PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

STILLVERKSVEIEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM

Norske Boligrapporter

NITO

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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.

Mer om dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

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.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt 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 for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også 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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

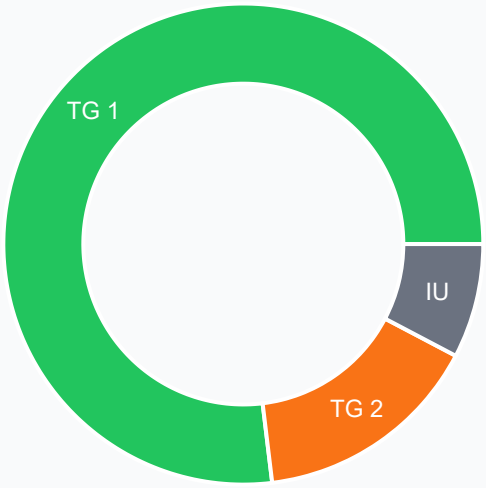
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (2)

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje), Overflater (Bad - 3. etasje)

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

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.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Nordøstvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
På balkongen er det en egen bod, oppmålt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,08 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.

Våtrom

Om rommet - Bad - 3. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Overflater - Bad - 3. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Det er registrert noe svelling i dørterskel. Ifølge eier er har dette skjedd i forrige eiers eierperiode. Forholdet er en indikasjon på at terskelen har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette bør terskel slipes, eventuelt byttes.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 3. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: 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.

Avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. 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.

- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr - Bad - 3. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og sisterne, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: 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.

Avtrekk - Bad - 3. etasje

TG 1

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

Vurderte forhold: 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.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 3. etasje

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

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 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekraner: Montert i fordelerskapet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

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

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 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiator montert i stue.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

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

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

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

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av nyanlegg.

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

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2012	Byttet defekt varmekabler på bad.
2024	Bytte av stikk, termostat og dimmere/brytere.

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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med fasadeplater og panel.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Felles varmtvann.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiator tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 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.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Produsent: Epoq.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
47 m²	42 m²	3 m²	2 m²	8 m²

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 2006)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	42 m²	-	2 m²	44 m²	8 m²
Kjeller	-	3 m²	-	3 m²	-
Sum Leilighetsbygg	42 m²	3 m²	2 m²	47 m²	8 m²

Romfordeling

3. etasje :

BRA-i: Stue, Soverom, Entré, Kjøkken, Bad

BRA-e: Bod

Kjeller:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM

Matrikkel: 3205-81/2526/0/6

Eierform: Andel

Andelsnummer: 9

Eier adkomstdokumenter: Marcus Gramstad Engebretsen og Alexandra Sasis Askeland

Hjemmelshaver: TÆRUD BORETTSLAG

Kunde: Marcus Gramstad Engebretsen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 25.02.2026

Tilstede ved befaring:

- Marcus Gramstad Engebretsen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 27.02.2026

> *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.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

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.

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

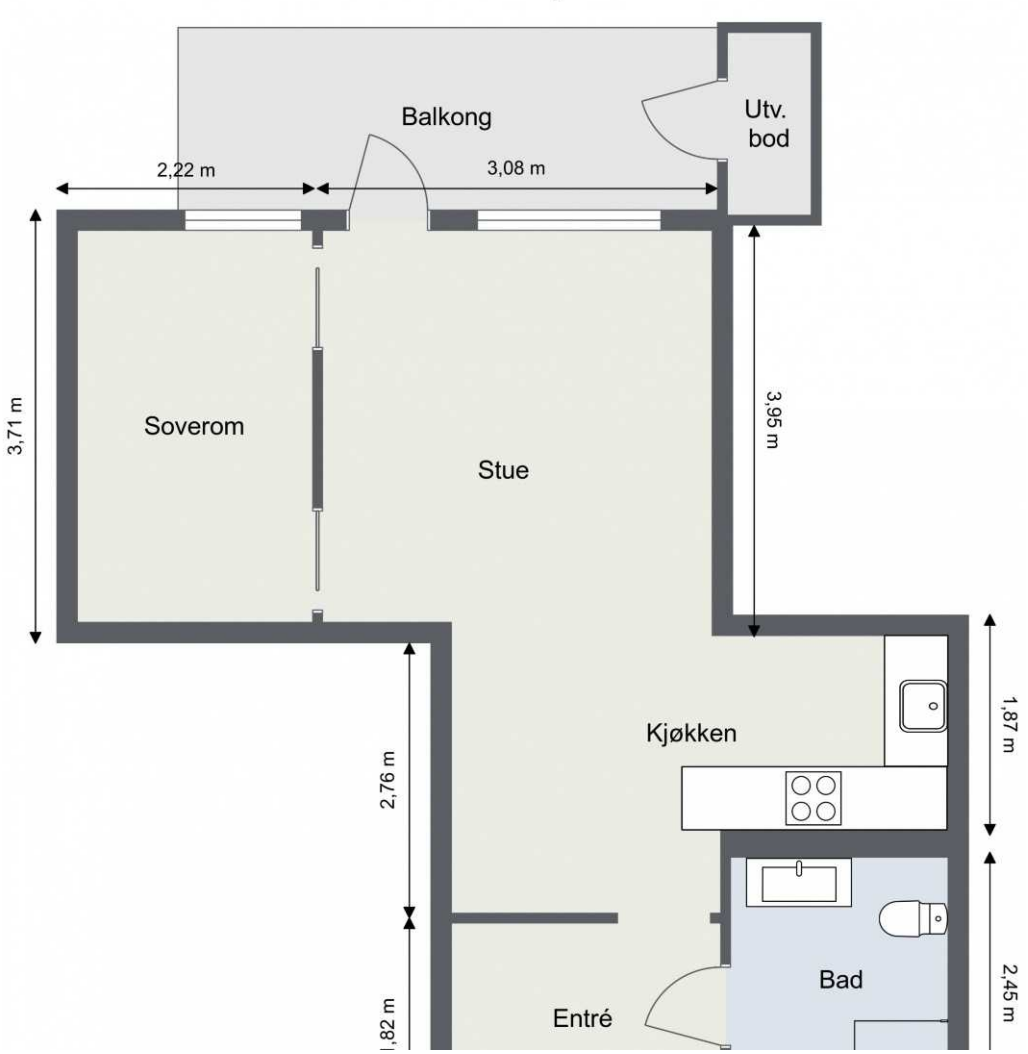
Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM

3. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexandra Sasis Askeland	Marcus G. Engebretsen

Gateadresse
Stillverksveien 24

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2004

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

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

Document reference: 159260118

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det kan forekomme noe vann i felles garasjeanlegg på vinterstid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet stikk, termostat og dimmer/lysbrytere i hele leiligheten utenom 2 på kjøkkenet, samt at lampe over spisestuen ble installert. Arbeid ferdigsstilt 01.11.2024.

Arbeid utført av: Tallberg Elektro AS.

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: Risikovurdering og sluttkontroll ble utført av Tomasz i Tallberg Elektro AS den 22.10.2024. Ref kontrollen: «Utskifting av elektrisk utstyr (kontakter, lysbrytere, termostater og taklampe i stuen), produktvalg og arbeid avtalt med eier. Det ble også utarbeidet en materialliste og sluttdokumentasjon og det demonterte gamle utstyret ble kastet i BA Lillestrøms elektriske avfallsbeholder».

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble delvis byttet fasadekledning på siden som vender mot fellesareal/søppelrommet.

Arbeid utført av: Via borettslaget.

Document reference: 159260118

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

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: 159260118

Tilleggskommentar

Det ble lagt nytt gulv, nye lister, malt alle vegger (utenom på kjøkkenet og på badet), og nytt garderobeskap i gangen fra Drømmekjøkkenet fra 2024. I okt 2025 ble det satt inn speil fra Romerike Glass.

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: 159260118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Askeland	3ac51c96dfad9bf6345ec6 4e04ff9ee675cad7d6	24.02.2026 22:34:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcus Engebretsen	3d80682b80933a0ef8b0 20690e6a0a708442aab5	24.02.2026 22:35:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260118

→ 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 **Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264562**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23297442**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2526**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **106,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **114,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 052 kWh**



Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM

Detaljering

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

Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Marius Jøtun Bråthen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260118 . Vår ref.: 1184-1-09 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	TÆRUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	987825693
Andelseier:	Engebretsen, Marcus Gramstad
Medeier:	Askeland, Alexandra Sasis
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	9
Gnr.	81
Bnr.	2526
Borettsinnskudd:	Kr. 124 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 13724.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Enkelte andelseiere har biloppstillingsplass i Tærud Garasjesameie. Md leie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen og det sendes egen giro for garasjeleien. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 12/1250 av gnr 381 bnr 5 i Lillestrøm). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelser av biloppstillingsplass etter gjeldene priser. Sameiet disponerer 38 boder i Tærud 3 Garasjesameie, jfr. vedtektene. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (på det største lånet). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre en restanse - selv om felleskostnader betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst eventuelt restanse. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at eventuell restanse kan bli etterfakturert. Borettslaget har også et mindre lån i OBOS-banken som ikke er omfattet av IN-ordning. Navnskilt for postkasse og dørcalling bestilles og monteres av styret. Eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg til felleskostnadene i mai, juni, september og november. Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11496702

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,12%
Restsaldo	28 051 353,79
Innfrielsesdato:	01.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207954306
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	353 736,00
Innfrielsesdato:	30.05.2031
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: 4 636,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11496702; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11496702; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 220,81	
Oppvarming	852,00	
Kabel-tv	564,00	

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:	119,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 286,-
Annen formue:	27 752,-
Gjeld:	5 913,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11496702
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207954306
Restsaldo:	5 835,81
Kapitalkostnader:	106,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 835,81,-, 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 Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

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**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Yilmaz Turkyilmaz, e-post:tarud@styrerommet.no

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 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1184
TÆRUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TÆRUD 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 13. mai kl. 16:00 og lukker 16. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1184

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TÆRUD 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

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Brittmarie Lindemark er valgt.

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.

Årsregnskapet er revidert, og revisors beretning vil fremkomme på vibbo innen endt generalforsamling.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 105 000-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Yilmaz Turkyilmaz

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

- Brittmarie Lindemark
- Kjell Tore Wirum

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

- Daniel Opazo

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tærud Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tærud Borettslag som 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: U7GWL-36TRZ-KG6B3-136WU-GW0LV-6X4WK

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U7GWL-36TRZ-KG6B3-136WU-GW0LV-6X4WK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yilmaz Türkyilmaz	Stillverksveien 24
Styremedlem	Britt-Marie Lindemark	Stillverksveien 24
Styremedlem	Kjell Tore Wirum	Stillverksveien 24
Varamedlem	Elena Rocio Westby	Stillverksveien 24

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tærud Borettslag

- Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
- Tærud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. 987825693, og ligger i LILLESTRØM kommune.
- Gårds- og bruksnummer: 81 / 2526.
- Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Tærud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid - styremøter:

- Det har siden forrige generalforsamling vært avholdt fysiske og digitale styremøter.
- Varamedlem har møte-, tale- og forslagsrett på styrets møter. I tillegg har styret hatt løpende korrespondanse på tlf./SMS og e-post mellom møtene om den daglige driften i borettslaget.
- Styret har siden forrige generalforsamling blant annet arbeidet med følgende saker:
  - Tærud borettslag – Budsjett 2025
  - Tærud borettslag – Årsregnskap 2024

TÆRUD BORETTSLAG
ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184

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.		**506 591**	**11 062**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 646 331	3 337 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 965 679	-2 099 494
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-742 727
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**680 652**	**495 529**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 187 243**	**506 591**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 425 972	1 853 667
Kortsiktig gjeld	-1 238 729	-1 347 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 187 243**	**506 591**

TÆRUD BORETTSLAG
ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184

RESULTATREGNSKAP

Note	**Regnskap**	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**

		2024	2023	2024	2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 466 653	3 175 797	3 401 580	3 506 208
Innkrevde felleskostnader	2	3 104 016	3 096 736	3 104 420	3 255 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 570 669**	**6 272 533**	**6 506 000**	**6 761 208**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-14 805
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-105 000
Revisjonshonorar	5	-7 486	-6 990	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-114 138	-108 543	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-4 926	-60	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-131 322	-154 370	-200 000	-205 000
Forsikringer		-49 128	-46 783	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-6 952	-47 761	-25 000	-25 000
Kostnader sameie	14	-1 548 065	-1 704 797	-1 723 276	-1 723 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 129	-375 703	-380 000	-395 000
Andre driftskostnader	9	-17 036	-3 936	-27 500	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 342 643**	**-2 517 402**	**-2 602 236**	**-2 678 805**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 228 026**	**3 755 131**	**3 903 764**	**4 082 403**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	742 727	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 228 026**	**4 497 858**	**3 903 764**	**4 082 403**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 078	6 717	0	0
Finanskostnader	11	-1 592 773	-1 166 825	-1 382 000	-1 550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 581 694**	**-1 160 107**	**-1 382 000**	**-1 550 000**
ÅRSRESULTAT		**2 646 331**	**3 337 750**	**2 521 764**	**2 532 403**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 646 331	0		
Til annen egenkapital		0	3 337 750		

TÆRUD BORETTSLAG
ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			

Bygninger	12	76 051 000	76 051 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 051 000**	**76 051 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 073	103 207
Andre kortsiktige fordringer	13	264 057	86 907
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	14	1 496 476	785 371
Driftskonto OBOS-banken		558 904	877 735
Sparekonto OBOS-banken		462	446
SUM OMLØPSMIDLER		**2 425 972**	**1 853 667**
SUM EIENDELER		**78 476 972**	**77 904 667**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Opptjent egenkapital	15	36 468 146	33 821 815
SUM EGENKAPITAL		**36 748 146**	**34 101 815**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 936 097	34 901 776
Borettsinnskudd	17	7 554 000	7 554 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 490 097**	**42 455 776**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-842 247	0
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		257 742	227 443
Påløpte avdrag		326 758	321 847
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	14	1 496 476	785 371
Annen kortsiktig gjeld		0	12 415
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 238 729**	**1 347 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 476 972**	**77 904 667**
Pantstillelse	18	77 151 00 0	77 151 00 0
Garantiansvar	14	1 496 476	785 370

Lillestrøm, 02.05.2025
Styret i Tærud Borettslag

Yilmaz Turkyilmaz Britt-marie Christin Lindemark Kjell Tore Wirum

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 165 952
Brensel	559 056

Kabel-TV	379 008
Kapitalkostnader på IN-lån	3 451 571
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 082
Overført til kapitalkostnader	-3 466 653
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 104 016**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 945, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 486.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 926
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 926**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 446
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 595
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-131 322**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 952**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-12 631

Trykksaker	-814
Andre kostnader tillitsvalgte	-945
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-17 036**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Andel renter på lån i Sameiet Stillverksveien 24 og 26	4 094
SUM FINANSINNTEKTER	**11 078**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-1 551 849
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-27 896
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Andel renter på lån i Sameiet Stillverksveien 24 og 26	-3 028
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 592 773**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006.	76 051 000
SUM BYGNINGER	**76 051 000**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.81/bnr.2526
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	872
Sameiet Stillverksveien 24 og 26, avregning 2022+2023	86 907
Sameiet Stillverksveien 24 og 26, avregning 2024	176 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**264 057**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Stillverksveien 24 og 26.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden til Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og
utgjør kr 1 496 476.

Selskapets andel i Sameiet stillverksveien 24 og 26 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten
og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet stillverksveien 24 og 26 er inntatt i resultatregnskapet, under posten
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie."

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

	32 071
Opptjent egenkapital	222
Egenkapital fra IN tidligere	8 157 500
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 760 576
	36 468
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**146**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-598 000	
Nedbetalt tidligere	134 254	
Nedbetalt i år	50 875	
		-412 871

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2007	-68 497 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	25 901 470	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 914 804	
Nedbetalt tidligere, IN	8 157 500	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-32 523 226

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-32 936 097**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-7 554 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 554 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 554 000
Pantelån	32 936 097
Påløpte avdrag	326 758
Beregnede IN-forpliktelser	4 396 924
TOTALT	**45 213 779**

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

Bygninger	76 051 000
TOTALT	**76 051 000**

Annen møtevirksomhet

- Styret i borettslaget er også styre i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og har representert sameiet og borettslaget i fellesmøter med de øvrige boligselskapene i Tærudparken 3.

