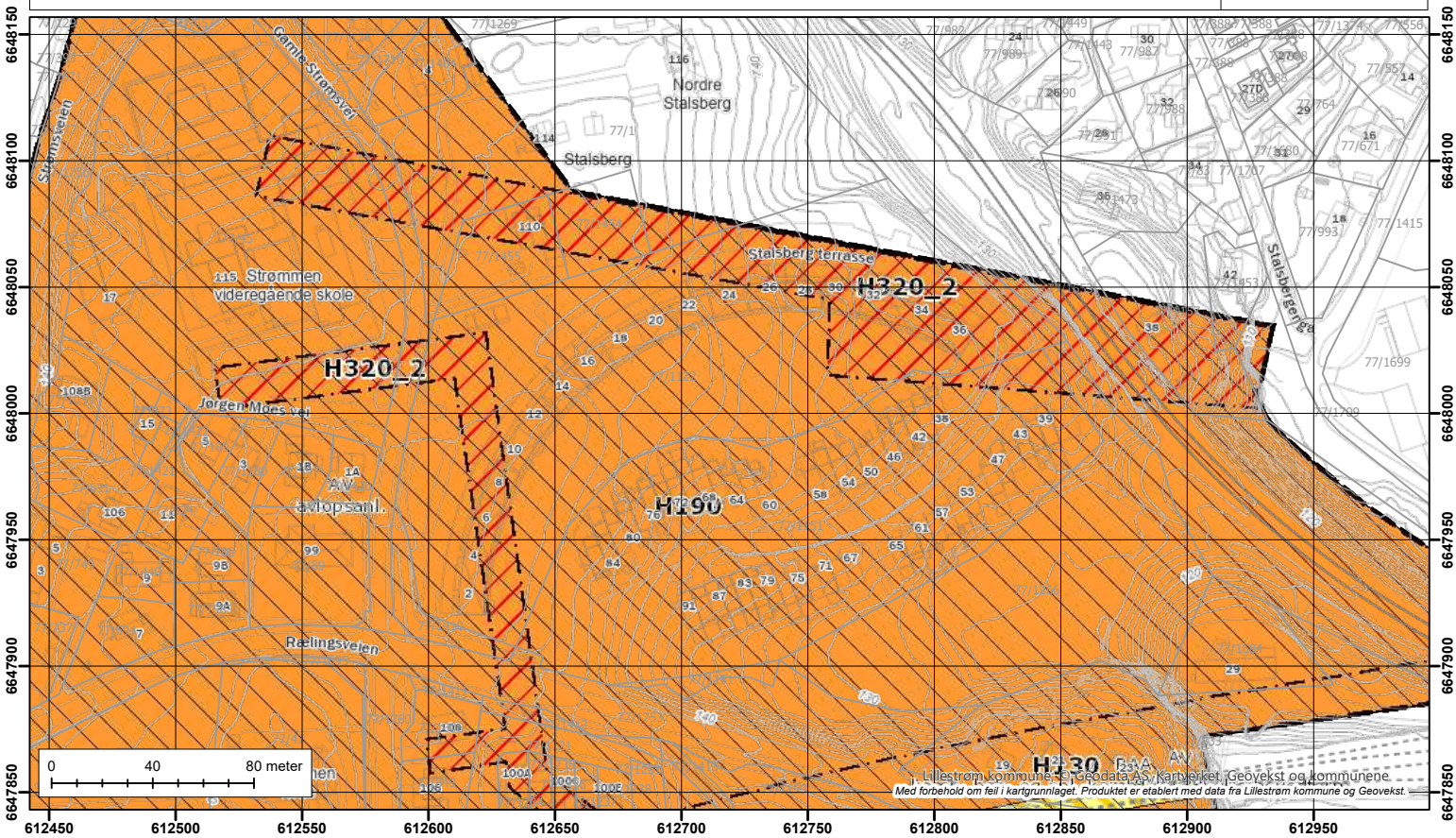
Tegnforklaring:

- 1542 - Avløpsanlegg
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- RpFareSone
- RpSikringSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Lillestrøm PlanID: 579 Rælingen PlanID: 231

Planens hensikt

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

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

1. Fellesbestemmelser for NRVAs daganlegg (VERTIKALNIVÅ 2)

1.1 Kulturminner

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

1.2 Estetisk utforming

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

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

1.3 Energiløsninger

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

1.4 Overvannshåndtering

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

1.5 Flom

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

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

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

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

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

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

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

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

For boligformålene i planen gjelder egne bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 (Rælingen)

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2 (Lillestrøm)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 Industri, felt IND2

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Kontor/industri, felt K/I

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

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

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

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

2.2 Virksomheter i fjellet (VERTIKALNIVÅ 1)

2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV

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

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

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

2.2.2 Utslipp og forurensning

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

2.2.3 Vibrasjon, støy og støv

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

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

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

2.2.4 Grunnvann

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

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

2.3 Trasé for jernbane (VERTIKALNIVÅ 1)

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

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

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

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

2.4.1 Offentlige veier i plankartet

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

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

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

2.4.2 Private veier i plankartet

Kjøreatkomster til NRVA er KV2 og KV3.

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

b) KV3 er primæratkomst tilknyttet felt IND1 og IND2.

2.4.3 Offentlige fortau i plankartet

a) o_FO skal være offentlige fortausarealer.

2.4.4 Offentlige gang-/sykkelveier i plankartet

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

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

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

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

2.4.5 Annen veigrunn langs offentlig og privat infrastruktur.

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

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

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

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

2.4.6 Felles parkeringsplass, felt f_PP

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

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

2.5.1 Blågrønnstruktur, felt BG

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

2.5.2 Vegetasjonsskjerm, felt VS

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

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

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

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

3.1.1 Frisiktsone H140_1-2

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

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

3.2.1 Sikringssone H190

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

3.2.2 Sikringssone H130 (VERTIKALNIVÅ 1)

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

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

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

3.2.4 Faresone flom H320_2: 1000-årsflom

3.2.4.1 VERTIKALNIVÅ 1

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

3.2.4.2 VERTIKALNIVÅ 2

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

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

4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (VERTIKALNIVÅ 2)

4.1.1 Bestemmelsesområde #1

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

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

4.2.1 #1 Parkering

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

4.2.2 #2 Parkering

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

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

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

4.3.1 # 3 Beredskapsvei

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

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

5.1 Delfelt IND1 (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 2

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

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

b) Godkjent utomhusplan for IND1 skal foreligge.

