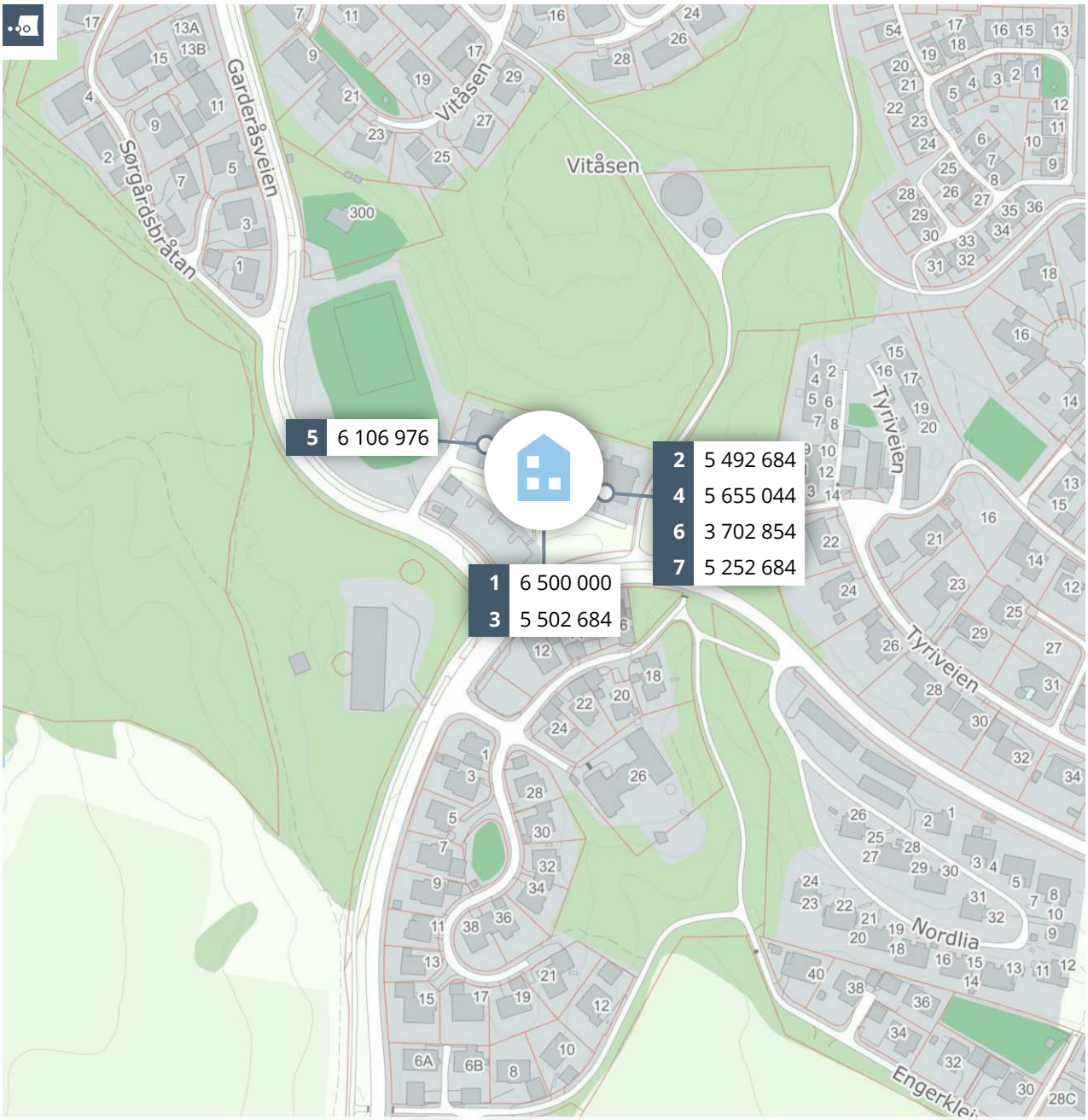
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL GARDERÅSEN TERRASSE 2



Meglers verdivurdering

GARDERÅSEN TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 04.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Garderåsen terrasse 2, 1900 FETSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 418 BNR 399 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Faller