- Det har siden forrige generalforsamling ikke vært avholdt fellesmøter.

Internkontroll

- **HMS**: Vaktmester avlegger ukentlig rapport om HMS.

- **Mur ved inngangsdørene i garasjeanlegget smuldrer opp pga fuktighet**: Leca blokker og mur ved inngangsdørene i garasjeanlegget smuldrer opp på grunn av fukt fra garasje. Styret vil vurdere tiltak for å reparere dette i 2025.

- **Utvending treverk med tegn på råte**:
  - Vaktmester har påpekt at Vaktmester har gjort styret oppmerksom på at trebjelker over balkonger i øverste etasje er råtne og bør skiftes ut
  - Enkelte andelseiere har gjort styret oppmerksom på at deler av treverk på vegger ute på balkong viser synlige tegn på råte og bør skiftes ut. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2024. Styret følger med situasjonen og ber andelseiere gi styret beskjed om situasjonen utvikler seg.

- **Nødlyskontroll**: Det ble i 2024 utført nødlyskontroll i hele bygningsmassen. Feil og mangler rundt nødlys er blitt utbedret av Lund Elektro Installasjon AS. Det ble våren 2022 inngått ny avtale med Lund Elektro Installasjon AS om nødlyskontroll.

- **Heiskontroll i oppgang 24 og 26**: Det ble i 2022 utført heiskontroll i oppgang 24 og 26. Heisene er fra 2005/2006 når bygget var nytt og begynner å nærme seg tidspunkt for oppgradering eller utskifting. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2024. Styret følger med situasjonen og etterkommer pålegg fra heiskontroll og innhenter tilbud fra Schindler for utbedringer.

- **Rens av ventilasjons- og avløpsnett**: Styret mottok våren 2022 tilbud om rens av ventilasjons- og avløpsnett. Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i, så har ikke styret prioritert å gjøre dette i 2024.

- **Brannvernkontroll**: Det ble våren 2024 utført brannvernkontroll og skiftet ut batteri i røykvarslere i de fleste leiligheter. Dessverre er det ikke alle andelseiere som var tilgjengelige når det ble gjennomført brannvernkontroll.

- **Generelt:**
  - Styret har oppfordret andelseiere og beboere om å sjekke at veranda-/balkongdør, kjøkkenvifte og rørfordelerskap i leilighetene, fungerer.
  - Styret oppfordrer andelseiere/beboere å forsikre seg om at de har alle nøkler til leiligheten og fellesareal i samsvar med boligpermen.

Fellesareal (inkludert søppelboder)

- Søppelbodene våre skaper mang en bekymring for styrene i boligselskapene i Tærudparken 3. Her hensettes det avfall som ikke har noe i søppelboden å gjøre. Dette skaper uryddige og lite innbydende søppelboder for alle beboerne. I tillegg får vi fakturaer fra Toma Eiendomsdrift AS for bortkjøring av avfall.

- Eier av næringsseksjonene i Stillverksveien 24 og 26 har satt inn avfallscontainere for næringsavfall; to for papiravfall, to for restavfall og en for matavfall. Disse er forbeholdt næringslokalene i 1.etasje i Stillverksveien 24-26.

- Vi ser en økning i gjensetting av søppel og møbler i bodområdene i oppgang 24 og 26. Dette gir ekstrakostnader for borettslaget og styret må i løpet av 2025 vurdere å øke husleien for andelseierne.

Husordensreglene

Det er den enkelte andelseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende husordensregler. Ved utleie er det andelseiers ansvar å sikre at leietaker gjør seg kjent med gjeldende husordensregler.

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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 1184 **Selskapsnavn:** TÆRUD 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

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Brittmarie Lindemark er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 105 000-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Yilmaz Turkyilmaz

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Brittmarie Lindemark

☐ Kjell Tore Wirum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Daniel Opazo

**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 TÆRUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987825693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 16:00 til 16. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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:**
> Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Brittmarie Lindemark er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsregnskapet er revidert, og revisors beretning vil fremkomme på vibbo innen endt generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 105 000-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Yilmaz Turkyilmaz (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yilmaz Turkyilmaz

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Brittmarie Lindemark (11 stemmer)
Kjell Tore Wirum (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Brittmarie Lindemark
Kjell Tore Wirum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Opazo (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Opazo

Preben Rasmussen /s/
Britt Marie Lindemark /s/

VEDTEKTER
FOR
TÆRUD BORETTSLAG
org.nr.: 987 825 693

Vedtatt 24.04.2006

Endret på generalforsamling 02.04.2014

§1

Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Tærud borettslag, med forretningskontor i Skedsmo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 56 andeler. Borettslaget eier en samleseksjon i sameiet Stillverksveien 24 og 26. Vedtekter for Sameiet Stillverksveien 24 og 26 er vedlagt disse vedtekter, jf. vedlegg 1. Andelseierne er ikke sameiere i nevnte sameie. Borettslagets styre representerer borettslagets seksjon i sameiemøte i henhold til §§ 11, 14 og 15 nedenfor.

§2

Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 81, bnr. 2526 i Skedsmo kommune, jf. kartutsnittet i bilag 1.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§3

Andeler og andels eiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. §6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven §4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.
Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. §6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§4

Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens §4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom tillaget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§6

Bruksrett til bolig (borett) - Oppsigelse og mislighold - Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter,

husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp baretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens §5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikeise etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens §5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt,

herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§8

Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene.

Kontraktssummen i prislisten datert __ (vedlegg 2) skal legges til grunn ved fastsettelsen av boligenes innbyrdes verdi.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, herunder kostnader til forsikring av eiendommen,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c) andel av kostnader til drift og vedlikehold av heiser og elektriske anlegg,
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens §5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

§9

Parkering

Parkeringsplassene i Tærud garasjesameie er fordelt til de seksjonseiere i sameiene Stillverksveien 20 og 22 og Stillverksveien 24 og 26/ og andelseiere i Tærud borettslag, som ervervet plassene i tilknytning til sine seksjoner/andeler. Seksjonseiere/andelseiere som ikke har ervervet plass, har ikke rett til å benytte plassene i Tærud garasjesameie.

Borettslaget disponerer 14 boder i Tærud garasjesameie. Forholdene omkring parkering i garasje og boder er nærmere regulert i vedtektene for Tærud garasjesameie. Her fremkommer også hvem som disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder.

§10

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§11

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etler stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§12

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sarnmenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiemøter i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, jf §§ 14 og 15 nedenfor.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13

Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil S år.

§ 14

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 10. april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse
   b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Innkalling til ordinært sameiemøte i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiemøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiemøte, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representant på det ordinære sameiemøte. På sameiemøte avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiemøte i sameiet Stillverksveien 24 og 26 som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §14 til 16 i disse vedtekter.

§ 16

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør rnøtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For vedtak som etter vedtektene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst 3/4 av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av avgitte stemmer.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen

sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§18

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§19

Oppløsning. sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§20

Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§21

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av

de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§22

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke armet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

VEDTEKTER

FOR

TÆRUD GARASJESAMEIE

(endret i Sameiermøte 14.04.2011)
(endret i sameiermøte 28.03.2017)
(endret i sameiermøte 19.04.2023)
(Sist endret i sameiermøte 29.04.2024)

Gnr. 381 bnr. 5, Skedsmo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tærud garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg og en bodavdeling i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Tærudparken – byggetrinn III, betegnet som gnr. 381. bnr. 5, i Lillestrøm kommune.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 83 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

81 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 12/1250	til sammen	972/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2526		84/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2527		194/1250
Til sammen		1250/1250

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Forretningsfører skal til enhver tid ha

oversikt over hvem som eier de ulike parkeringsplasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i sameiets eiendom.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseierne i Stillverksveien 20 og 22 og andelseiere i Stillverksveien 24 og 26. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte seksjonseiere/andelseiere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Tærudparken vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon/andel eller borett som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i det sameie/borettslag som selger tilhører. Dog kan en sameieandel med rett til parkeringsplass overdras til øvrige andelseiere/seksjonseiere i byggetrinn III eller til seksjonseiere i sameiene Tærud I eller Tærud II, dersom det fortsatt, etter overdragelsen, vil være tilstrekkelig antall sameieandeler med rett til parkeringsplass som disponeres av Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 i henhold til offentlige tillatelser og tinglyste erklæringer. Dette innebærer at eier av eierseksjon i Sameiet Stillverksveien 20 og 22 kun kan overdra en sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det etter overdragelsen vil være minst 26 sameieandeler med rett til parkeringsplass som fortsatt eies av seksjonseiere i dette eierseksjonssameiet. På samme måte vil en seksjonseier i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/andelseier i Tærud borettslag kun kunne overdra sin sameiedel med rett til parkeringsplass, dersom det etter overdragelsen fortsatt er minst 36 sameieandeler med rett til parkeringsplass som eies av seksjonseiere i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/Tærud borettslag. Styret skal nekte å gi samtykke til overdragelse dersom en overdragelse vil stride mot ovenstående bestemmelse.

Eier av sameieandel med rett til parkeringsplass har således ikke adgang til å beholde andelen etter at vedkommende har solgt sin eierseksjon/borettslagsandel i Tærudparken. Dersom dette likevel skjer, kan styret når som helst senere kreve at plassen innen en frist (normalt 1 måned) overføres til ny eier av den aktuelle seksjonen/borettslagsandelen eller selges til en seksjonseier/andelseier som har rett til å erverve plass iht ovenstående avsnitt.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån skal uansett på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre, med unntak av besøkende gjester.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Beboere i Sameiet Stillverksveien 20 og 22, Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og i Tærud borettslag skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for lading av elbil og hybridbil i garasjen gjennom felles infrastruktur for lading. Det er inngått driftsavtale for fellesanlegget og fakturering av forbruk. Lading tillates bare via ladeboks montert på felles ladeanlegg. Søknad om montering av ladeboks sendes styret. Sameier bekoster ladeboks samt installasjon og tilkobling opp til felles ladeanlegg. Installasjon

skal koordineres med driftsselskapet og ihht. deres retningslinjer. Sameier er ansvarlig for alle kostnader ved drift og vedlikehold på ladeboks. Sameier blir fakturert for forbruk per kWh eter gjeldende priser fastsatt av styret. Fakturering for forbruk skjer direkte fra driftsselskapet. Det tillates ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon. Noen få garasjeplasser har pr. i dag ladeboks koblet direkte til sitt eget strømuttak. Disse tillates å benytte frem til 31.12.2026, men må deretter kobles fra og demonteres for eiers regning.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med tale-, forslags- og stemmerett. For sameieandelene tilhørende gnr. 81 bnr. 2526 og bnr. 2527, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameier delta. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, skal styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og Sameiet Stillverksveien 20 og 22.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtetbehandle:

1. Styrets årsrapport
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det,

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmætet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf § 4.

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 20 og 22.
2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene også inneha en sameieandel med rett til parkeringsplass. Dersom det ikke finnes kandidater som oppfyller ovennevnte vilkår, kan også sameiere med andel med rett til parkeringsplass velges til styremedlem, selv om de ikke sitter i styret i noen av de to eierseksjonssameiene. Dog skal uansett minst ett styremedlem i hvert av de to eierseksjonssameiene velges som styremedlemmer i Tærud garasjesameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre årsmøtet fastsetter noe annet.

Varamedlemmene velges for 1 år, med mindre årsmøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal inngå avtale med forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.»

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret forhandle i nytt styremøte og søke å oppnå et flertall for et vedtak, alternativt vurdere å legge saken frem for Sameiermøtet. Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak og styret heller ikke vil legge frem saken for Sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17,
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom,
   f. renhold av fellesarealer
   g. forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Tærudparken byggetrinn III fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Utleieplasser

Styret kan selge utleieplassene til personer som fyller kravene i vedtektene for Tærud garasjesameie. Salg skal skje til markedspris. Markedspris pr. 2022 er kr. 350 000,- pr. p-plass.»

Kjøper må stile søknad om kjøp til styret i Tærud garasjesameie. Aktuell leietaker har kjøpsfortrinn ved salg og skal alltid informeres om dette før oppsigelse gis. Oppsigelse av leiekontrakt skal følge ansiennitetsprinsipper, slik at den ferskeste leietakeren først sies opp. En måneds gjensidig, skriftlig oppsigelsesfrist ligger inne i leiekontrakten.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

FOR 1184 TÆRUD BORETTSLAG
OG 1285 SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 OG 26

1 Målsetting

1.1 Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i Tærud Borettslag - Stillverksveien 24 og 26 - trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2 Generelt

2.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller borettslagets fellesarealer.

2.2 Styret i borettslaget har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styrets postkasse i oppgang 24. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.

2.4 Ved gjentatte overtredelser av brudd på «Husordensreglene», varslet skriftlig fra styret til andelseier, har styret rett til å iverksette tiltak som medfører at aktuell beboer må flytte ut av leiligheten, og styret kan i denne forbindelse også pålegge andelseier å selge sin leilighet.

2.5 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-/utkjøring fra garasjen

3 Ro og orden

3.1 Sameier plikter å sørge for ro og orden i leiligheten og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer, ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.

3.2 Det skal være ro i leiligheten og på fellesarealer i tidsrommet 22:00 til 07:00 på hverdager, og 24:00 til 09:00 i helger og helligdager. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylydt tale og musikk på verandaen lett kan virke forstyrrende. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke benyttes i disse tidsrommene.

Det skal ikke arbeides med støyende arbeid som boring, hamring og spikring før etter kl. 11:00 på søndager, og arbeidene skal være avsluttet innen kl. 21:00 på kveldstid alle dager. Det er andelseier som har ansvaret for ro i sin leilighet, også om leiligheten bebos av andre enn andelseier.

3.3 Lek i borettslagets felles innearealer er forbudt.

4 Røyking

4.1 Det er røykeforbud i fellesareal, oppganger, i heiser samt i garasjen. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sneiper fjernes Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

4.2 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eller sameiets eiendom forsøples.

5 Husdyr

5.1 Det er tillatt med å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillattes kun etter søknad til styret.

5.2 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom bråk, lukt etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5.3 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6 Avfall

6.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i containerne i boden for husholdningsavfall. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i containerne i den boden som er for papiravfall. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameienes fellesarealer.

6.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene. Det er veldig viktig at alt husholdningsavfall blir lagt i kontainerne i søppelrommet, og at lokkene på kontainerne er helt lukket for å unngå skadedyr. Kast husholdningsavfallet i neste container om den nærmeste er full.

6.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i containerne. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette.

6.4 Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å levere på godkjent gjenvinningsstasjon. Alt annet enn husholdningsavfall og papir er beboere selv ansvarlige for å levere på godkjent gjenvinningsstasjon (elektriske artikler, flasker og glass, gjenstander av metall, møbler, gulvtepper, sykler, paller, maling, kofferter, osv.). Det er ikke tillatt å sette fra seg noen form

for søppel/avfall på gulvet eller andre steder i søppelrommet papirrommet, fellesarealer, boder eller i garasje.

6.5 For å unngå skadedyr er det ikke lov å oppbevare matvarer, fuglefrø eller annet spiselig i utvendige boder eller på terrassene.

7 Leiligheten

7.1 Andelseier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsretslige prinsipper, dekkes av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

7.2 Andelseier plikter å sørge for at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig og i orden.

7.3 Andelseier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.

7.4 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

8 Veranda/balkong

8.1 Beboerne skal vise hensyn med støy, røyking og annet ved opphold på balkongen.

8.2 Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning. Fuglenek, fuglebrett og fuglekasser er ikke tillatt.

8.3 Blomsterkasser må plasseres på innsiden av verandaen.

8.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

8.5

9 Fellesarealer og fasade

9.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styrene.

9.2 Levegger/skjerming på veranda: Leveggene skal være i samme utforming og farge som selve bygget. Hvis det ønskes skjerming på verandarekkverk, er det viktig å bruke gjennomsiktig eller frostet, hvitt glass som bare går opp til verandagelender.