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

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

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

f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.

g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Før ny bebyggelse på IND1 tas i bruk:

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

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

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

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

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

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

5.2.3 Før ny bebyggelse på IND2 tas i bruk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:

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

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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

Endret regulering av Stalsberg nordre og søndre

REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953

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

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

A. Murbebyggelse.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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

B. Trebebyggelse.

§ 6.

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

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

§ 9.

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

C. Industriareal.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

§ 14.

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

§ 15.

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

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

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

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

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

§ 17.

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

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

§ 18.

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

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

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

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

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

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

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

Ordre: **88563**

Eiendom: **3205-77/1122/0 Andel 93 H0301**
Stalsberg terrasse 24
2010 Strømmen

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 26.03.2026 07:50:

Oppdateres

.

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: 24.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	1122	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Stalsberg terrasse 2								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

DOK-analyse for eiendom 3205-77/1122

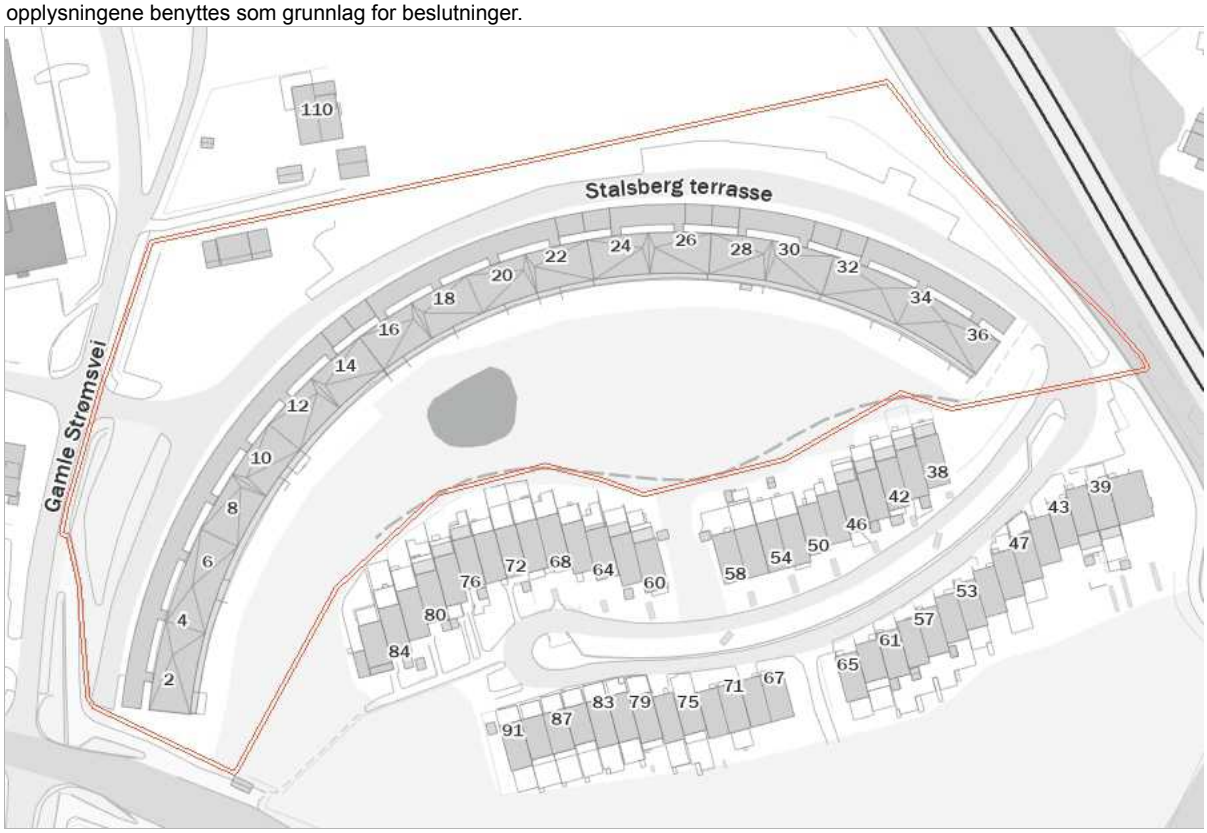
Dato for analyse	24.03.2026 kl.14:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.03.2026	24.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.03.2026	24.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	23.03.2026	24.03.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		16.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.03.2026	24.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	15.12.2025	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	24.03.2026	16.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	16.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		16.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		16.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.03.2026	16.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		16.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	24.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	18.03.2026	16.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		16.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		19.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		20.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		16.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	19.03.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	19.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.03.2026
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: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.03.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

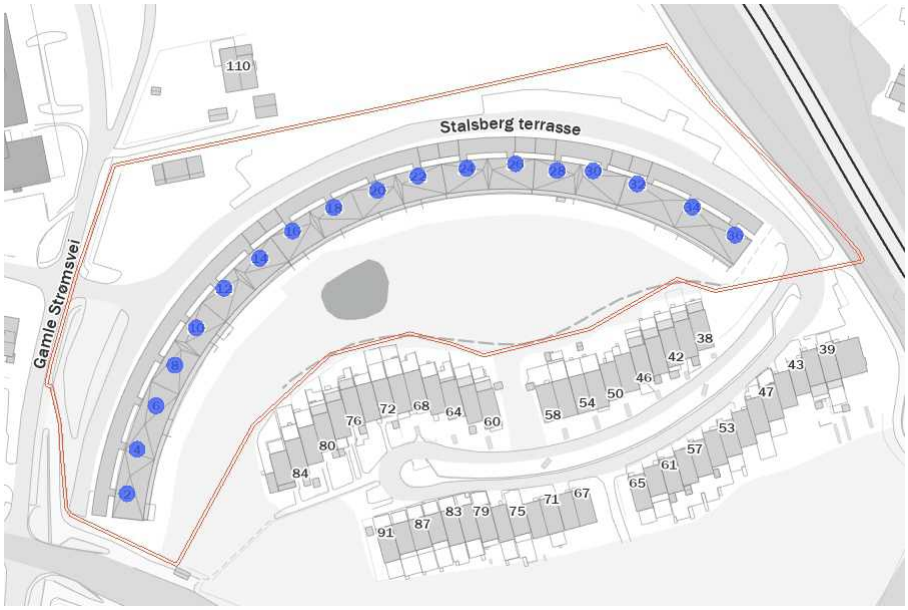
Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2026
Antall treff	18	Nedlastet	24.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

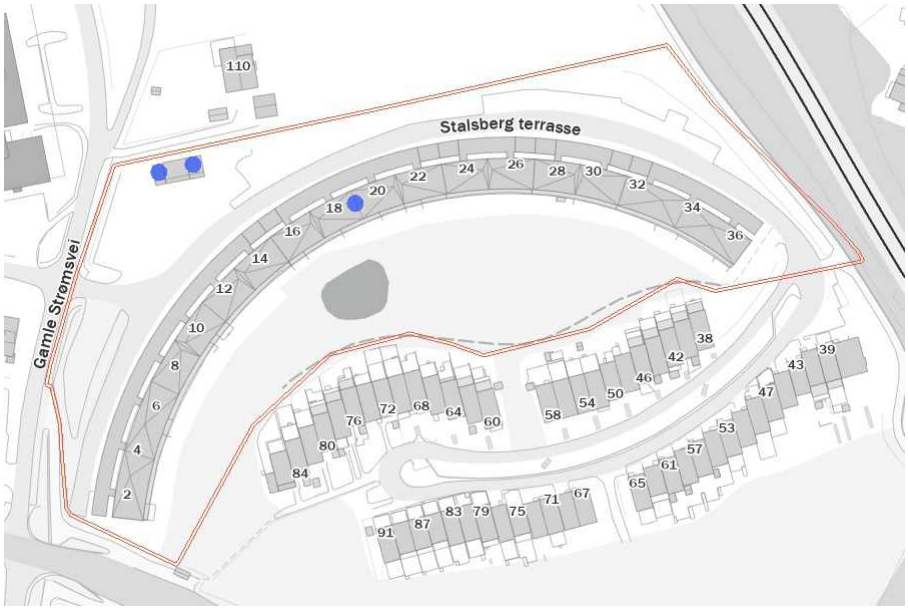
ID	ADRESSE
92108755	Stalsberg terrasse 36
92108755	Stalsberg terrasse 2
92108755	Stalsberg terrasse 4
92108755	Stalsberg terrasse 6

Punkter

92108755	Stalsberg terrasse 8
92108755	Stalsberg terrasse 10
92108755	Stalsberg terrasse 12
92108755	Stalsberg terrasse 14
92108755	Stalsberg terrasse 16
92108755	Stalsberg terrasse 18
92108755	Stalsberg terrasse 20
92108755	Stalsberg terrasse 22
92108755	Stalsberg terrasse 24
92108755	Stalsberg terrasse 26
92108755	Stalsberg terrasse 28
92108755	Stalsberg terrasse 30
92108755	Stalsberg terrasse 32
92108755	Stalsberg terrasse 34

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	24.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

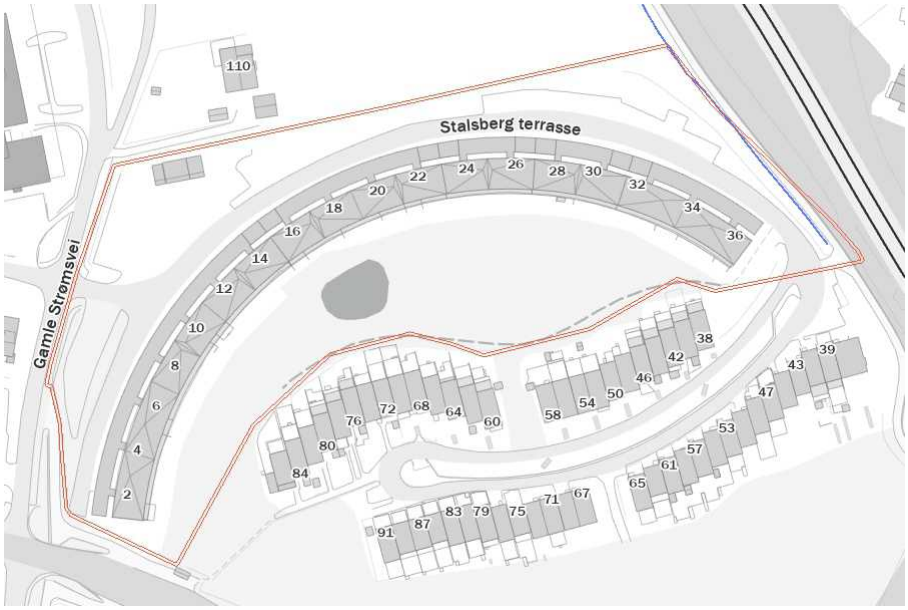
Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	150939380
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	150939399
Garasjeuthus anneks til bolig	300472106

Punkter

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	24.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2026



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

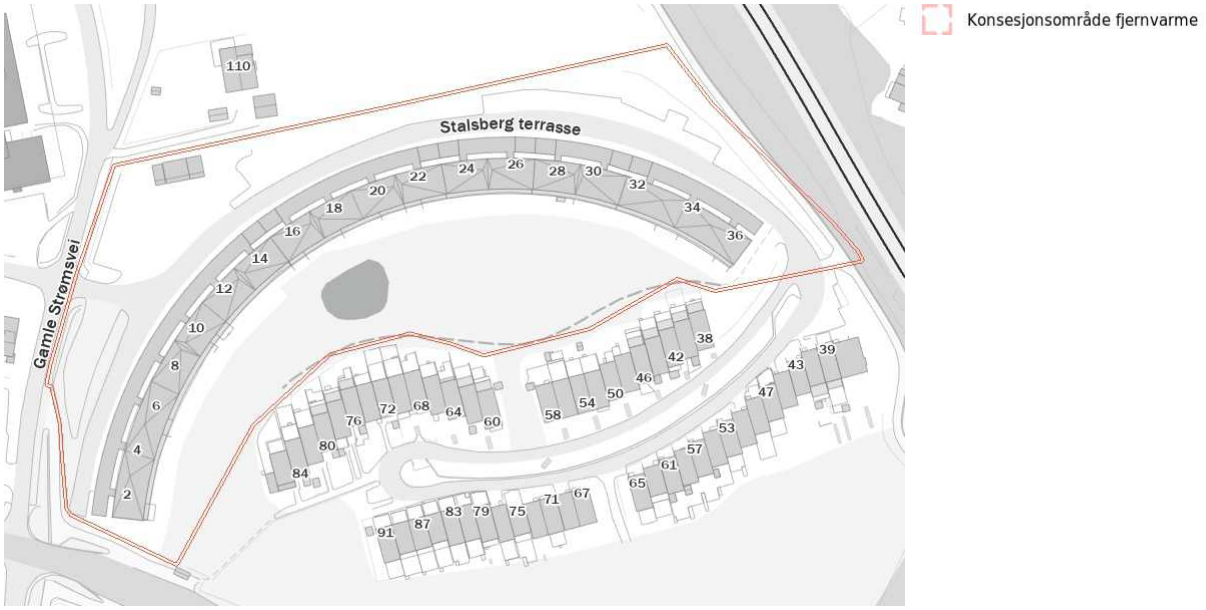
...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