9.3 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig på borettslagets fellesarealer/svalganger som er til fellesarealer/svalganger som er til hinder for rengjøring, ferdsel, rømning eller syketransport.

9.4 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.

9.5 Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser hengende ut på verandaens utside.

9.6 Ytterdører, dører til garasje, bod- og fellesrom skal alltid være låst.

9.7 Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere. Det vil si alle må ha et moderat lydnivå og huske å rydde etter seg.

9.8 Vi ønsker ikke uvedkommende inn i vår bygning, ytterdørene skal derfor ikke åpnes for andre enn de du kjenner eller som har et ærend til din leilighet. Dersom man velger å slippe noen inn, må man selv åpne døra for vedkommende, og følge personen rundt inntil vedkommende er tatt imot av andre eller er sluppet ut igjen.

10 Garasje og parkering

10.1 Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjen eller på gjesteparkeringen utenfor. Gjesteplassene er beregnet på gjester, og de utdelte parkeringsbevis må benyttes. De vises til egne regler og rutiner for gjesteparkeringen.

10.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

10.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret.

10.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

10.5 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

11 Boder

11.1 Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Boder skal holdes låst, selv om de er tomme.

11.2 Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk, brannfarlige væsker eller annet brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11.3 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller i bokser i bod er forbudt.

11.4 Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoffer, oljer eller annet som kan være til sjenanse for andre beboere.

12 Skilting/merking

12.1 Alle postkasseskilt i borettslaget skal være av samme type. Det er ikke tillatt med annen type merking, som Dymo, papirlapper og lignende. Postkasseskilt bekostes av hver enkelt beboer. Ved utleie av bolig plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes ytterdør og ringeklokke skal forhåndsgodkjennes av styret.

13 Skader

13.1 Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller borettslaget fellesarealer.

13.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

13.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

14 Meldeplikt

14.1 Beboerne plikter å underrette styret i borettslaget om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden må styret kontaktes omgående.

14.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

15 Eierskifte og utleie

15.1 Utleie av leiligheter i Tærud Borettslag. Søknad om utleie skal sendes OBOS og styret. Andelseier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.

15.2 Salg av leiligheter i Tærud Borettslag: Ethvert salg av borettslagsandel skal skriftlig meldes til OBOS v/ forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Styret får søknad fra OBOS med godkjenning av ny eier. Fremleie er ikke tillatt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2526, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Stillverksveien 24, gatenr 16273	**Grunnkrets:**	305	Vigernes 5
(fra bruksenhet)	2004 Lillestrøm	**Valgkrets:**	3	Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Stillverksveien 26, gatenr 16273			
(fra bruksenhet)	2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.05.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Samleseksjon bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	23 700/27 985
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 103,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2526	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2526/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/2526	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/2526/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/2526/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.05.2006	Avgiver	3205/81/2526	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/2526/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stillverksveien 24	H0201	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0202	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0203	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0204	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0205	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 24	H0206	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0207	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0301	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0302	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0303	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0304	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0305	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 24	H0306	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0307	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0401	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0402	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0403	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0404	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0405	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 24	H0406	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0407	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0501	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0502	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0503	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0504	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0505	Bolig	51,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 24	H0506	Bolig	43,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 24	H0507	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0201	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0202	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0203	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 26	H0204	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0205	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0206	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0207	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0301	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0303	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 26	H0304	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0305	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0306	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0307	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0401	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0402	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0403	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 26	H0404	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0405	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0406	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0407	Bolig	34,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0501	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0502	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0503	Bolig	52,0	Kjøkken	3	1	1
Stillverksveien 26	H0504	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0505	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0506	Bolig	33,0	Kjøkken	2	1	1
Stillverksveien 26	H0507	Bolig	32,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1 610,0	Rammetillatelse:	17.12.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	6 124,0	Igangset.till.:	07.02.2005

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	2 956,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	9 080,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.05.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	94
Bygningsnr:	23297442			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	22		1 358,0		1 358,0		1 493,0		1 493,0
H03	22		1 358,0		1 358,0		1 493,0		1 493,0
H04	22		1 358,0		1 358,0		1 493,0		1 493,0
H05	20		1 210,0		1 210,0		1 331,0		1 331,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stillverksveien 24	H0201	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0202	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0203	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0204	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0205	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0206	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0207	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0301	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0302	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0303	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0304	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0305	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0306	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0307	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0401	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0402	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0403	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0404	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0405	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0406	Bolig	8,0				
Stillverksveien 24	H0407	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0201	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0202	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0203	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0204	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0205	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0206	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0207	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0301	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0302	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0303	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0304	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0305	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0306	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0307	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0401	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0402	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0403	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0404	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0405	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0406	Bolig	8,0				
Stillverksveien 26	H0407	Bolig	8,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	711,0	Igangset.till.:	29.11.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	711,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	74
Bygningsnr / løpenr:	23297442 / 1			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			203,0		203,0				
H03			203,0		203,0				
H04			203,0		203,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Sameiet Stillverksveien 20 og 22	990363587

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



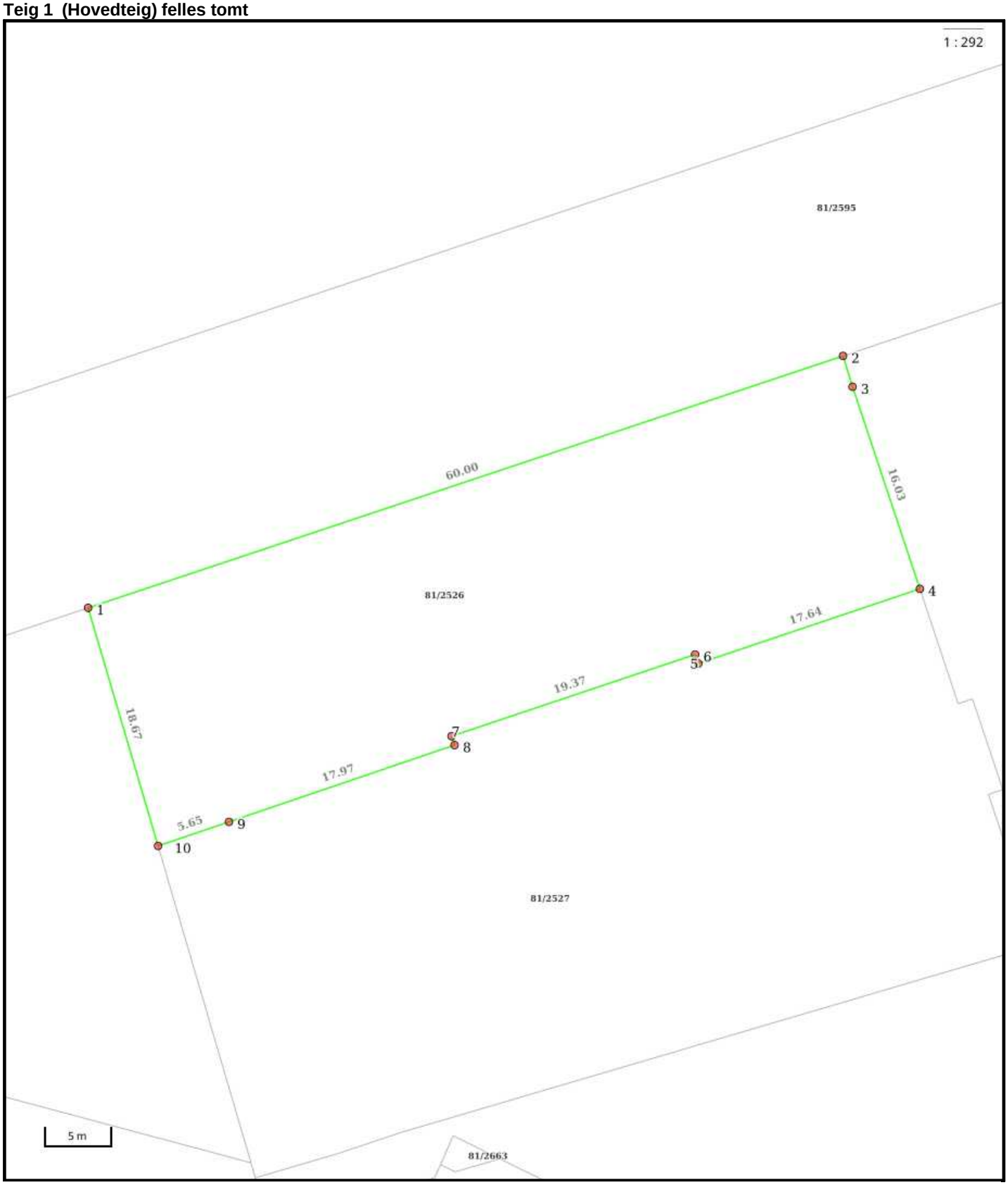
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 103,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 905,71	614 315,81	60,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 929,74	614 370,79	2,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 927,50	614 371,72	16,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 647 912,82	614 378,15	17,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 647 905,70	614 362,01	0,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 647 906,36	614 361,71	19,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 647 898,58	614 343,97	0,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 647 897,93	614 344,26	17,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 647 890,64	614 327,84	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
10	6 647 888,35	614 322,68	18,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Reguleringsbestemmelser for Jernbanetomta, Lillestrøm
Dato: 24.04.2014

521

Der ikke annet er nevnt skal den til enhver tid gjeldende kommuneplan være gjeldende.

§ 1. Hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for ny bybebyggelse med blandet formål knyttet til ny gate og oppgradering av tilliggende byrom.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Miljøkrav

Forurensing

Rapport 114887-1, datert Multiconsult 14. september 2006 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering. Forurenset grunn skal fjernes eller på annen måte sikres etter en plan som er godkjent ved rammetillatelse. Grenseverdier for forurensning skal være i henhold til forskrift/veileder.

Støy

Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, tabell 3 skal ikke overstiges.

Følgende unntak gjelder fra bestemmelsen over:

Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy forutsatt at alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone), og at tilfredsstillende inneklima kan dokumenteres

Luftkvalitet

Luftkvalitet skal tilfredsstille grenseverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 7, og sikres i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Kommunen skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann.

Materialbruk

Materialer skal minimum ha normal levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes preakseptert materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sjenerende inneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

Anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklister.

Flomfare

Planområdet ligger i kjellerfri sone. Nødvendige sikringstiltak må iverksettes forskriftsmessig.

Avfallshåndtering

Avfallsoppsamlingsløsning skal være avfallssug,

2.2 Brann

Brannhydrant og oppstillingsplass for brannvesenets redningskjøretøy skal sikres i henhold til regelverk.

2.3 Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser kan bebyggelsen ligge i formålsgrensen.

§ 3. Fellesbestemmelser for felt A og B

3.1 Bebyggelsens utforming

Maks. tillatte byggehøyder er vist på plankart.
Bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet med høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et helhetlig preg, men med variasjon for hvert enkelt bygg innenfor et sett av regler for materialpalett og utforming. Fasadematerialet skal generelt være i en palett av tegl, glass, treverk, plater, puss og malte flater. Glasspartier skal bryte opp fasaden i gatenivå, og gi god kontakt med forretninger og inngangspartier fra gaten. Tekniske rom og installasjoner skal tilpasses den arkitektoniske helhet. Det tillates at heistårn og trapper stikker opp av takflaten. Takflater skal fremtre som en femte fasade med materialer, farger og utforming som er tilpasset helheten i kvartalet. *Det tillates ikke arker i takflaten på hotellet.* Svalganger tillates ikke.
Underskjæring på kontorbygget ved hovedinngang skal gå fra to til fire etasjer.

3.2 Støy
Adkomst til kvelds- og nattåpne serveringssteder tillates ikke på fasader som vender mot boliger.

3.3 Parkeringsnorm skal være:
Maks: 1 p-plass pr. bolig, 0,5 p-plass pr. hotellrom, 0,7 p-plass pr. 100 m2 forretning, kontor og tjenesteyting. Det beregnes ikke p-plasser for bevertningssteder.
Sykkelparkering skal være i henhold til Kommuneplanens bestemmelser.

3.4 Bebyggelse under terreng skal ikke inngå i utnyttelsen. Kjeller kan ha synlig fasade mot gangvei/undergang under Jernbanegata.

3.5 Det skal avsettes felles uteareal pr boenhet tilsvarende arealet mellom de to boliglamellene. Utearealet er på lokket over basen og skal opparbeides med variert beplanting og tilstrekkelig jorddekke. Arealene skal inneholde varierte soner for opphold og lek med beplanting som deling og skjerming. Utformingen skal innby til variert lek og felles opphold med sittemøbler. Min. 60 % av arealet spesielt opparbeidet til opphold og lek skal være solfylt min. 3 timer ved vår og høstjevndøgn. Lekeplass for små barn skal ha skygge midt på dagen sommerstid.

3.6 Utomhusplanen skal være i målestokken min. 1:500. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, gangveier, oppholdsarealer, kjørearealer, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, sykkelparkering og parkering, plan for drenasje og bortledning av overvann samt evt. tømmepunkt for avfallssug og oppstillingsplass for sugebil.

§ 4. Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

4.1 Felt A
Bebyggelse og anlegg, Hotell
Innenfor formålet tillates serveringssteder inntil 400 m2 BRA. Støy fra varelevering og lokaler tillates ikke kvelds- og nattestid mot boligformål.

4.2 Felt B
Kombinert formål, kontor, forretning, bolig, tjenesteyting, bevertning.

§ 5. Samferdselsanlegg

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
All gategrunn (herunder torg og gatetun) skal opparbeides etter en felles utomhusplan. Det skal legges spesielt vekt på tilrettelegging for gående og gode oppholdssoner. Universell tilgjengelighet skal ivaretas med en tydelig og intuitiv utforming som fremmer likeverdig bruk for alle. Det tillates servering på torg, fortau og diagonalgate etter nærmere retningslinjer vist i utomhusplan.

5.2 Torg
Torget reguleres til offentlig formål. Torget skal primært opparbeides for å betjene passasjerer til Lillestrøm stasjon. Det skal opparbeides minimum 10 parkeringsplasser for av- og påstigning for togreisende. Det skal innføres fartshindringer i form av opphøyde gangfelt på flere steder. Parkeringsbestemmelser på torget skal knyttes til korttidsparkering for på- og avstigning. Det tillates sykling over torget. Materialvalg og detaljløsninger skal gi et helhetlig preg av god kvalitet og med god tilrettelegging for opphold, universell tilgjengelighet, skilting og belysning. Jernbanerelaterte funksjoner tillates på nordre halvdel av torget. Elementene

skal inngå som del av den helhetlige utformingen av torget og stasjonsområdet.

5.3 Gatetun

Gatetun skal være felles adkomst for 81/2526, 81/2527, 81/2511, 81/241 og 81/2477 via Tærudgata. Det tillates ikke motorisert ferdsel i diagonalgate. På gateplan skal bebyggelsen være åpen og inviterende på begge sider ved at det som er etablert inne kan trekkes ut i gaten, eks kafèbord og lignende. Fellesområde gatetun skal være allment tilgjengelig. Gatetunet skal opparbeides med materialvalg og detaljløsninger som gir et helhetlig preg av god kvalitet, og med god tilrettelegging for opphold, universell tilgjengelighet, skilting og belysning. Det skal opparbeides parkeringsfelt for varelevering på Tærudgatas vestside. Det kan tilrettelegges for sykkelparkering for besøkende til boliger, kontor og forretninger.

Det tillates kjeller under adkomstplass innenfor regulert utkraget volum.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

Ved etappevis utbygging skal det på forhånd godkjennes en midlertidig utomhusplan som skal vise midlertidig opparbeidelse av resterende ubebygd tomteareal.

Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent overordnet plan som viser prinsipp for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
2. Godkjent estetikk- og utomhusplan jf. §§ 3.1, 3.5, 3.6, 5.1, 5.2 og 5.3.
3. Geotekniske grunnundersøkelser
4. Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.1
5. Dokumentasjon som viser at anbefalte støygrenser er oppfylt for inne- og uteoppholdsarealer, jf. § 2.1 Støy
6. Dokumentasjon på tilfredsstillende inneklima i bolig jf. § 2.1 Støy.
7. Dokumentasjon på tilfredsstillende luftkvalitet jf. 2.1 Luftkvalitet

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann
2. Godkjent plan for ivaretakelse av slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
3. Detaljert utomhusplan for felles oppholdsareal for boliger jf. §§ 3.5.
4. Godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg (herunder torg og gatetun). Planene skal forelegges Jernbaneverket.
5. Dokumentasjon av materialvalg, jf. § 3.1

Før første brukstillatelse for det enkelte bygg gis skal:

1. Alle nødvendige og tilgrensende anlegg for teknisk infrastruktur (VA, overvann, samferdselsanlegg herunder torg og gatetun) være ferdig opparbeidet.
2. Eventuelle støyskjermingstiltak være ferdigstillt.

Revidert § 3.1 etter vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 69. Endringer i kursiv.

Vedtatt den 11 / 06 20 14
Skedsmo kommunestyre, sak 69
Plansjef

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JERNBANETOMTA - FELT 1, GNR/BNR 81/2477, LILLESTRØM

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 14.02.2006, sist oppdatert 02.03.2006.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde Sone A-	forretning/ kontor/ bolig
Byggeområde Sone B-	forretning/kontor/bolig
Offentlig trafikkområder-	fortau
Fellesområder-	felles avkjørsel

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR SONE A OG SONE B

3.1 I Området skal det oppføres forretning /kontor/ bolig.
Det skal være forretning/kontor i første etasje i hele området. I fløyen langs Jernbanegata skal det være kontor også i 2. etasje. Mot Jernbanetorget/Stillverksveien skal det være forretning/kontor i 2. etasje også.
I sone B skal det være kontor i minimum 2. – 4. etasje.
Etasjehøyden skal tilpasses forretning/kontor i nevnte soner, samt hele 1. og 2. etasje i hele byggearealet.
I øvrige etasjer tillates bolig.

Mindre deler av første etasje kan benyttes til parkering, men skal ikke eksponeres direkte til fasader.
I boligdelen skal minst 50 % av leilighetene være 3- roms eller større.

3.2 Høyde

Sone A

Skal bebygd med 4 + tilbaketrukket 5. etasje.
Tillatt maksimal gesimshøyde for fjerde etasje er 15,0 m, og 17,5 m for tilbaketrukket femte etasje.
Femte etasje skal ha en tilbaketrekning på minst 2,5 m.

Sone B

Skal bebygd med maks 8 etasjer. Tillatt maksimal gesimshøyde er 26,5 m over gateplan.

3.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal %- BYA=100% innenfor angitte byggegrenser/- linjer.

3.4 Fellesareal

Et indre gårdsrom over forretningsetasje skal opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens bygningsvedtekter.

3.5 Bygningene skal utformes med flate tak. Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 0,8 m over takets gesimshøyde og skal plasseres minimum 5,0 m inn på takflaten.

3.6 Bygningene skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemeldingen utarbeides og godkjennes.

3.7 Bebyggelsesplan
Kommunen kan kreve bebyggelsesplan dersom det ved rammesøknaden har vesentlige avvik i forhold til "Planbeskrivelse", datert den 06.02.06, sist oppdatert den 17.02.06.

4. UTFORMING

4.1 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.
Bebyggelses fasade mot Kanalveien i Sone A skal brytes og deles i to volumer, i samsvar med bebyggelsesvolum og fasadelengde på andre bebyggelser i sentrum.
Vertikal aksentuering i Sone B kan oppnås med maks tillatt etasje og gesimshøyde angitt i § 3.2 og på plankartet, i maks 2/3 av sin fasadebredde mot rundkjøringa.
Aksentuerte volumer mot rundkjøringa skal være innglasset i sin fulle høyde.
Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.
Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.

4.2 Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

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

4.4 Utomhusplanen skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenasje og bortledning av overvann, samt områder for avfallshåndtering inkl. avfallskomprimator.
Lekeplass og annet uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens vedtekter.

4.5 Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/fotomontasje og datamodell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Rammesøknad forelegges HUT/det faste utvalg for plansaker til behandling

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel er angitt på plankartet og gjelder for eiendommene gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 240.
Adkomst til byggeområdet på eiendommen gnr 81 bnr 2477 og felles parkering i 1. etasje og kjeller er planlagt fra Kanalveien og Tærudgata, og angitt med pil på plankartet.
Skravert del av byggeområdet mot Tærudgata og Stillverksveien tillates brukt som en del av offentlig fortau- og gangs areal i 5 m bredde, og tillates overbygget fra 2. etasje og oppover.

5.2 Parkering skal hovedsakelig være i felles parkeringskjeller, og kun delvis på gateplan på den sør- øst del av tomta. Parkeringskapasitet beregnes i samsvar med gjeldende kommunens parkeringsvedtekter.

5.3 Kjøreadkomst tillattes fra Kanalveien og Tærudgata, via felles adkomst. Kjøreadkomst fra og til Stillverksveien og Jernbanegata er ikke tillatt.

§ 6. MILJØBESTEMMELSER

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

6.2 Vegtrafikk- og jernbanestøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.
For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

6.3 Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

6.4 Reguleringsområdet er omfattet av konsesjonsområdet til Nedre Romerike Fjernvarme AS. Bygninger som ligger innenfor området, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal tilrettelegges alle nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring.

6.5 Til renovasjon skal det benyttes avfallssug iht. § 10 i "Renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune".

6.6 Vareleveranse skal ikke skje fra offentlige gater og/eller plasser. Ved prosjektering av anlegg for varelevering, legges "Håndbok 250" fra Statens vegvesen til grunn.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Fortau med beplantning langs gate skal være ferdig opparbeidet iht gatebruksplan/ formingsprogram for Lillestrøm, før brukstillatelse kan gis.

7.2 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

7.3 Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune,
Planavdelingen, den 17.02.2006
Sist oppdatert den 15.05.2006

Vedtatt den 13 / 09 20 06
Skedsmo kommunestyre, sak 67
Birgit Larsen
Plansjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SYDOMRÅDE, GNR.81 BNR.886 M.FL., SKEDSMO KOMMUNE

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

Det regulerte område er avsatt til:

Byggeområder:

Bolig, felt B
Kontor, forretning, bolig, felt KF1
Kontor, forretning, bensinstasjon, felt KF 2
Kontor, forretning, hotell, felt KF 3
Kontor, forretning, felt KF 4, KF 5, KF 6
Kontor og industri, felt KI
Offentlig byggeområde (sykehus), felt O
Byggeområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2

Spesialområder:

Spesialområde/bevaring, kontor, forretning, felt S 1
Spesialområde/bevaring, offentlig bygning, felt S 2

Offentlig trafikkområder:

Trafikkområde, kjøreveg
Trafikkområde, parkering/parkeringshus, felt T1, T2
Trafikkområde fortau, gang/sykkelvei,
Annet vegareal
Torvplass, felt T3

Friområder:

Friområde, park, felt F 1, F 2
Friområde, Felt F 3

§ 3

Byggeområde boliger, felt B

Områdene skal nyttes til boligformål samt tilhørende anlegg, garasjer og uthus.
For felt B tillates boligbebyggelse i maks. 4 etasjer med garasjekjeller.
Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller under terreng.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor og industri, allmennyttig formål, felt KI
Feltet skal benyttes til kontor- og industribebyggelse eller bebyggelse for allmennyttig formål, med tilhørende service- og lagerbebyggelse.
TU maks. 90%.
Kvartalsatkomster kan tillates som vist med stiplete piler på plankartet. Eksakt plassering og standard fastlegges ved godkjennelse av bebyggelsesplan.

Byggeområde for offentlig bygning (sykehus), felt O
Eksisterende sykehus inngår i planen. Sykehuset kan på- og ombygges innenfor planens volumbegrensninger, maks 3 etasjer, og TU maks 90 %.

§ 4

Spesialområde/bevaring, kontor/ forretning, allmennyttig formål, felt SI og offentlig bygning felt S2
Skravert bebyggelse skal bevares. Bebyggelsen kan ombygges og moderniseres. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Spesialområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2
Området er avsatt for etablering av pumpestasjon i tilknytning til flomsikringen. Anlegget skal integreres i tilstøtende byggeanlegg/park. Annen lokalisering enn den som er vist på kartet, kan tillates dersom utbygger, grunneier og Skedsmo kommune blir enig om dette.
Det må sikres kjøreadkomst via tilstøtende byggeområde/park til pumpastasjonen.

§ 5

Trafikkområder:
I felt T1 og T2 skal det anlegges parkeringanlegg for innfartsparkering til stasjonen. For felt T1 kan det anlegges parkeringshus med inntil 3 parkeringsplan.

Stasjonsområde/torgplass, felt T3
Felt T 3 skal omfatte torgplass- og adkomstsone for alle trafikanter til stasjonen, herunder sykkelparkering, kortidsparkering, av- og påstigning, buss og taxiholdeplass.
Det skal utarbeides egen plan for feltet som skal godkjennes av Skedsmo kommune. Planen skal redgjøre for arealbruk, trafikkmønster, beplantning, gatemøblering, belegg og materialbruk.

§ 6

Friområde, felt F 1, F 2 og F 3
For friområde F1, F2 og F3 skal det utarbeides egen landskapsplan/parkplan som skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Generelt byggeområdene for kontor/forretning m.m. K F 1 - K F 6
I KF1 - KF5 begrenses totalt areal for forretning/detaljhandel til 10 000 m2 gulvflate.
Tyngdepunktet av forretningsdelen skal legges til de sentrale kvartalene KF 1, KF 3 og KF 4.
For KF6, fastlegges volum og plassering av forretningsenhetene ved nærmere vurdering, og senest innen godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Større konsentrerte forretningsenheter i form av kjøpesenter/varehus, tillates ikke innenfor KF-områdene.

Byggeområde for kontor,forretning og bolig, felt KF1
Feltet skal benyttes til kontor- og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
Det tillates bebyggelse inntil 4 etasjer med TU maks 200 %. Boliger skal primært legges til de 2 øverste etasjene mot parkarealet F1 som vist på plankartet, men skal også i fb.m. utarbeidelse av bebyggelsesplan, i størst mulig grad innpasses i andre deler av feltet når det ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner
På grunnlag av godkjent bebyggelsesplan kan det gis anledning til tilbaketrukket 5.etasje for bebyggelsen der forholdene ligger best til rette for det.

Byggeområde for forretning/bensinstasjon, felt KF 2
I byggeområdet kan oppføres bygninger for bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.

Bebyggelsen skal legges langs byggelinje mot Jernbanegata og gis en helhetlig utforming slik at anlegget blir mest mulig tilpasset den planlagte bystruktur.
For øvrig skal anlegget utformes i henhold til gjeldende retningslinjer utgitt av Norsk Form og Norsk Petroliumsinstitutt nov. 1995.
TU maks 50 %.

Byggeområde for kontor, forretning, bolig, hotell, felt KF 3
Felt KF 3 skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse, bolig, hotell, med tilhørende anlegg. Boliger skal, i fb.m. utarbeidelse av bebyggelseplan, i størst mulig grad innpasses i bebyggelsen når forholdene ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner.
Feltet tillates bebygget med maks.4 etasjer. For bygningen som skal inneholde hotell tillates maks høyde 9 etasjer innenfor området vist på plankartet.

TU maks. 200%

Byggeområde for kontor, forretning, Felt KF 4
NSB's lokstall inngår i planen. Bebyggelsen kan om- og påbygges med hensyntagen til at lokstallens hovedform/hoveduttrykk skal opprettholdes. Lokstallen kan benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning, servering, kulturformål e.l.) og kontorer.

Byggeområde for kontor, forretning, felt KF 5
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 3 etasjer.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor, forretning, allmennyttig formål, felt KF 6
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse og bebyggelse for allmennyttige formål med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 4 etasjer.
TU maks. 120%.

F1 og F 2, friområde/park
For Tærudgårdene tillates adkomst og parkering innenfor parkarealet.
Nødvendige byggverk og anlegg for lek og rekrasjon, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres i henhold til godkjent parkplan.

F 3 friområde
For friområde F 3 skal vegetasjonsbelte i strandsonen mot Nitelva i størst mulig grad bevares.

I F 3 skal anlegg for flomsikring som vist på plankartet inngå. Flomsikringen skal anlegges i kombinasjon med kjørbar gang- og sykkelvei og avgrense byggeområder/park.

§ 7

Fellesbestemmelser

Bebyggelsesplan
Godkjent bebyggelsesplan for byggeområdene B1, KF1, KF2, KF 3, KF5, KF 6 og KI kreves i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
Illustrasonsplanen som følger reguleringsplanen, skal være retningsgivende for bebyggelsesplanen med hensyn på oppdeling av byggeområdene, kvartals- og gatestruktur, bil- og fotgjengeradkomst, g/s-forbindelse/hovedakse mellom fotgjengerovergang Jernbanegata/Nesgata og Stasjonstorget.

Bebyggelsesplan for det enkelte delfelt skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

Parkering:
Parkeringsdekning for byggeområdene skal være i henhold til vedtatte parkeringsnormer for Skedsmo kommune. Parkering skal i størst mulig grad skje i bebyggelsens underetasje i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

Støy.
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Disse skal også legges til grun for tiltak i fb.m. jernbanestøy.
Støyskjermingstiltak skal godkjennes av Skedsmo kommune, og skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Planavdelingen
03. februar 1997
revidert : 11.02.97, 28.04.97
sist revidert i h.h.t. k.sak 97/47, 18.06.97

Vedtatt den 18 / 06 1997
Skedsmo kommunestyre, sak 47

Plansjef

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: 25.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2526	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Stillverksveien 26								

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.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/2526/0/6

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Park, nåv.