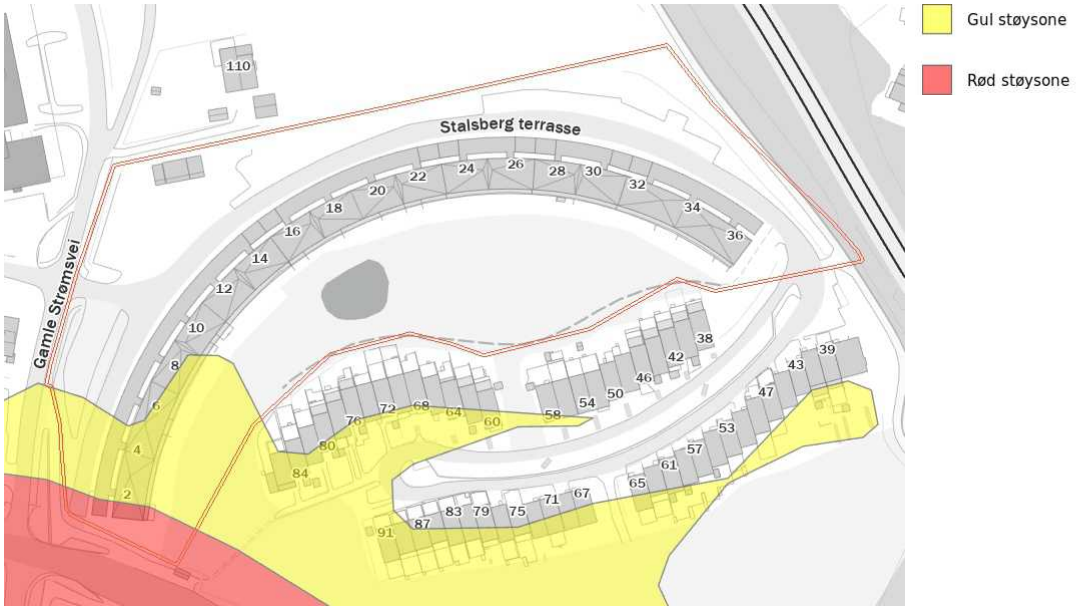
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

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



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	3	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Red zone	1
Rail transportation	Yellow zone	2

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	12
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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.

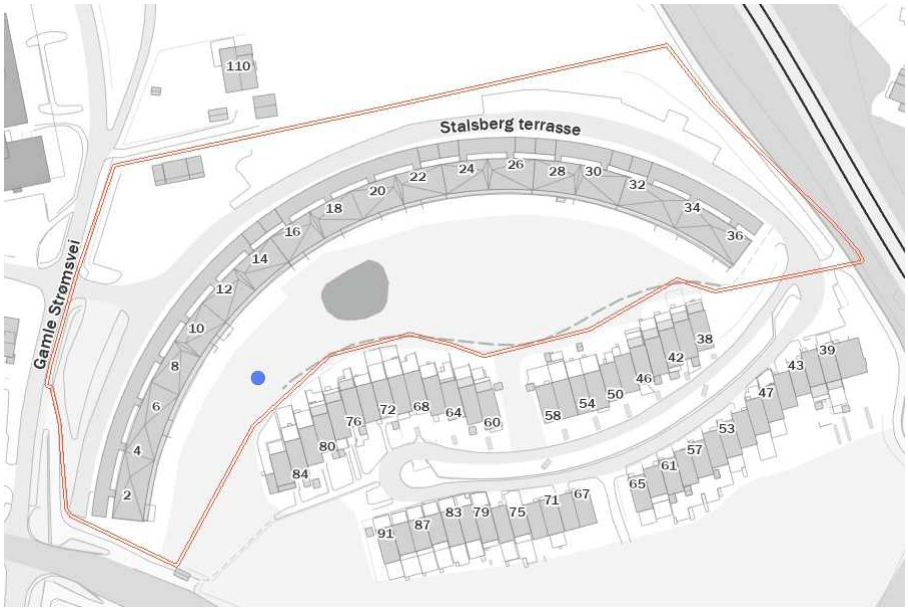
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Grunnvannsborehull

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



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/

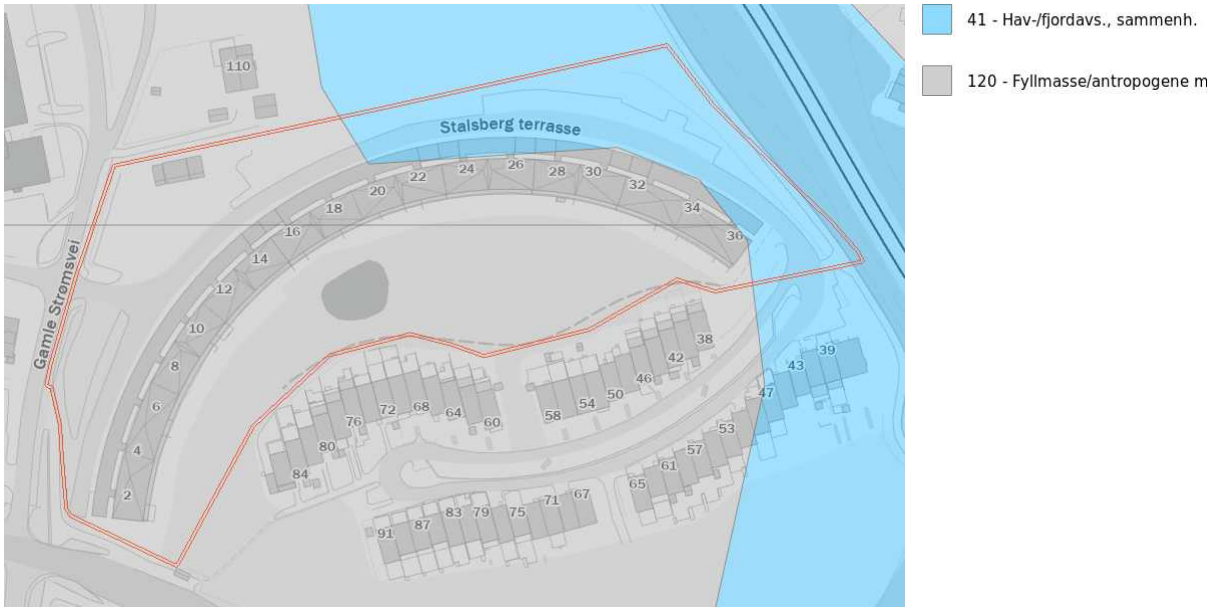
...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Miljøundersøkelser/ overvåkning	GrunnvannBrønn	Løsmasse	15.00000000