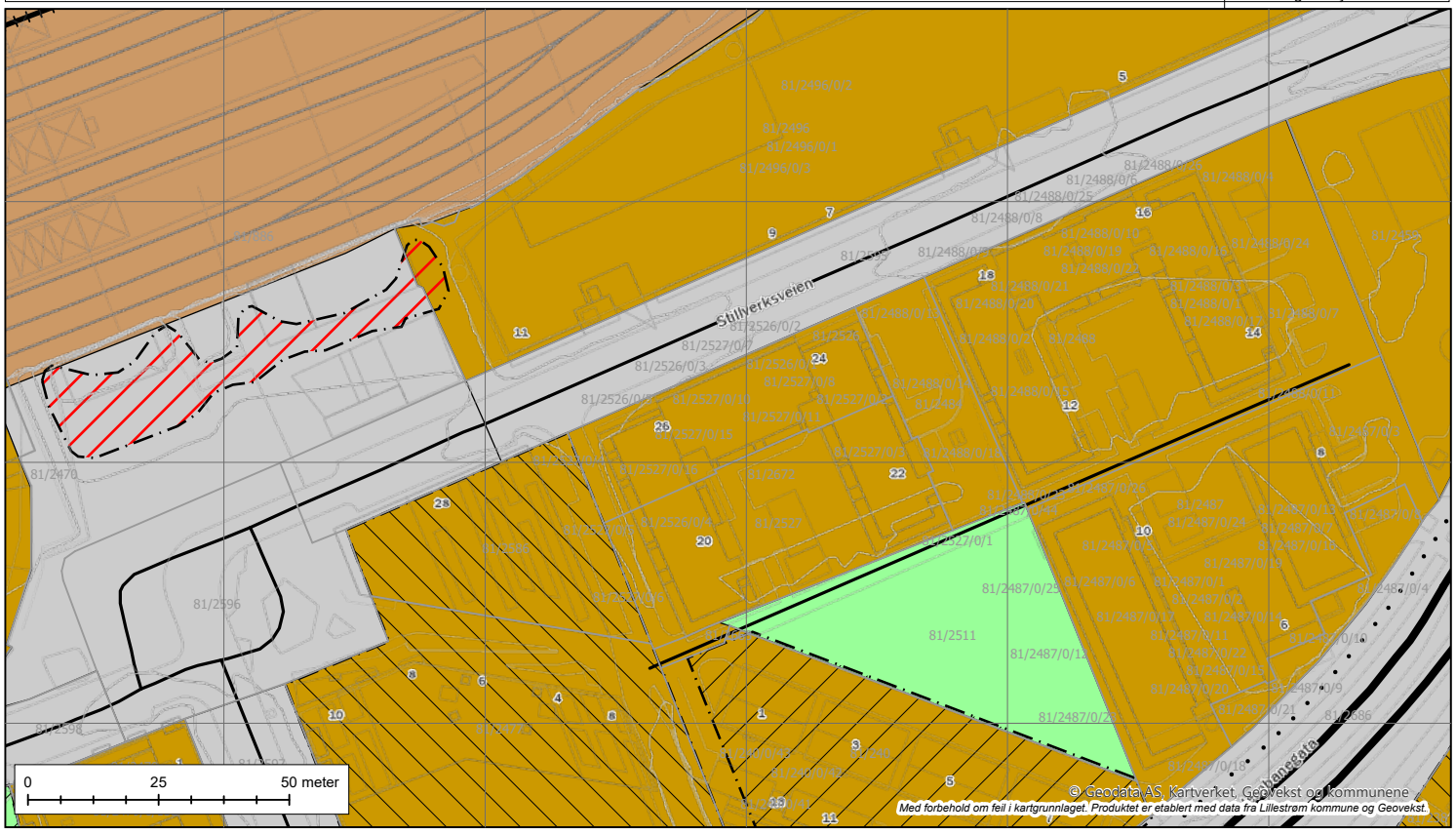
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

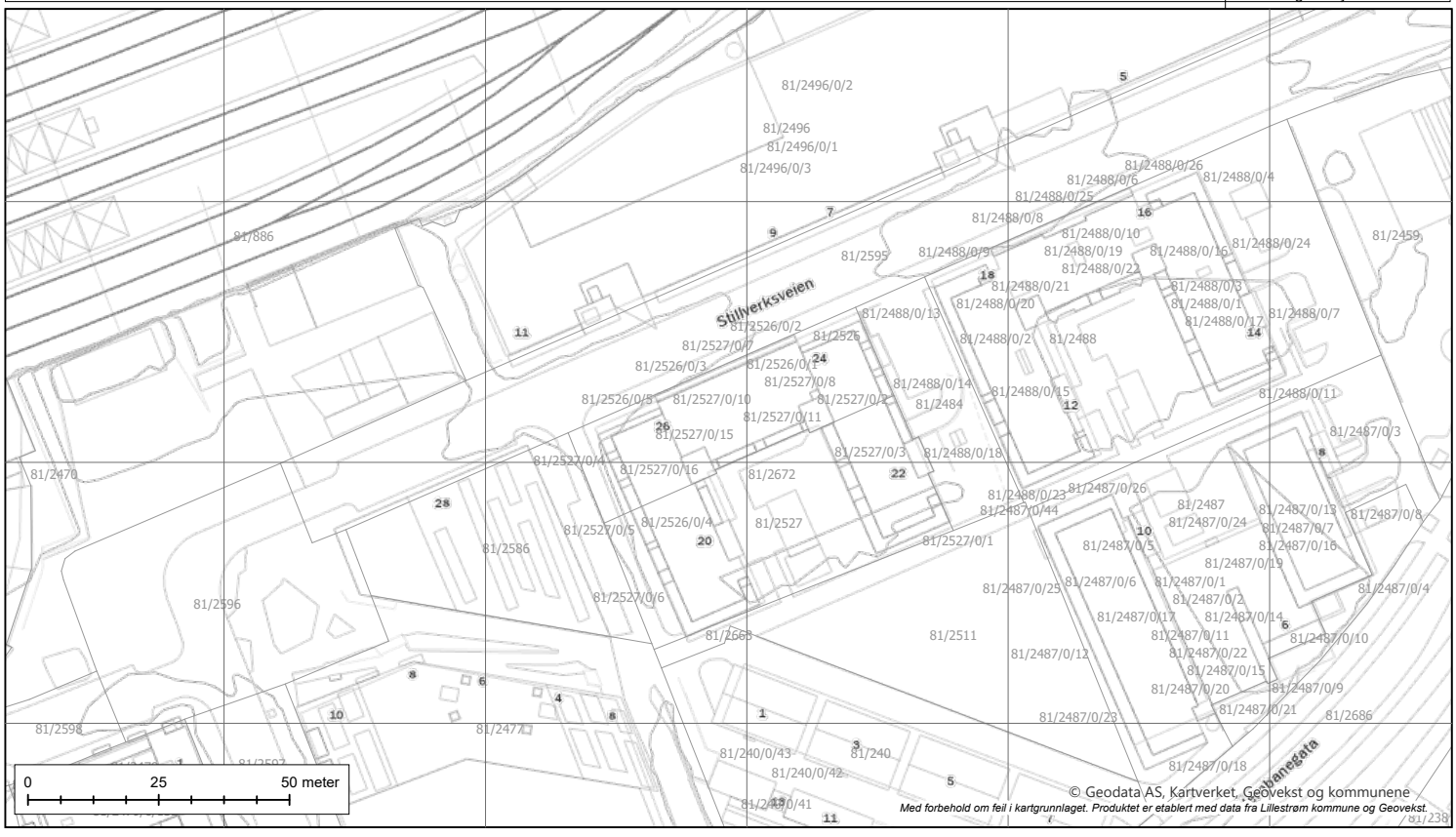
Kommunedelplan 81/2526/0/6

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2526/0/6

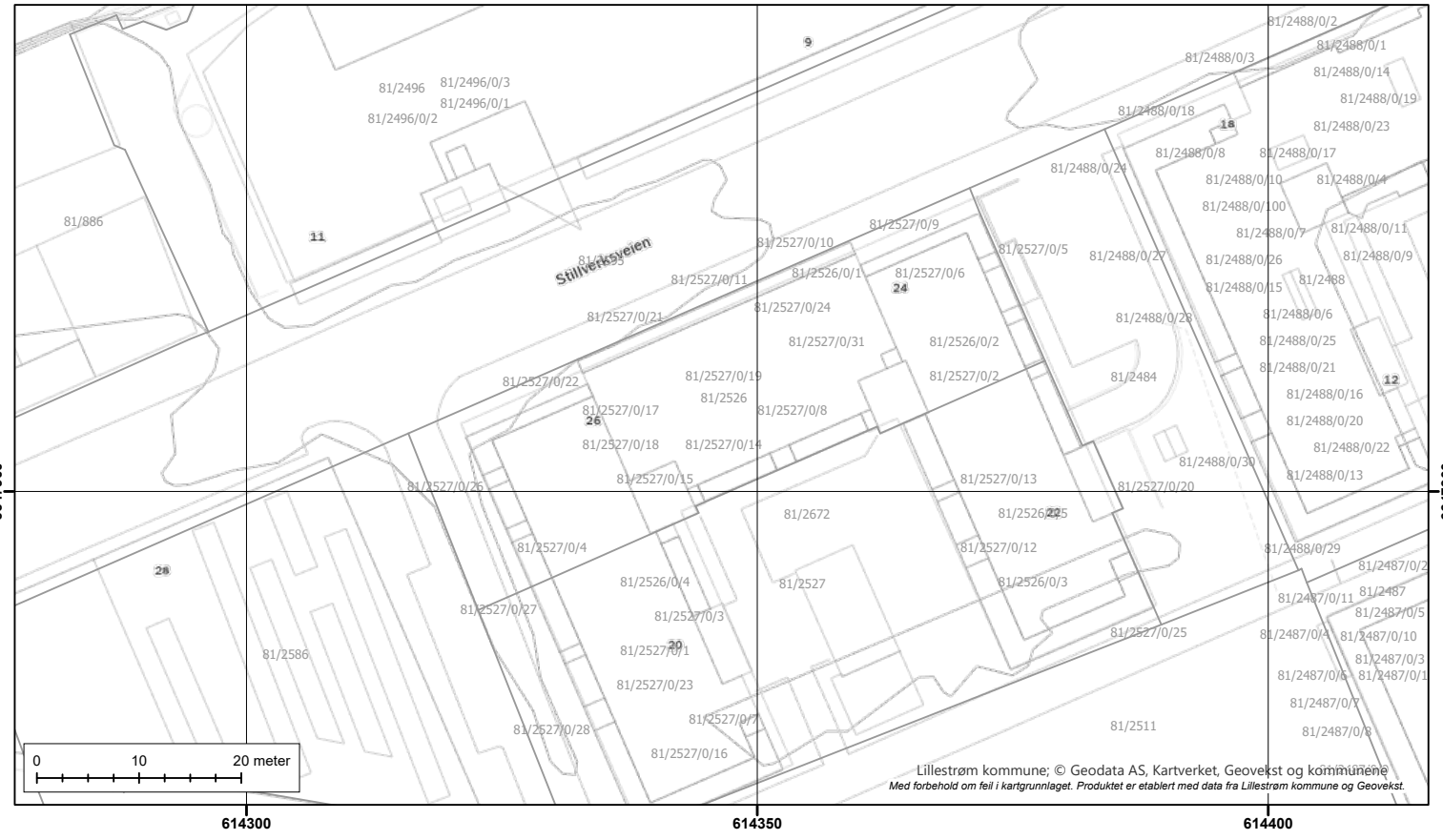
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2526/0/6

Tegnforklaring:

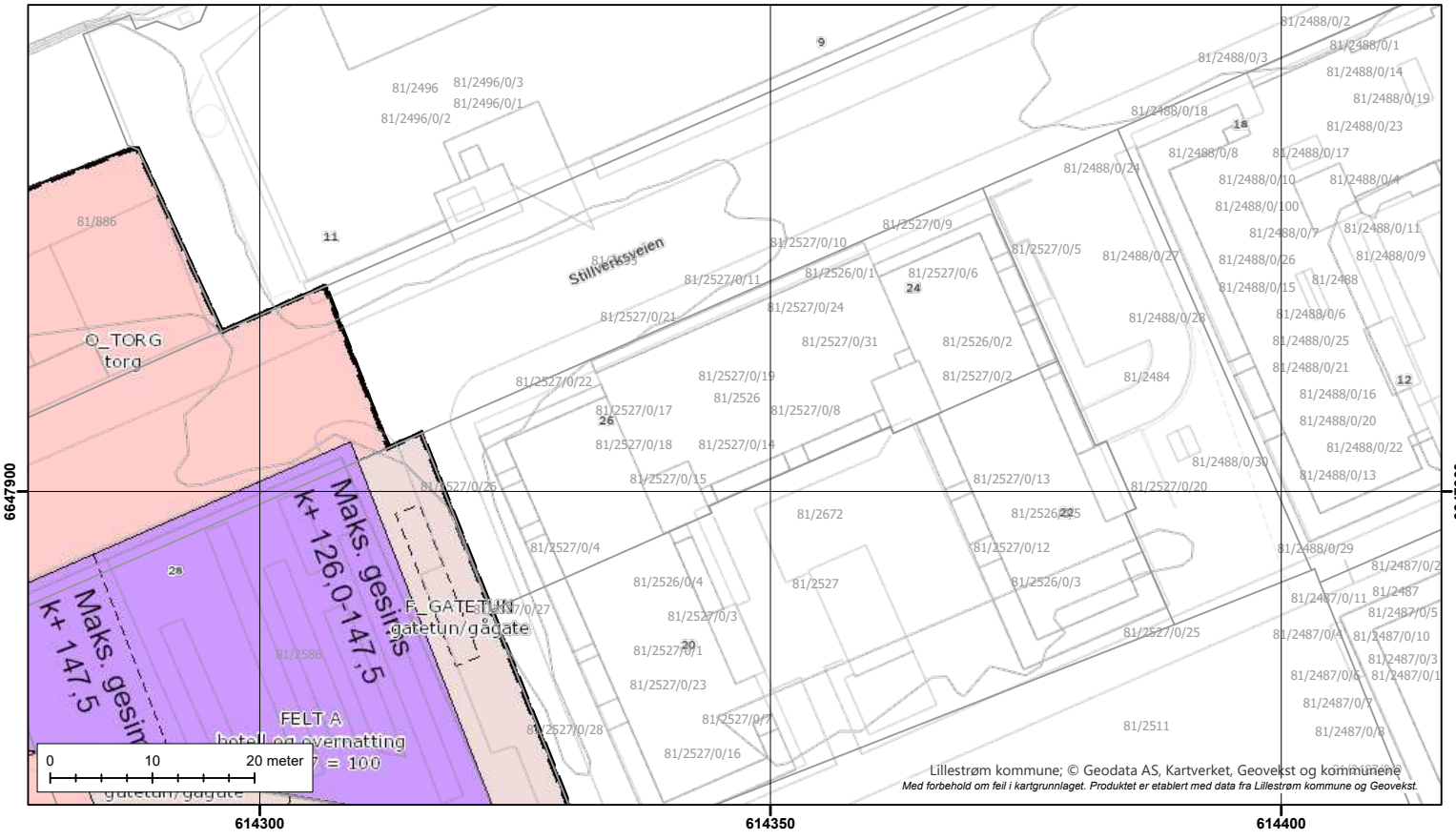
- 1320 - Hotell og overnatting
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- RpRegulertHoydeLinje_Vn3
- 1211 - Byggegrense
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

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: 25.02.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2526	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Stillverksveien 24								

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.

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2526

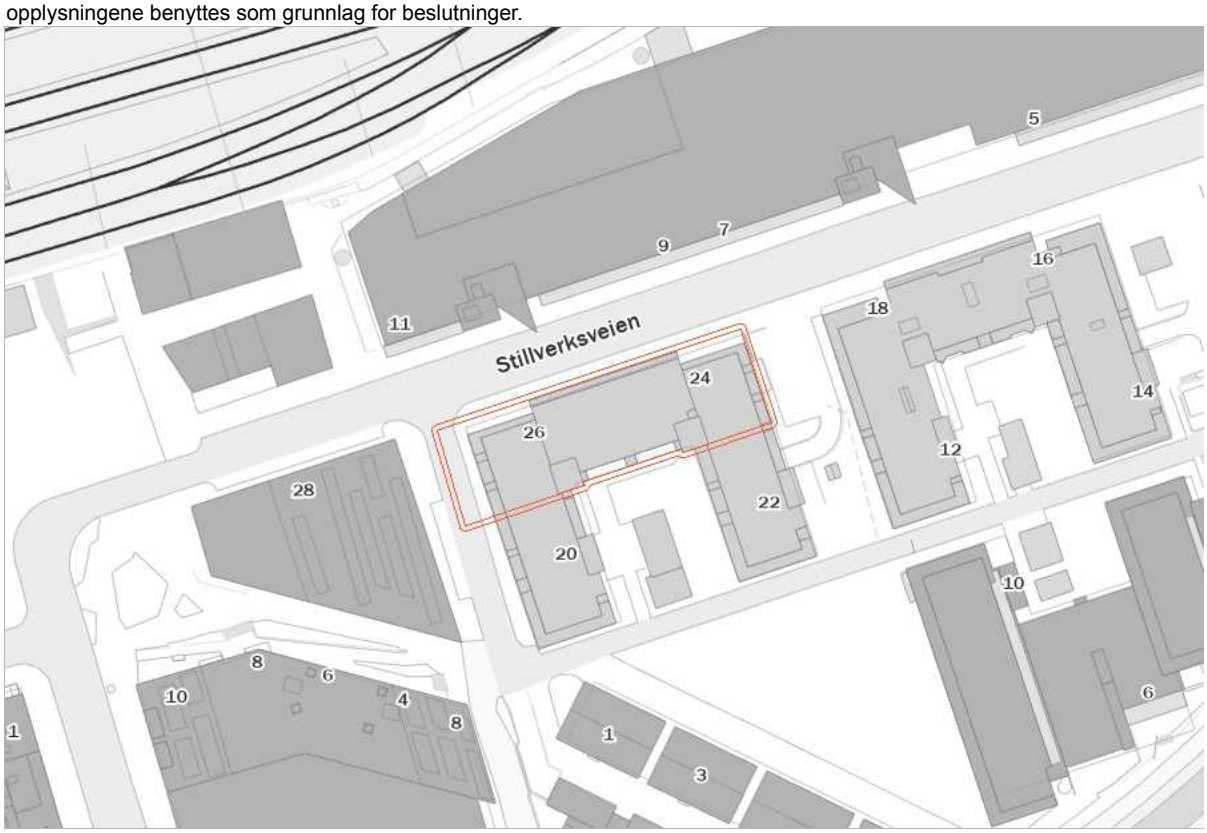
Dato for analyse	25.02.2026 kl.11:31	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	24.02.2026	25.02.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.02.2026	25.02.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		16.02.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		20.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.02.2026	25.02.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2026	02.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.02.2026	16.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	24.02.2026	25.02.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	25.02.2026	16.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.02.2026	16.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		16.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		16.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.02.2026	16.02.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		16.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	25.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	18.02.2026	16.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		20.02.2026
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		19.02.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		16.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		20.02.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.02.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2026	02.02.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	19.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	19.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	25.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.02.2026



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.

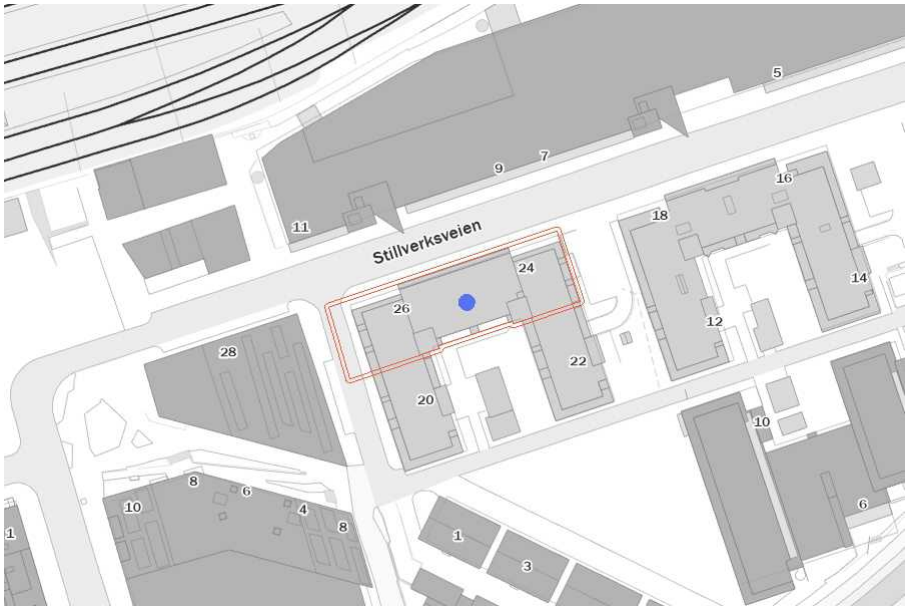
...

Punkter

ID	ADRESSE
92155736	Stillverksveien 24
92155736	Stillverksveien 26

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	25.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

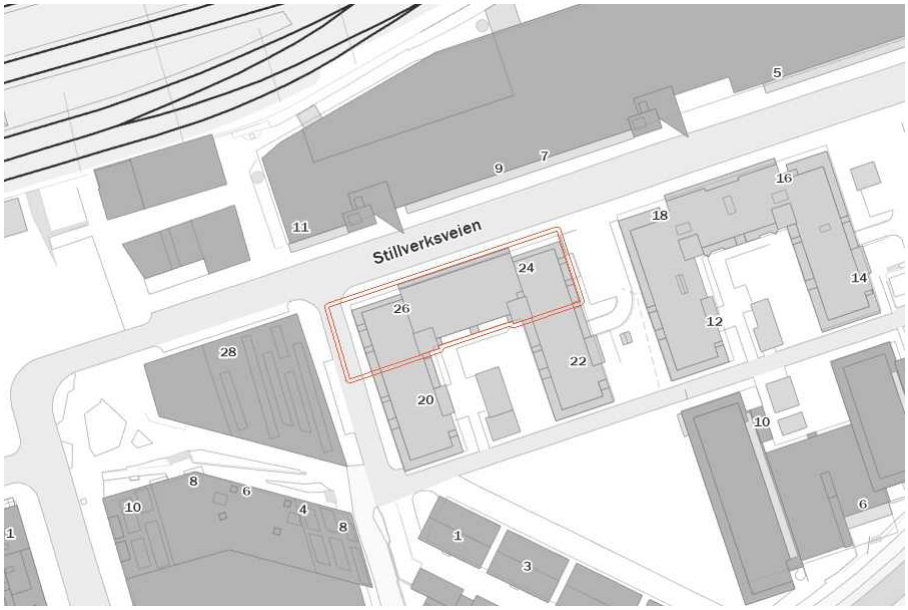
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	23297442

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Konsesjonsområde fjernvarme

Beskrivelse

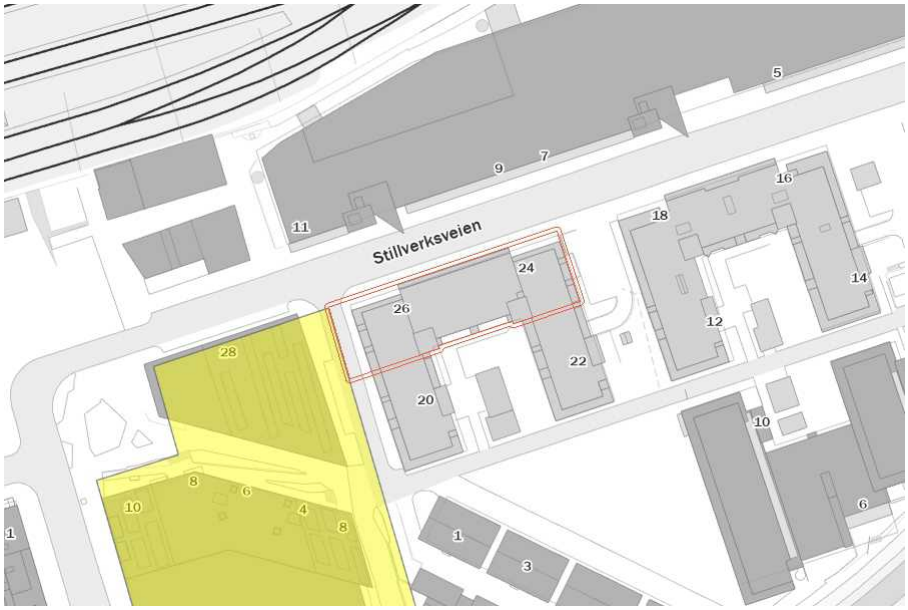
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

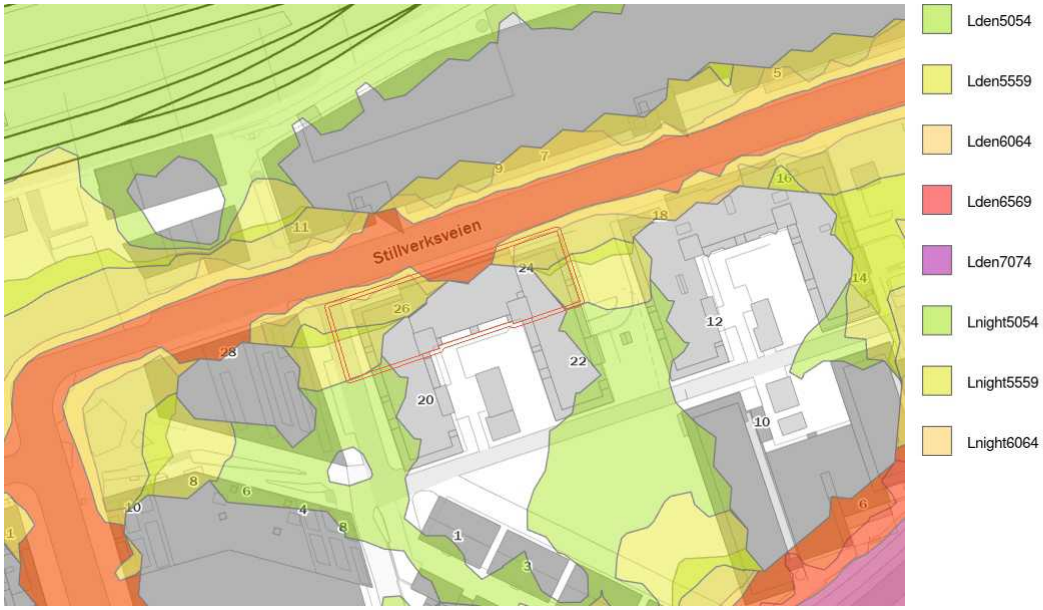
...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
akseptabelForurensning	forurensetGrunn

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	18	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



120 - Fyllmasse/antropogene masse

Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

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

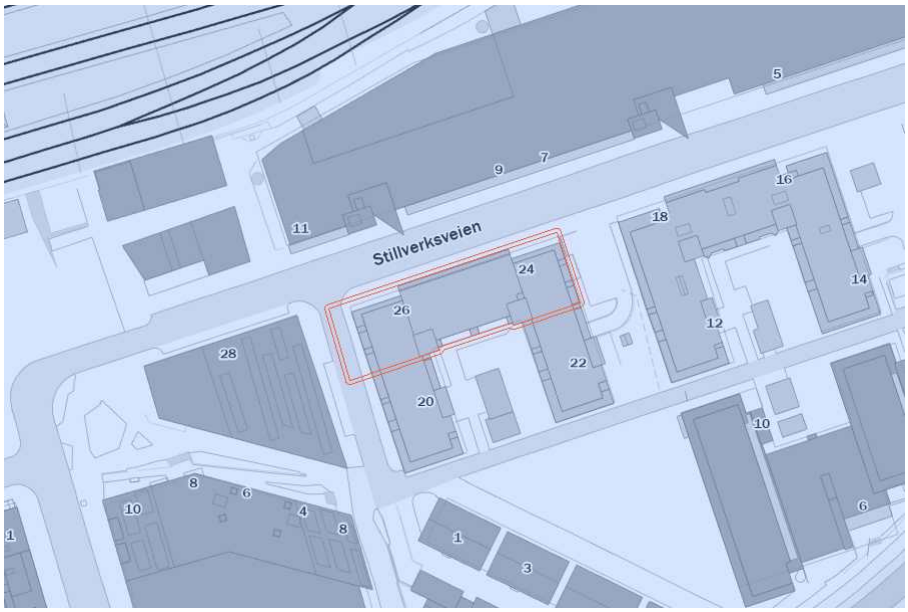
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

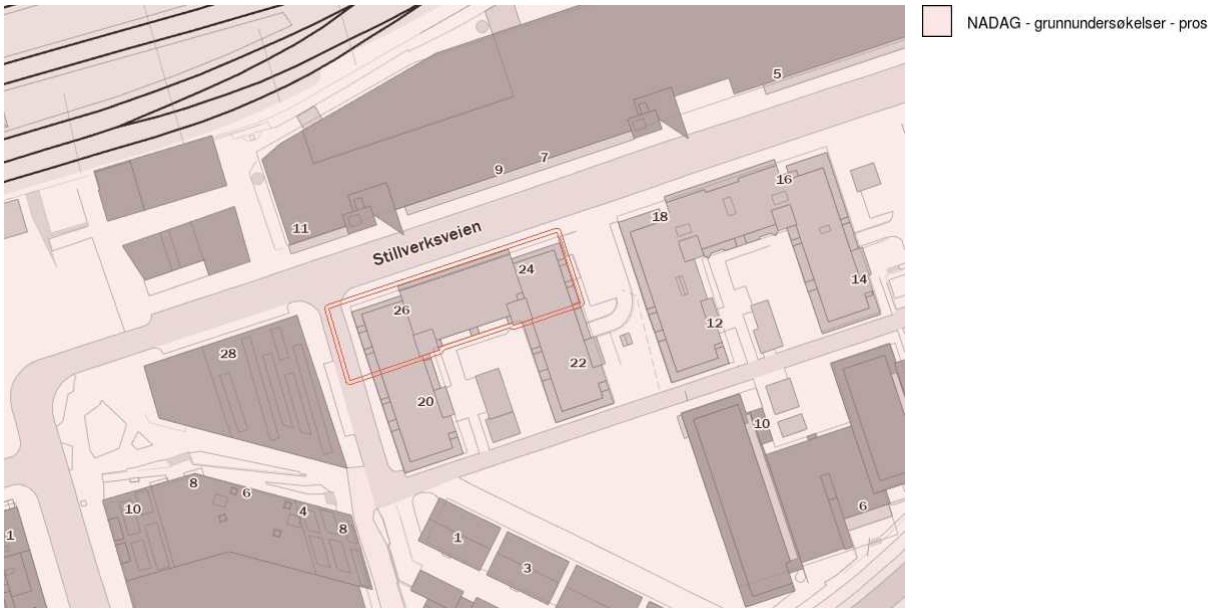
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

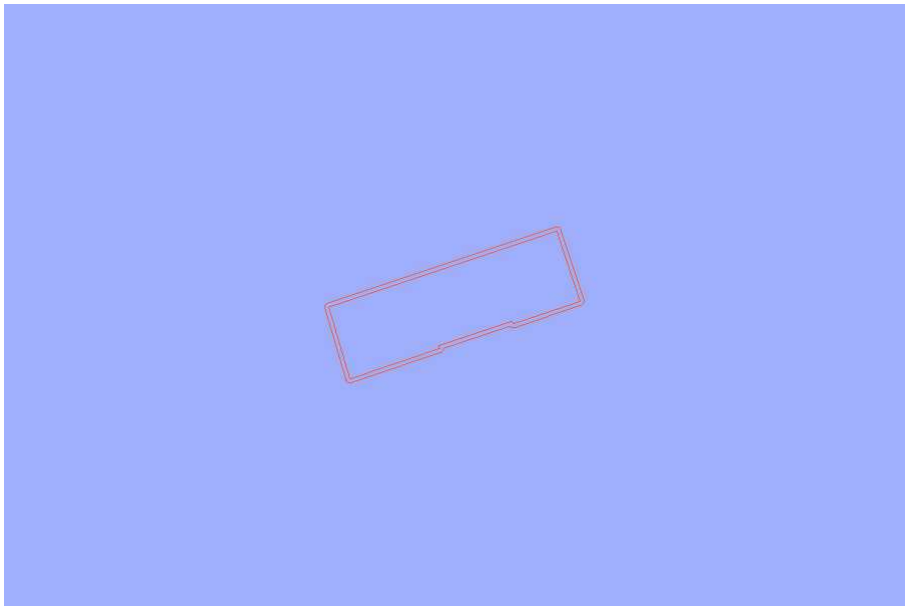
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



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	24.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	25.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

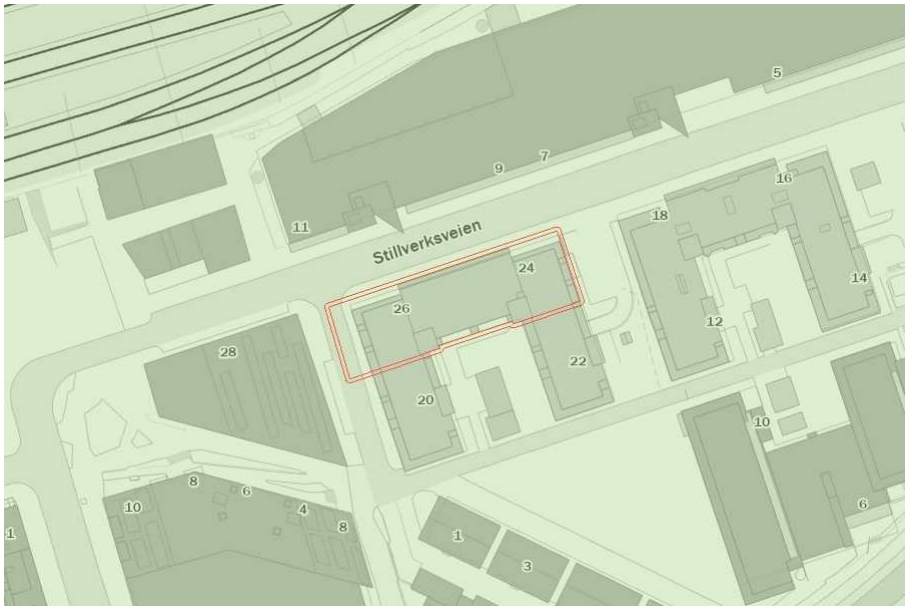
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2026