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

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



Beskrivelse

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

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

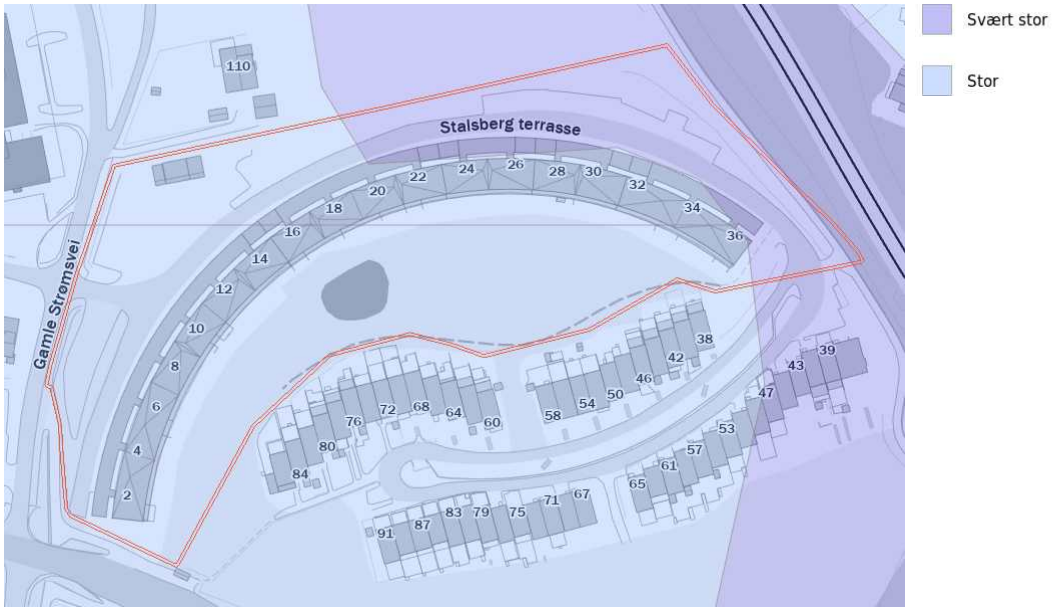
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

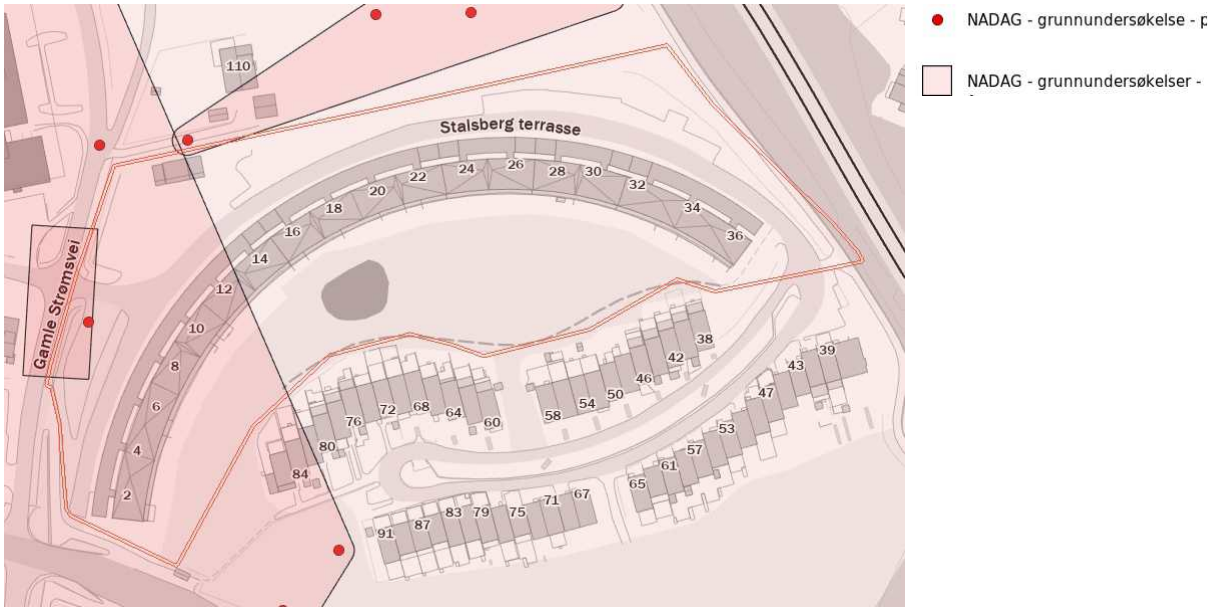
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	1
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	5	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

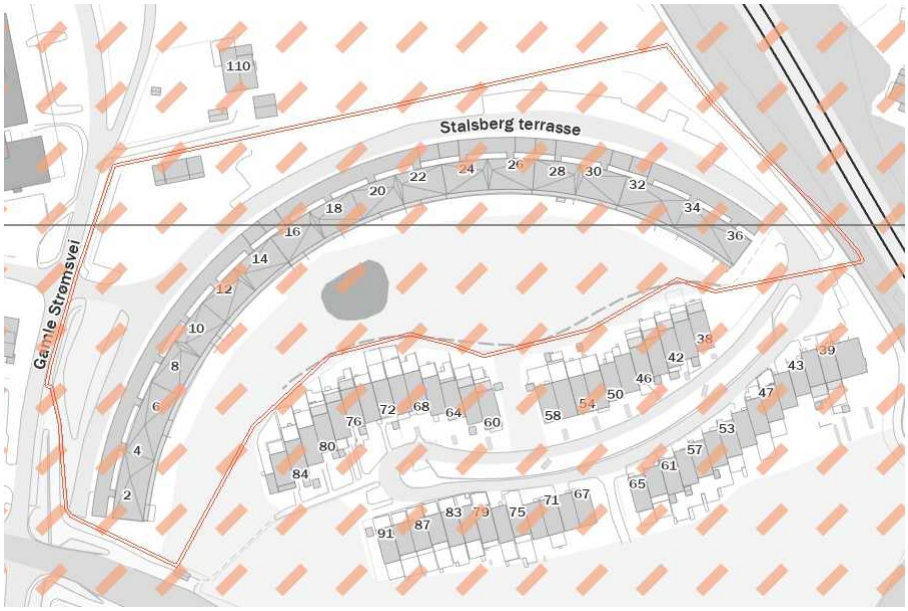
PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300
-	Gamle Strømsvei	-
4005	4005 Stalsbergstien	466189c7-574a-41da-8abd-7d15ed2c2bfb
10231663	10231663_Gamle Strømsvei	efc83b1c-66eb-4682-818d-253bea298b3c