Beskrivelse

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

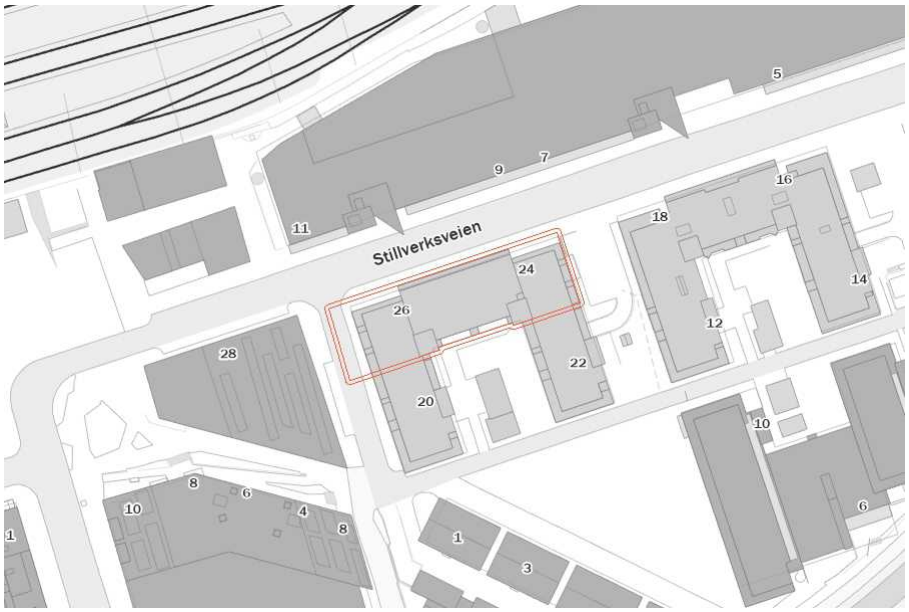
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2026



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	20.02.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

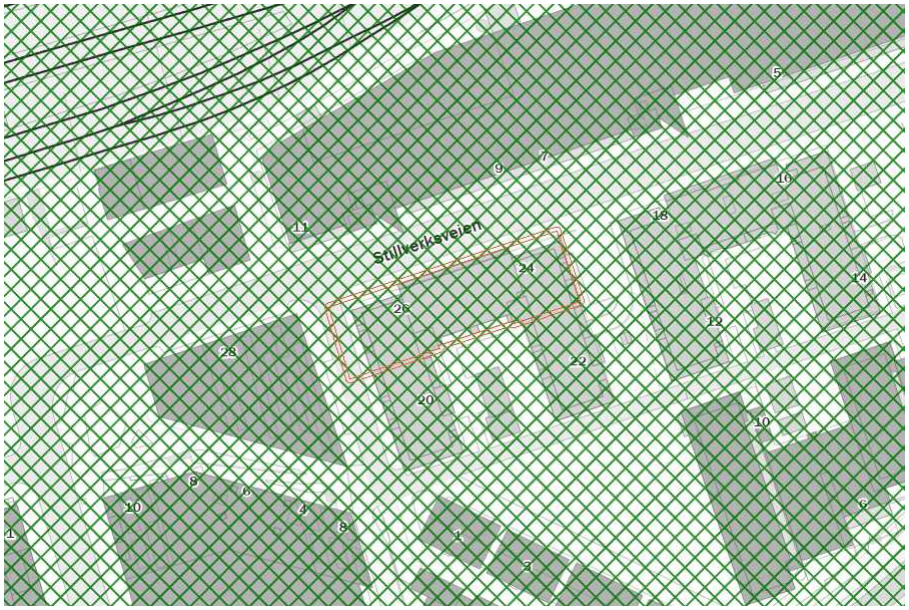
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

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

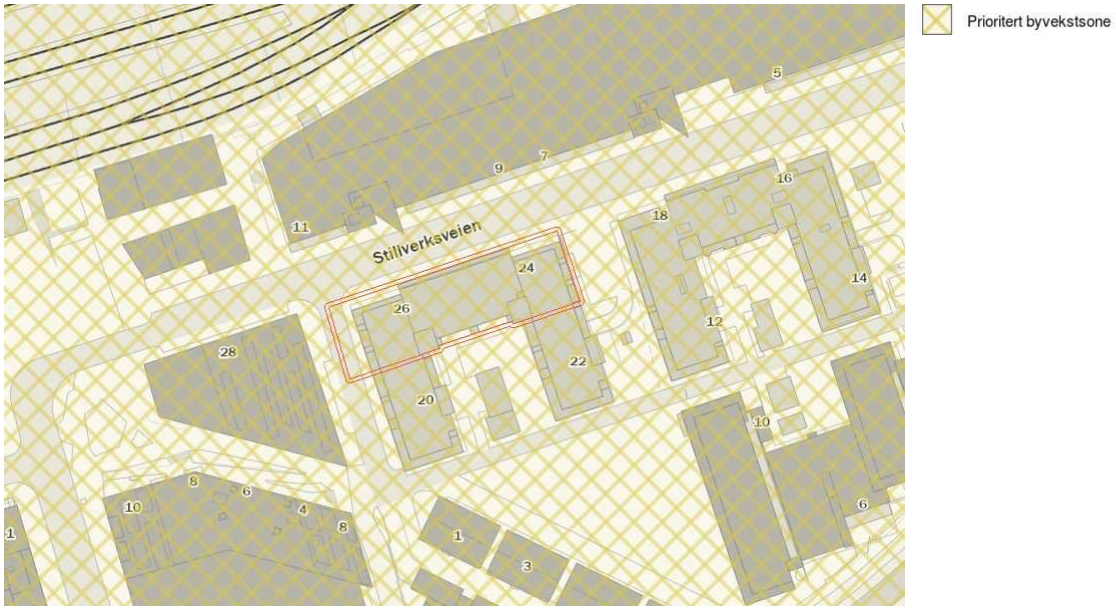
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

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	20.02.2026



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	20.02.2026



Beskrivelse

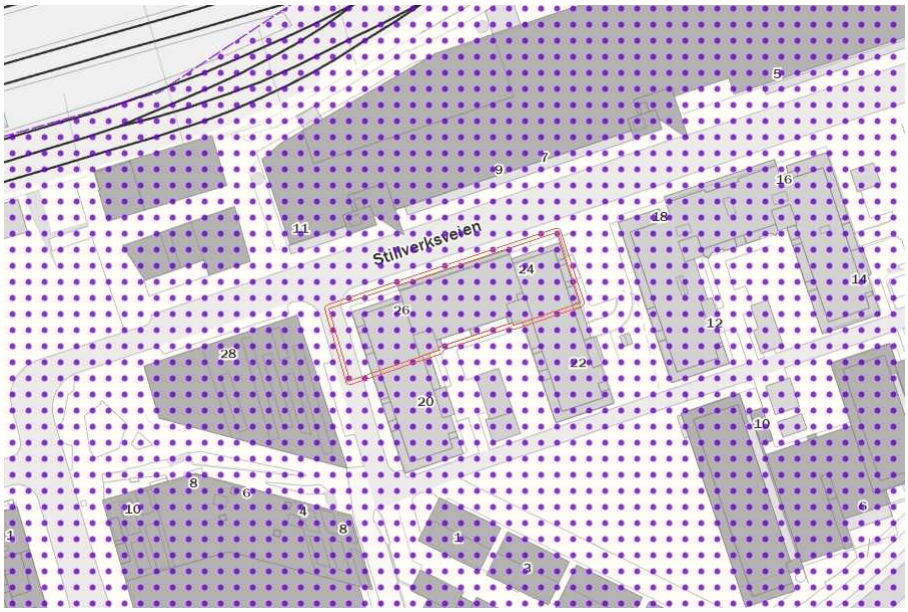
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

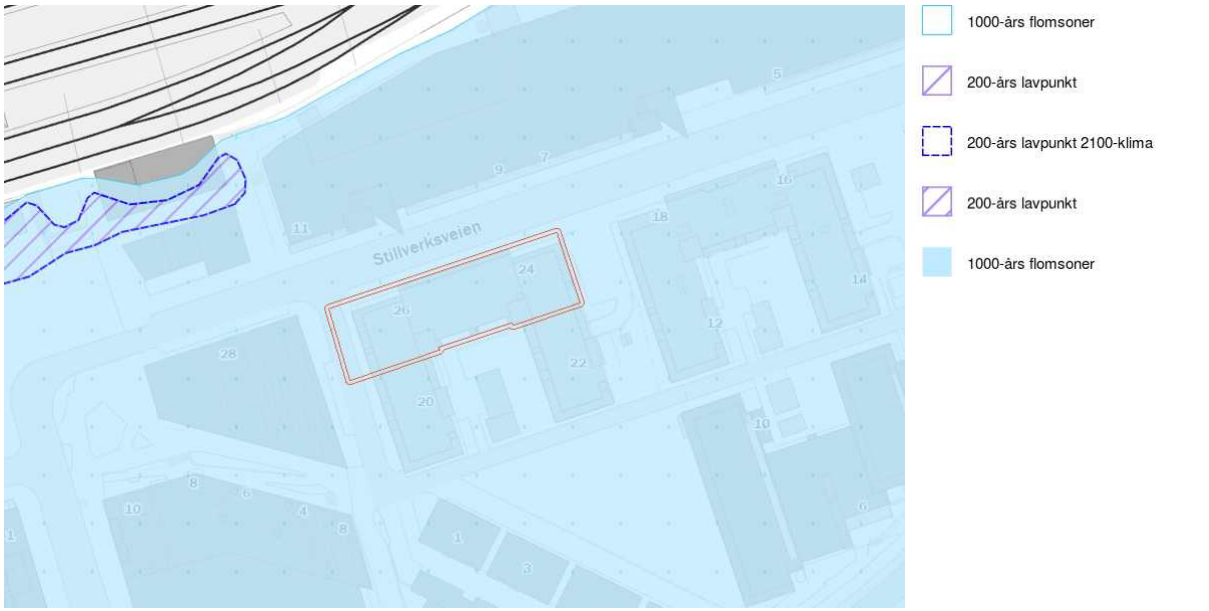
...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	24.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	16.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.02.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/2526/0/6

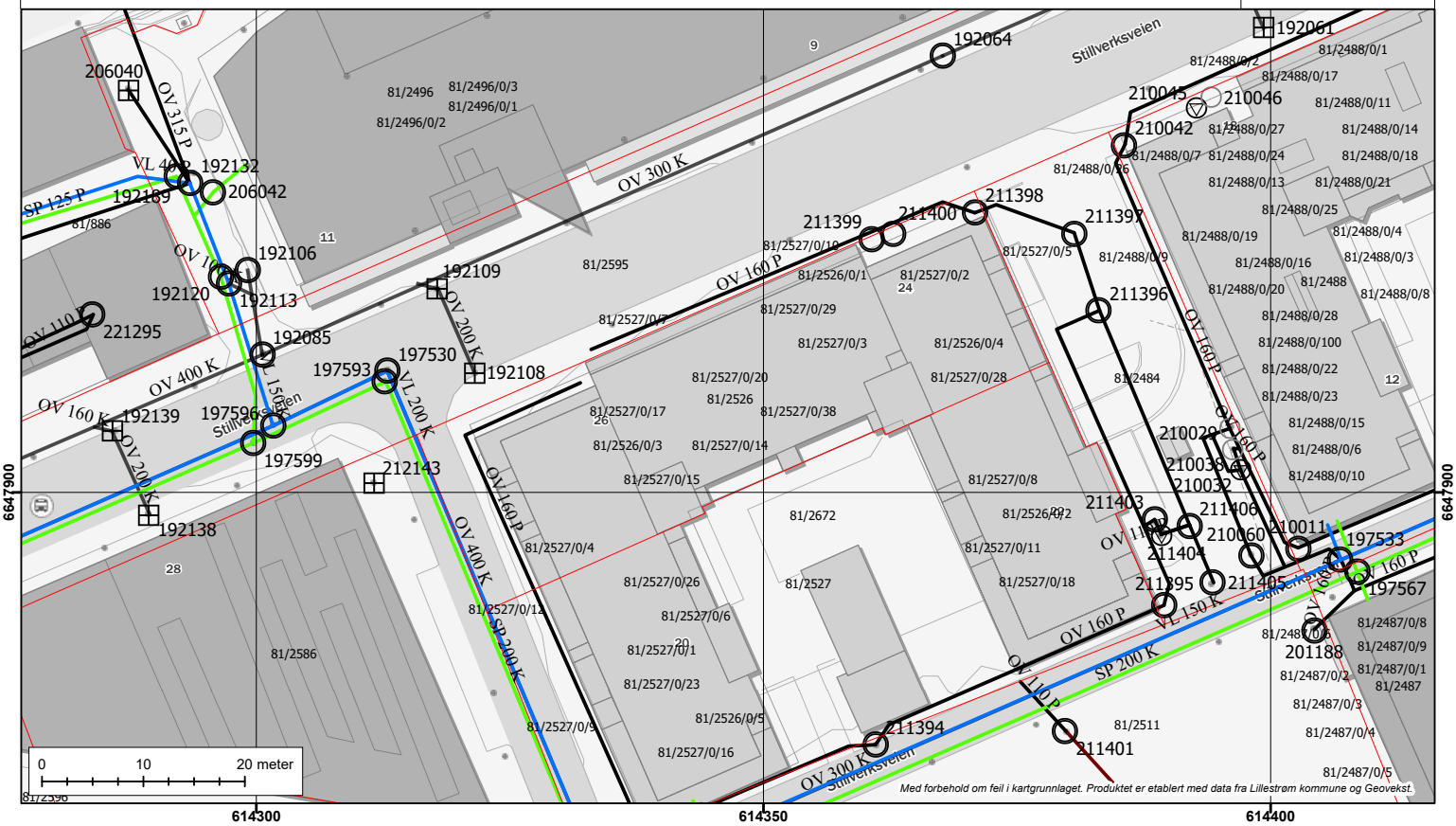
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Pumpekum
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2526/0/6