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	b3409a8f-1cf5-4ed1-8ecd-209cccfaa446	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

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

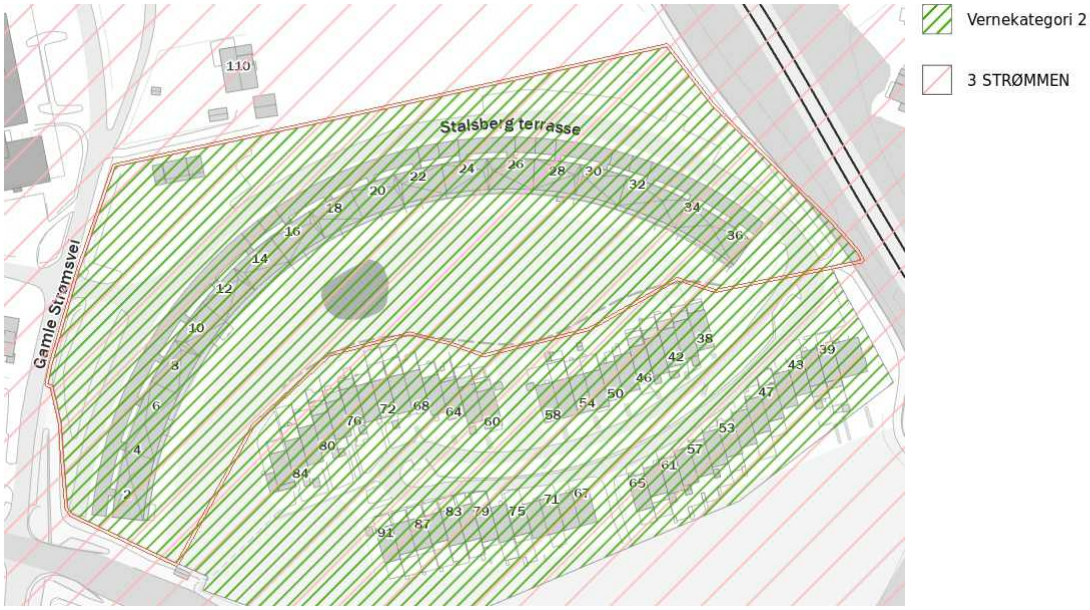
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.03.2026



Beskrivelse

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

...

(1 / 2)

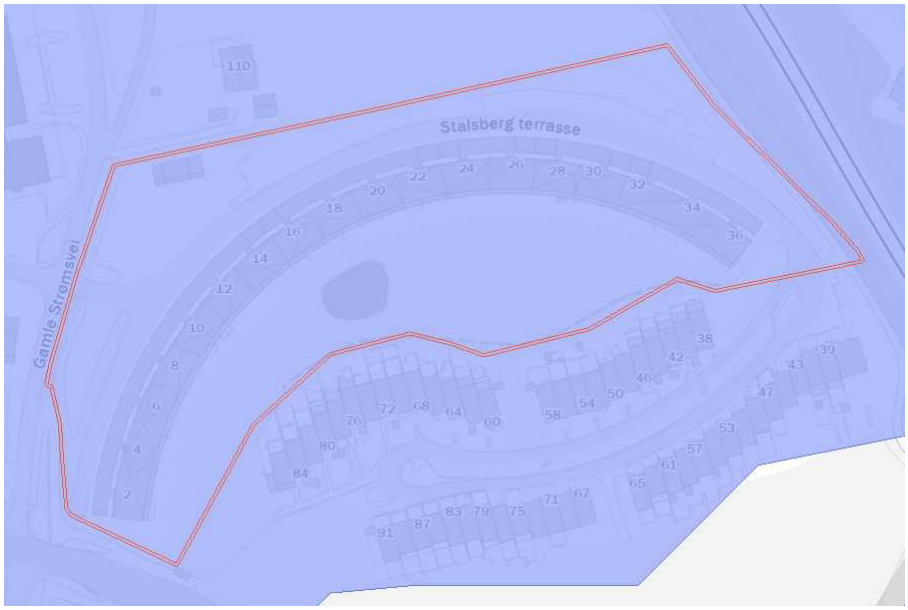
BETEGNELSE	VERNEVERDI
Slangebokka og rekkehus	Høy verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
3 STRØMMEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

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

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

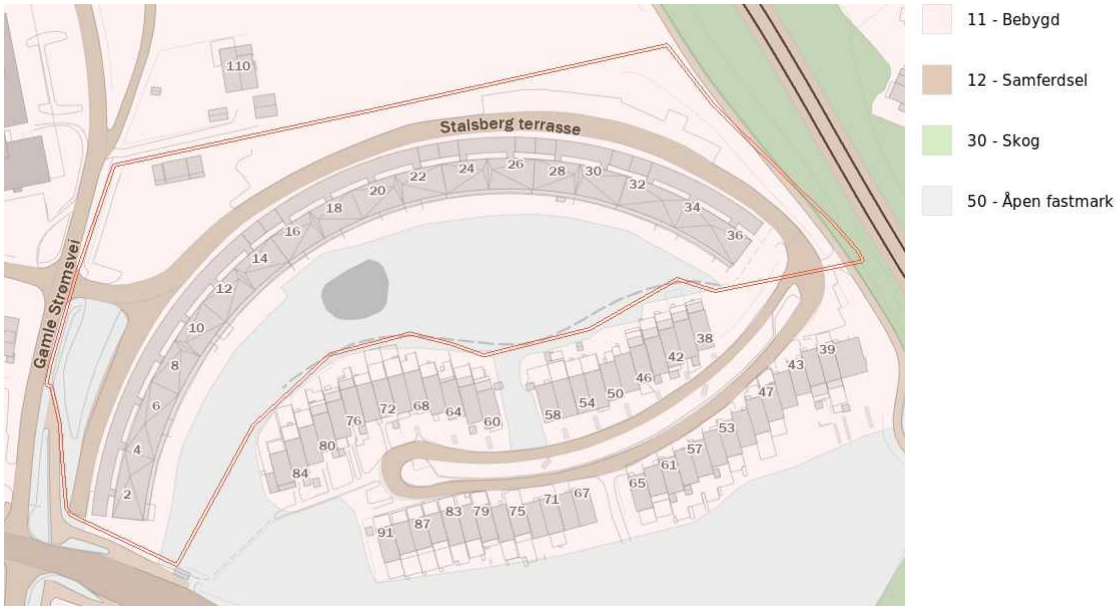
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.03.2026
Antall treff	10	Nedlastet	24.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

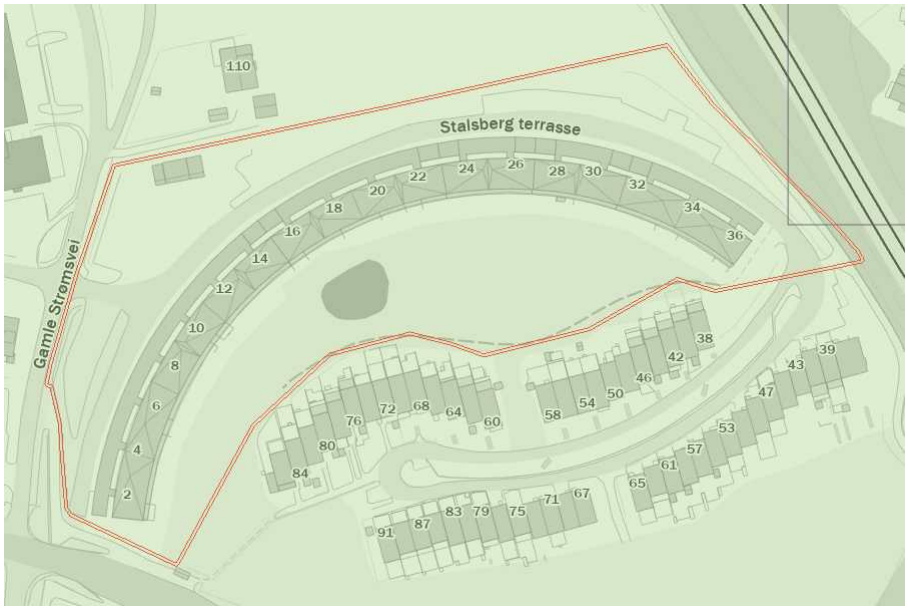
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	15.12.2025
Antall treff	12	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

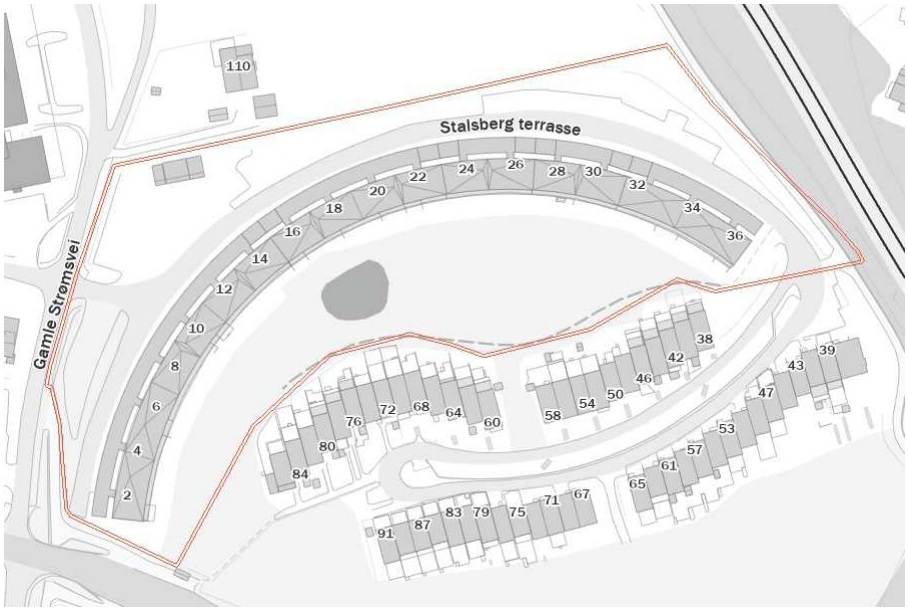
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	69.00000000	31.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
42.00000000	47.00000000	53.00000000	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	9.00000000	91.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Flater

0.00000000	4.00000000	96.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	35.00000000	65.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
38.00000000	32.00000000	68.00000000	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	97.00000000	3.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
7.00000000	90.00000000	10.00000000	LandbrukFiske	TunOmr	Bebygd	Ssbarealbruk
14.00000000	72.00000000	28.00000000	Boligbebyggelse	FrittliggSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk
49.00000000	22.00000000	78.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk
65.00000000	23.00000000	77.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	7.00000000	93.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Natur: Verneplan for vassdrag

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



Beskrivelse

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

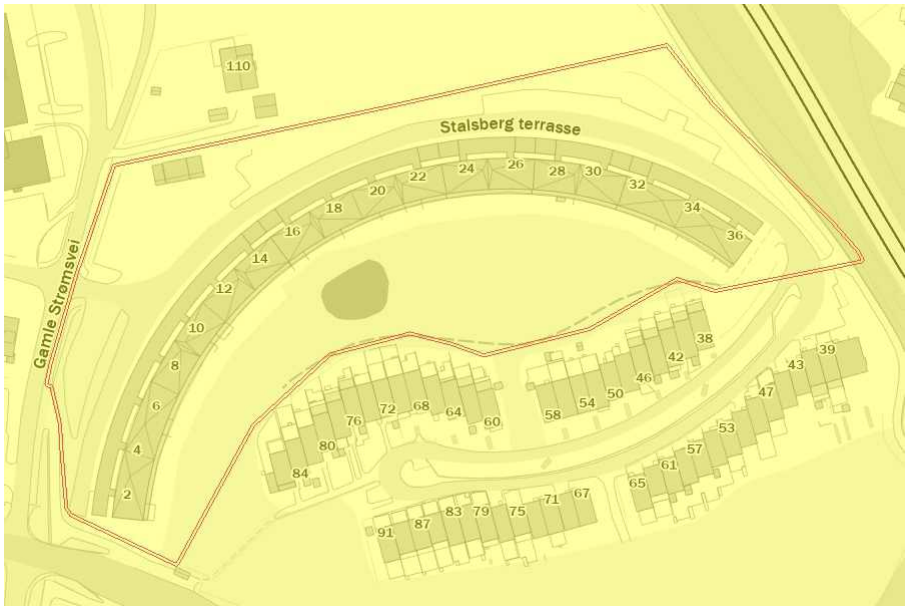
...