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

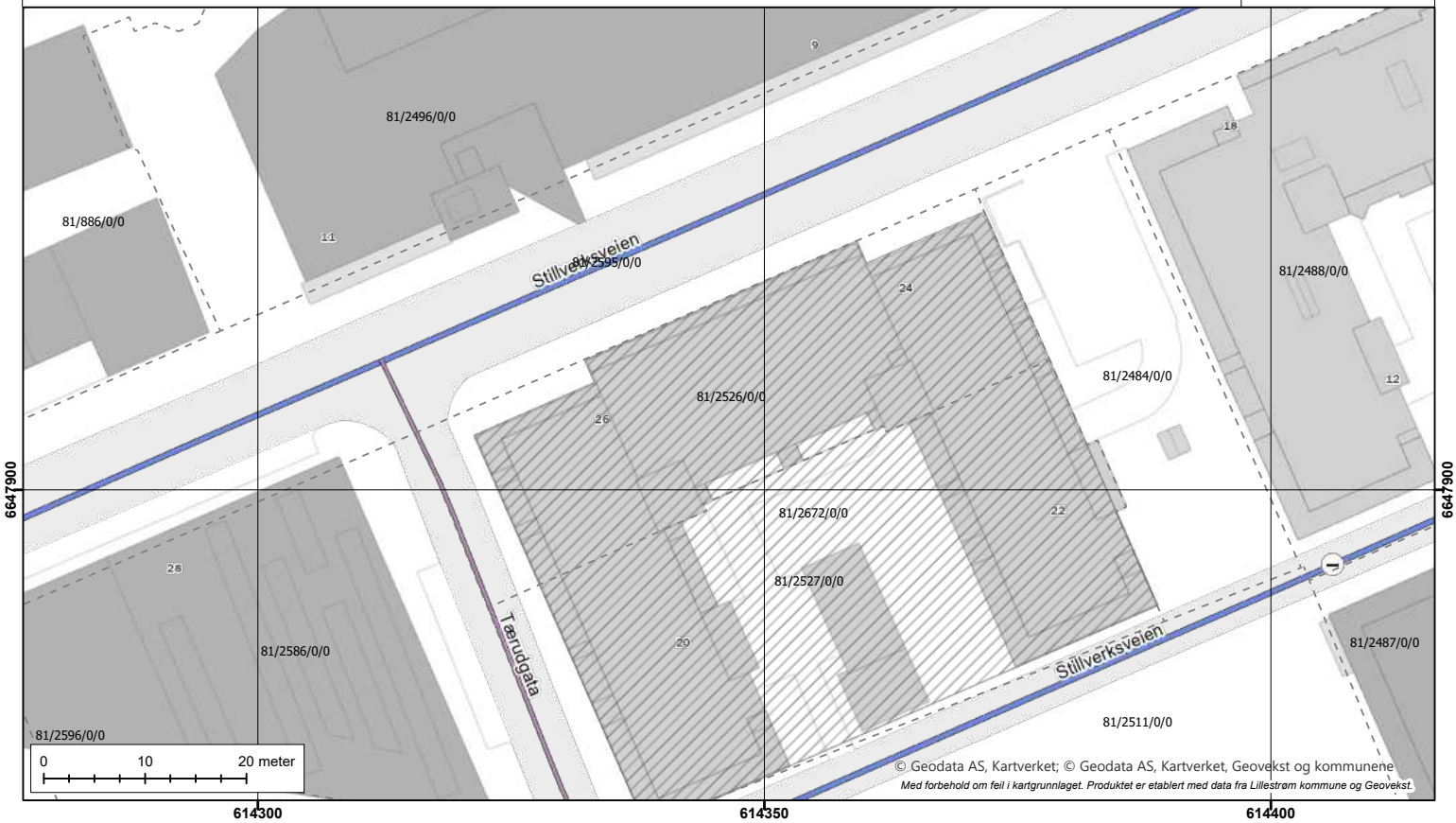
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.02.2026



© 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.

ambita

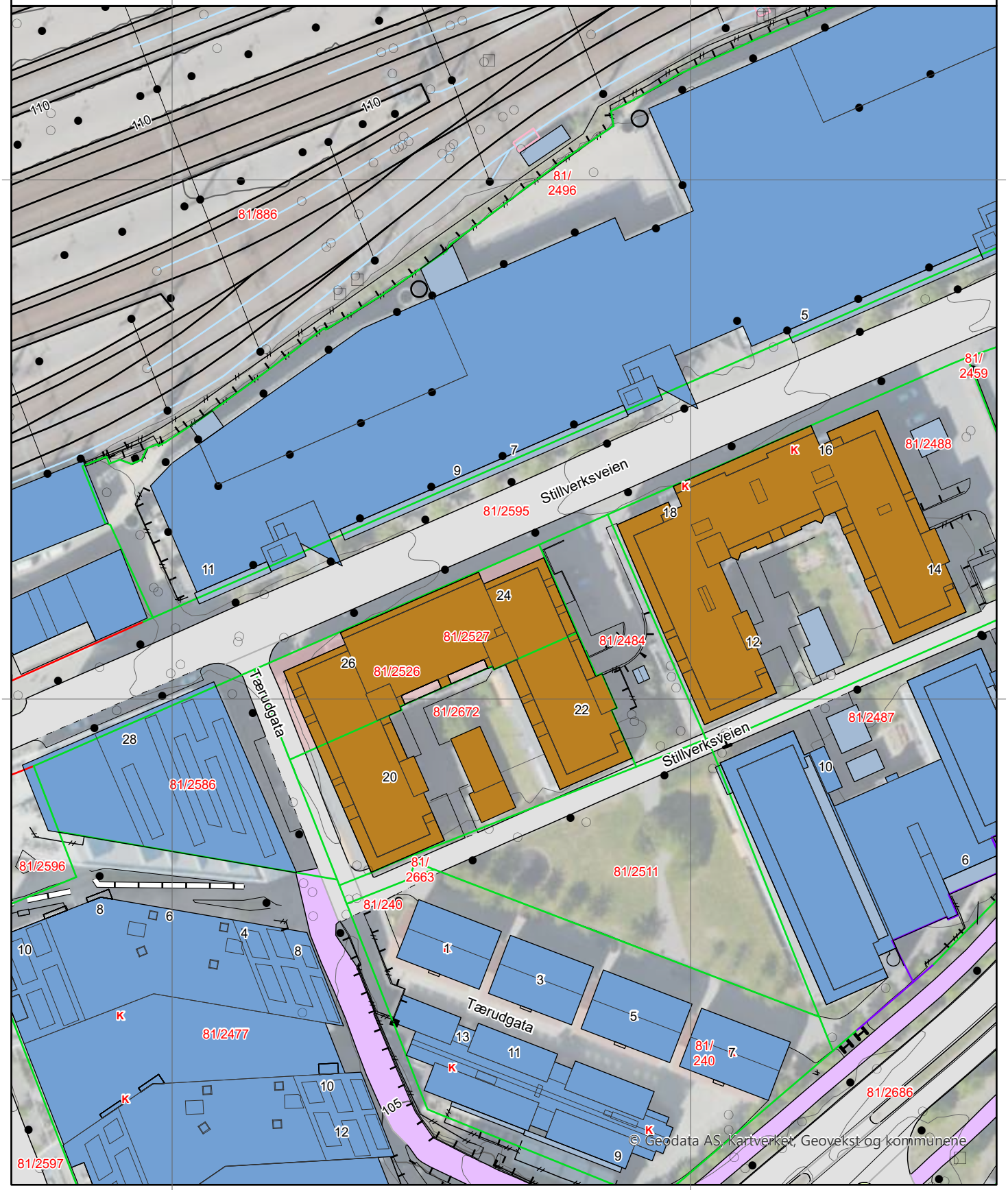
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2526/0/6

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

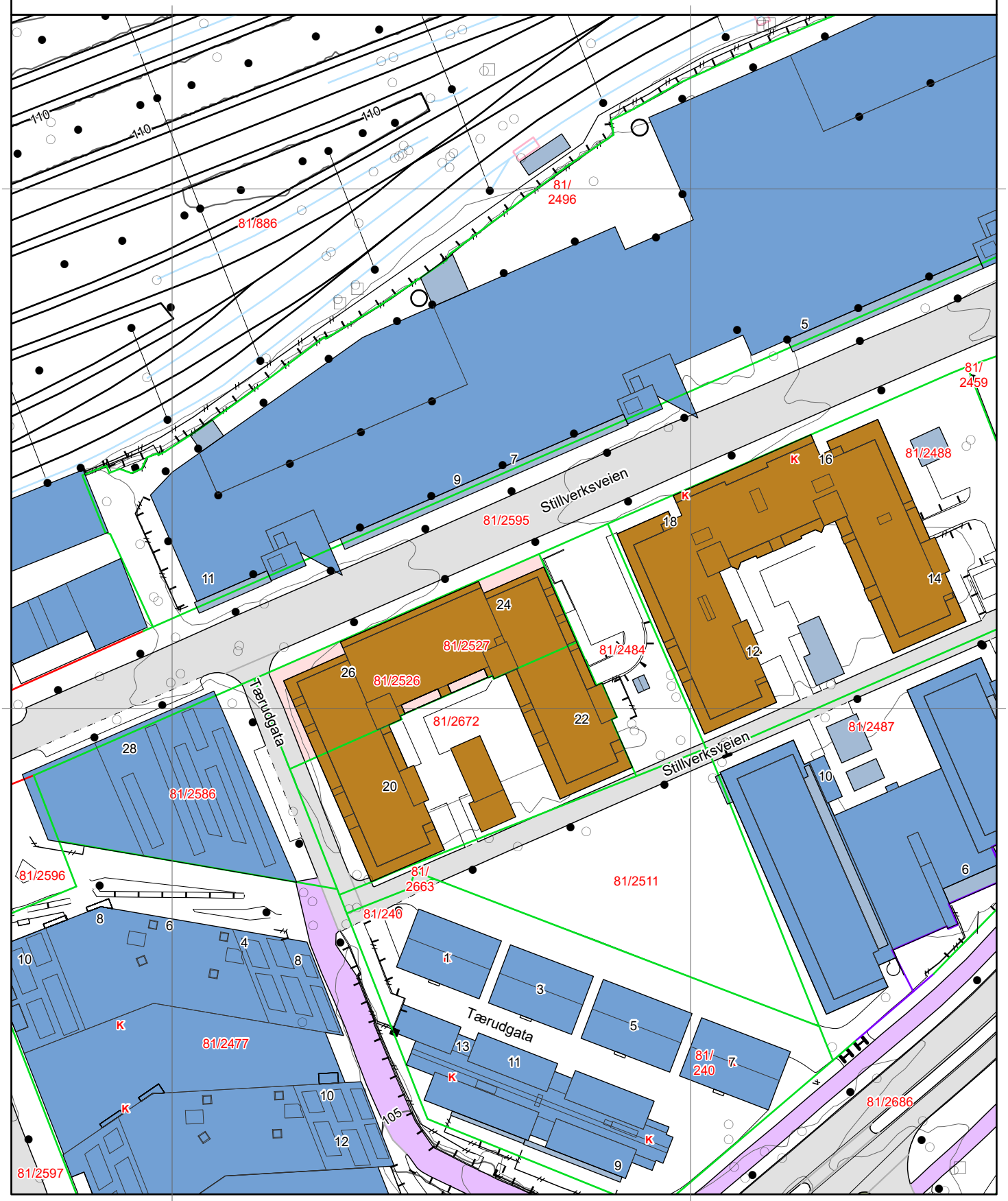
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2526/0/6

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026



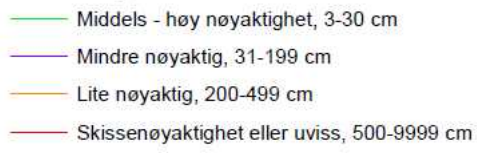
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

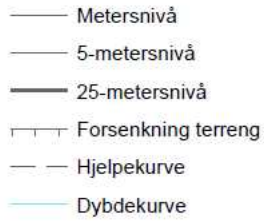


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 25.02.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2526	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Hovedadresse	Stillverksveien 26								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2526	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Stillverksveien 24, 2004 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	457 271,63 kr
Renovasjon	324 744,00 kr
Vann	327 263,24 kr
Sum	**1 109 278,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 liter	25%	14 stk	20643.75	1/1	0 %	289 012,50 kr	48 168,75 kr
Målt forbruk vann	25%	3250 m^3	39.59	1/1	0 %	128 659,38 kr	128 659,38 kr
Målt forbruk avløp	25%	3250 m^3	57.10	1/1	0 %	185 575,00 kr	185 575,00 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-3275.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-129 668,86 kr	-129 668,88 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-3275.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-187 031,05 kr	-187 031,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	56 stk	1183.00	1/1	0 %	66 248,28 kr	11 041,38 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	56 stk	1665.00	1/1	0 %	93 240,25 kr	15 540,04 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	6609 m^3	43.69	1/1	0 %	288 737,31 kr	48 122,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	6609 m^3	75.21	1/1	0 %	497 062,90 kr	82 843,82 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	3250 m^3	36.42	1/1	0 %	118 366,62 kr	118 366,62 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	3250 m^3	52.53	1/1	0 %	170 729,00 kr	170 729,00 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-3275.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-119 295,35 kr	-119 295,36 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-3275.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-172 068,57 kr	-172 068,52 kr
					Sum	**1 229 567,41 kr**	**200 983,11 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stillverksveien 24

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	7 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	12 min 0.9 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	13 min 1.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm Stasjon	1 min
Rema 1000 Kanalveien	2 min

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	7 min
Apotek 1 Kanalveien	3 min
Lillestrøm Vinmonopol	9 min

SPORT

Solbakken, gymsal	7 min
Lillestrøm videregående	14 min
Fresh Fitness Lillestrøm	2 min
SATS Lillestrøm	3 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

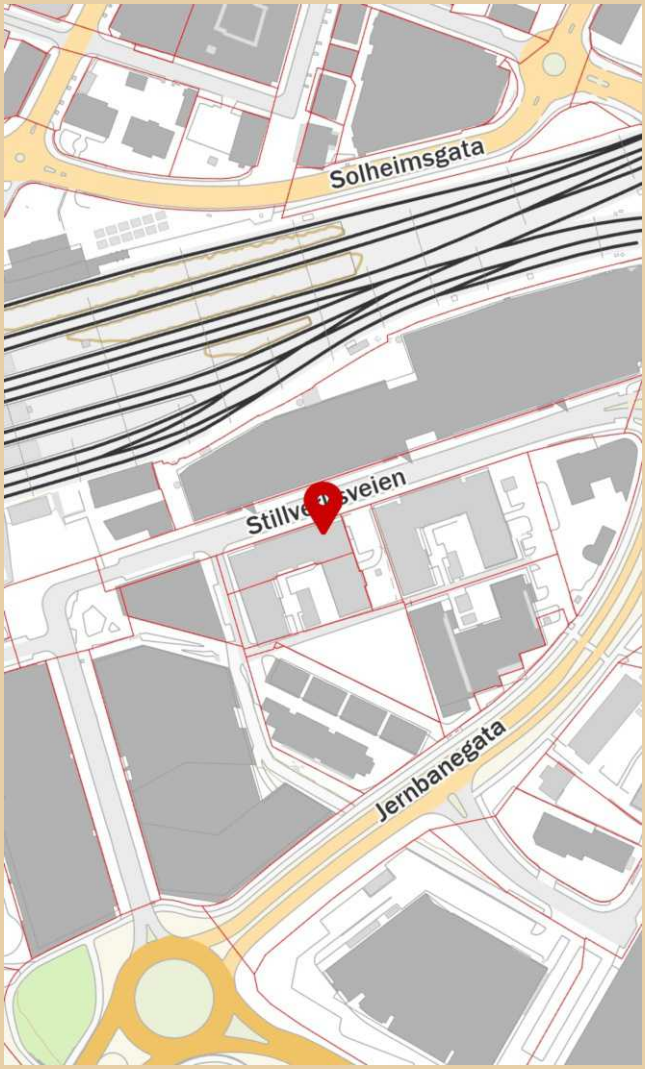
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Stillveksveien 20-26
2000 Lillestrøm

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484 (2526)	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		
DS 05/47	7.2.05	Igangsettingstillatelse etappe I		
DS 05/265	19.5.05	Igangsettingstillatelse etappe II		
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse etappe III		Sluttkontroll / Dato 14.5.07

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Skanska Norge AS, datert 28.3.07.

23.10.2007

Bjørn Tore Borge

Bjørn Tore Borge
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	DARK Arkitekter AS	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Ferdigattest for hele tiltaket, boliger og garasje, samt tidligere uinnredet næringsareal

Stillverksveien 20-26, 2000 Lillestrøm

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484	Festenr:	Seksjonsnr:
				BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		Skanska Norge AS, 14.05.07.
DS 05/047	07.02.05	Igangsettingstillatelse, etappe 1		Spenncon AS, 02.02.06.
DS 05/265	19.05.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2		Åkrene Mek.verksted AS, 02.02.06.
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse, etappe 3		Ing. Sverre Hollie AS, 14.05.07.
				Komplett Bygg AS, 10.05.07.
				Sæther Elektriske AS, 11.05.07.
				Schindler S. Heiser AS, 08.06.06.
				Multiconsult AS, 13.02.06.
				ESMI 10.03.06
				Sluttkontroll / Dato
				14.05.07

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Skanska Norge AS, datert 28.03.07, komplettert 14.05.07
- Ferdigattesten gjelder boliger og garasjer, samt tidligere uinnredete næringslokaler.

- 18.06.2007

Ellen Anita Holterhagen
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Skanska Norge AS,	Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

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:
Stillverksveien 24, 2004 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 2526, Snr. 6, andelsnr. 9 i TÆRUD BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
159260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@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.