Flater

PLAN
-

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

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



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

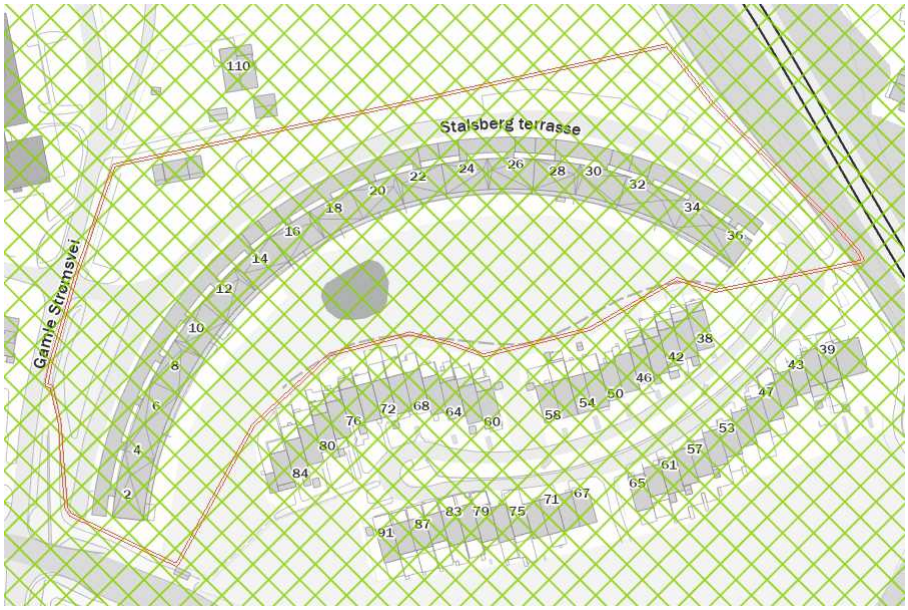
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
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	20.03.2026



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

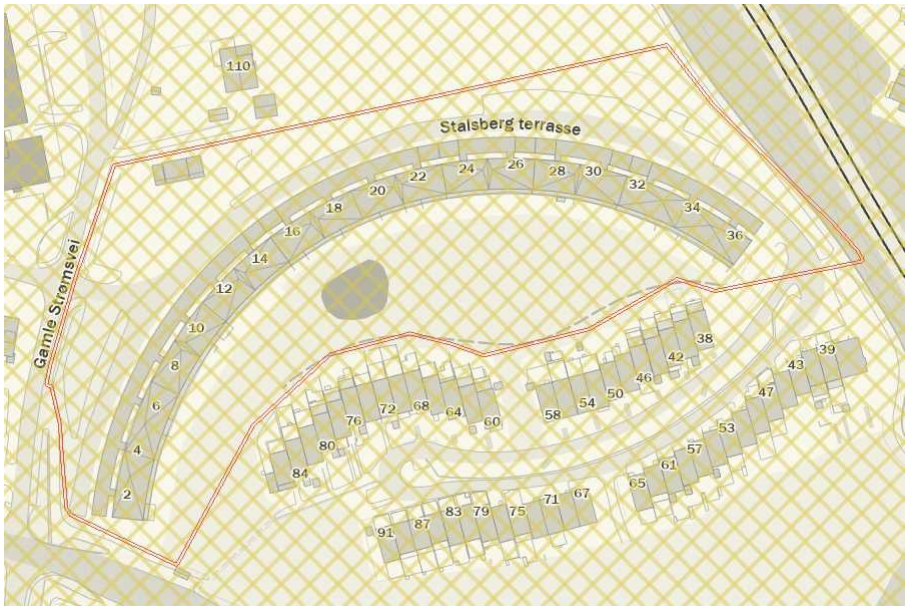
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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	20.03.2026



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

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



Beskrivelse

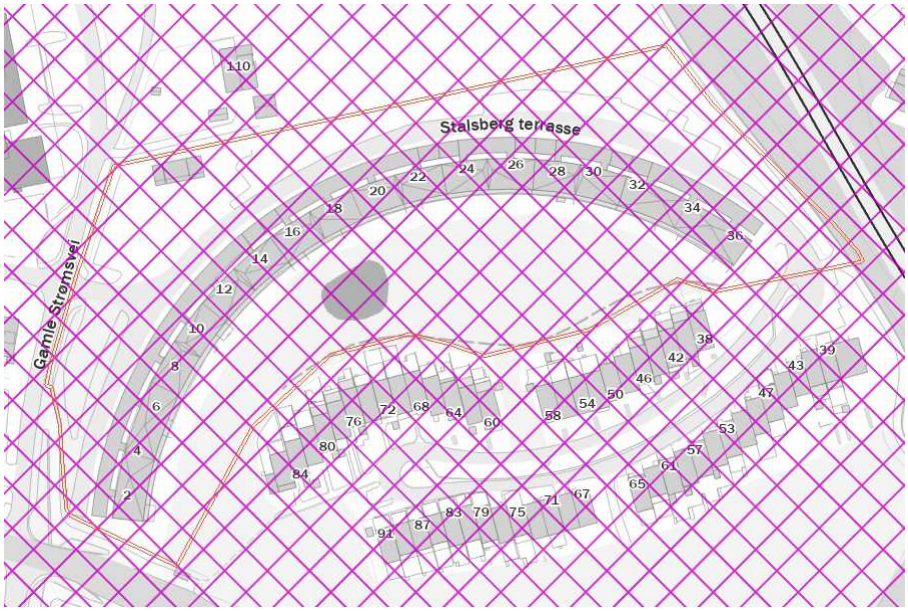
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



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

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:
Stalsberg terrasse 24, 2010 Strømmen
Gnr. 77, Bnr. 1122, andelsnr. 93 i STALSBERG BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260079

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.