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	47 826
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garderåsen terrasse 2 125 m² 1999 7. etg 2 sov	05.02.2024	6 300 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**52 000**
2	Garderåsen terrasse 3 149 m² 1999 1. etg 3 sov	29.10.2018	5 490 000	**5 490 000**	2 684	5 492 684	**36 864**
3	Garderåsen terrasse 2 148 m² 1999 1. etg 3 sov	04.09.2018	5 990 000	**5 500 000**	2 684	5 502 684	**37 180**
4	Garderåsen terrasse 3 149 m² 1999 1. etg 3 sov	15.04.2020	5 750 000	**5 650 000**	5 044	5 655 044	**37 953**
5	Garderåsen terrasse 1 132 m² 1999 4. etg 3 sov	05.04.2024	6 000 000	**6 100 000**	6 976	6 106 976	**46 265**
6	Garderåsen terrasse 3 54 m² 1999 5. etg 1 sov	30.09.2024	3 750 000	**3 700 000**	2 854	3 702 854	**68 571**
7	Garderåsen terrasse 3 146 m² 1999 1. etg 3 sov	26.04.2019	5 450 000	**5 250 000**	2 684	5 252 684	**35 977**

Attraktiv selveierleilighet i et rolig og veletablert boligområde i Fetsund. Her bor du med umiddelbar nærhet til naturen, samtidig som du har en enkel reisevei til både Lillestrøm og Oslo. Herfra er det kort vei til dagligvare, samt at Fetsund sentrum er kun 2,3 km unna.

Stor og lys leilighet som ligger fint til i bygges 5. etasje med en god planløsning. De store vindusflatene og lyse overflater, bidrar til å gi et behagelig og luftig inntrykk av leiligheten. Her får man bl.a. entré med adkomst til praktisk bod. 2 Flislagt bad, romslig soverom (mulighet for 3), kjøkken og stue. Utgang til en terrasse som fungerer som en forlengelse av stuen på varme sommerdager. Parkering og bod i felles garasjekjeller.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2015		21.08.2015	-	4 800 000	-	4 800 000	2
30.09.1999		30.09.1999	-	1 725 000	-	1 725 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksregulert pris er for høy

Leiligheter til salgs i 1900 FETSUND nå

25
leiligheter til salgs

5.2M

4 945 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Leiligheter solgt i 1900 FETSUND siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.3M

4.1M

4 040 000 Salgspris i snitt

3 935 000 Prisantydning i snitt

3.7M

Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 047 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

58 349 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

47 826 Garderåsen terrasse 2
Totalpris 6 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GARDERÅSEN TERRASSE 2, 1900 FETSUND

Gnr: 418 Bnr: 399 Seksjon: 27

3205 Lillestrøm kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	10/04/2026
Utskriftsdato:	30/04/2026
Oppdragsnummer:	98145
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1999, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arve Pettersen
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Arve Pettersen, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 418 Bnr: 399 Seksjon: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6843.2 m²
Eierbrøk seksjon:	138 / 5500
Hjemmelshaver:	Arve Pettersen og Turid Synnøve Pettersen
Adresse:	Garderåsen terrasse 2, 1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1999

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	138	1	0	13
Sum bolig:	138	8	0	13
Sum BRA:	146			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Gang, Kjøkken, To stue, Soverom, Bod	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Stue skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er rommets dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Det er fremvist godkjente plantegninger. Boligen har følgende avvik fra godkjente plantegninger:
- Rommet var tidligere inndelt i to soverom. Veggen er senere fjernet, og rommet fremstår i dag som stue.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Balkongdør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre balkongdør. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av balkongdør. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Tofløyet dør med glassfelt. Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca.13 m². Rekkverkshøyden er målt til 50 cm. Fliser på dekke og rekkverk i blomsterkasse av betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekker i flisene, samt slitasje i fugemassen enkelte steder. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder

Beskrivelse:	Gasspeis er montert i stuen.	
Tilstandsvurdering:	Gasspris er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder med ukjent volum. Eier opplyser at berederen er montert i 2020, og er plassert i benkeskap på kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering:	Berederen er montert skjult, uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, og det er derfor gitt TG 2. Inspeksjonsmulighet bør etableres for å avdekke tilstanden, herunder eventuelle lekkasjer eller risiko for lekkasjer.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken, bod og stue. Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til begge bad. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entrè.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helheten av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning fra NordDesign®Kök.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat og belegg.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert fuktmerker på kjøkkenet ved kjøleskapet. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet på sidevegg i gang. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.38 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggene i våtsone grenser mot sjakt med ventilasjonskanal, og derfor ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder.

Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært dusjsonen. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekk i flis ved ventilasjonen, samt gamle skruehull som er tettet med silikon.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260114
Addresse	Garderåsen terrasse 2		
Postnr.	1900	Sted	FETSUND
Selgers navn	Arve Pettersen		
Selgers navn	Turid Pettersen		
Selgers navn	Trine Pettersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Våtrom

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

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

▪Oppgradert innredning av bad og flislagt deler av badene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Arve Pettersen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet servant med vann og avløps forbindinger

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Arve Pettersen og Sanitær/varme , Fetsund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.04.2026

Signert av *Trine Pettersen*

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Garderåsen terrasse 2, 1900 FETSUND	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282605**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12414838**
Gårdsnummer **418**	Bruksnummer **399**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
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
146,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
160,74 kWh/m²	**21 860 kWh**

PRIVATMEGLEREN

Nor Forvaltning AS

Oppdragsnr.	Vår dato
121260114	15.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Garderåsen terrasse 2, 1900 FETSUND
Hjemmelshaver(e):	Arve og Turid Pettersen
Eiendom:	gnr. 418, bnr. 399, snr. 27 i Lillestrøm

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Brustad & Partnere

Merete Ruud
Eiendomsmegler / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 418, bnr. 399, snr. 27 i Lillestrøm
Adresse: Garderåsen terrasse 2, 1900 FETSUND
Onr. 121260114

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5 859,-

Felleskostnader inkluderer Fellesstrøm, forsikring bygning, renhold i fellesarealer, gressklipping, måking og strøing, vaktmestertjenester, kabel-tv / bredbånd, kommunale avgifter, regnskapsføring og forretningsførsel, annen drift og vedlikehold. Se også årsregnskap og årsberetning.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 5 604,-

Utestående krav: 0,- pr 20.04.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 85969876 Forfall 02.02.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 3 488,- pr 31.12.2025 kun kortsiktig gjeld
Långiver / lånenr. Sameiet har ikke langsiktig lån i bank.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 66 226,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 2 351 061,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov og ble sist øket med 5% pr 01.04.2026.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Kostnader for gass betales av den enkelte seksjonseier etter forbruk gjeldene de som har installert gasspeis. Konf styret for alternativer gjeldene installasjon av el. bil ladere i garasje.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensregler
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Konf selger vedr p-plass.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		15035497452

Styreleder i sameiet

Navn:	Rolf Jensen
Adresse:	Garderåsen Terrasse 3, 1900 Fetsund
Telefon:	90802934
Fax:	
E-post:	ro-harr@online.no

Send svar til: kare.brustad@privatmegleren.no¤

Dato og sted 20.04.2026/ Oslo

Nor Forvaltning AS
Paul Normann (sign.)
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
mob. 950 79 533
post@forvaltning.no

Forretningsførers stempel/underskrift

SAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE



ÅRSMØTE 2026

Årsmøte avholdes tirsdag 14. april 2026, kl. 1800.

Adresse: Ungdommen, Falldalsveien 60, 1900 Fetsund

Styret

SAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE

ÅRSMØTE 2026

STEMMESEDLER

(RIVES AV OG BENYTTES VED BEHOV)

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Garderåsen Terrasse.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen.

2. **Styrets beretning 2025**

3. **Regnskap med balanse for 2025 og budsjett for 2026.**

4. **Valg.** Se innstilling fra valgkomiteen.

a) Styrets leder:	Rolf Jensen	På valg.
b) Styremedlemmer:	Kai Skogheim	På valg
	Inger Saltnes Aas	På valg
	Mette Hemm	Har et år igjen av sin periode.
c) To varamedlemmer:	Ove Erik Myhren	Har et år igjen av sin periode.
	Per Korneliussen	På valg

d) Tre medlemmer til valgkomiteen.

5. **Valg av revisor.** PKF revisor foreslås gjenvalgt.

6. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.**

7. **Saker til behandling.** Se vedlegg

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 1. april 2026
Styret i Sameiet Garderåsen Terrasse

- - - -

Sameiet Garderåsen Terrasse

Styrets årsrapport 2025/2026

Styrets representanter:

Styreleder: Rolf Harry Jensen (på valg)
Styremedlem: Kai Skogheim (på valg)
Styremedlem: Inger Saltnes Aas (på valg)
Styremedlem: Mette B. Hemm (et år igjen av sin periode)

Varamedlem: Ove Erik Myhren (et år igjen)
Varamedlem: Per Korneliussen (på valg)

Valgkomite:

Arne Skogstad (på valg)
Berit Berg Goa (på valg)
Anfred Jensen (på valg)

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel har vært utført av NOR Forvaltning AS i henhold til avtale.
Revisjon er utført av PKF Beckman Lundvall Revisjon AS

Takster og forsikringer:

Sameiets eiendom har betegnelsen Gnr. 18, Bnr 399 i Fet/Lillestrøm kommune og er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, polisenr: 85969876 med en årlig premie på kr 150 470,-

Kontakt i skadesaker: forretningsfører ved Paul Normann

Møtevirksomhet m.m.:

Styret har i perioden fra 07.04.2025 – 14.04.26 avholdt 9 styremøter.
Hovedfokus i styreåret har vært på følgende områder:

- Sluttføre montasje av brannvarslingsutstyret i garasjen samt overføring og oppkobling mot brannvesen

- Vannlekkasjer i 2 leiligheter. Tetting og utskifting av sluk på tak i blokk 2 – 3 er gjennomført.

- Vannlekkasje i papir bod. Ny papp lagt på taket.

- El-sjekk gjennomført med 6 avvik som er lukket

- Ventilasjons vifter er byttet i heisrom i blokk 1 og 2 da disse ikke virket lenger.

- Avtrekksvifte i bod blokk 3 er byttet på grunn av ulyd.

- Tv/Internett – Det er forhandlet frem ny avtale med Telia med fremføring av fiber til alle leiligheter med ny forbedret innhold i standard pakken.

- Ny vaktmesteravtale er tegnet med Skaarer AS.

- Heiser, Evaluering av heisene og innhenting av tilbud på oppgradering er er under arbeid.

- Nye nødlys er montert i alle blokker.

- Glass på de utvendige kameraene på ringeklokkene er bestilt.

- Det er gjennomført 2 dugnader (vår/høst) samt den tradisjonelle julegran tenningen.

Økonomi:
Årets overskudd er på kr 225 859,- mot fjorårets overskudd kr 386 557,-
Egenkapital pr 31.12.2025 var på kr 2 498 470,-

Diverse:
Sameiet er organisert etter regler som følger av lov om eierseksjoner.

Fetsund 12.03.2025

Rolf Harry Jensen, styreleder

Inger Saltnes Aas, styremedlem

Kai Skogheim, styremedlem

Mette B. Hemm, sekretær

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Garderåsen Terrasse

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		1 804 860	1 804 875	1 718 932	1 887 520
Kabel-TV inntekter		310 944	305 280	310 272	292 608
Inntekt Komm. Avgifter		657 308	657 339	588 376	695 283
Andre inntekter		840	840	840	1 000
Sum driftsinntekter		**2 773 952**	**2 768 334**	**2 618 420**	**2 876 411**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorarer	1	170 000	170 000	150 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		23 970	32 970	21 150	23 970
Vaktmestertjeneste		132 749	190 000	180 650	134 050
Kommunale avgifter		561 721	657 600	517 836	653 660
Felles strøm		93 088	100 500	99 925	91 400
Snørydding		58 850	44 500	42 000	62 400
Kabel-TV		312 778	305 526	297 590	292 608
Drift og Rep. heis	2	259 517	144 000	135 639	1 962 200
Rep/vedlikehold	3	517 677	600 000	317 463	600 000
Containerleie/renhold		185 398	178 500	168 274	196 500
Revisjon	4	13 375	13 000	12 500	13 900
Forretningsfører		74 685	74 980	71 745	77 676
Gass kostnader		16 595	20 000	16 469	12 000
Forsikringspremier		150 470	151 250	137 497	173 000
Sameiermøte	5	8 904	5 300	5 960	6 500
Bankgebyrer		3 462	3 400	3 306	3 500
Andre kostnader	6	28 711	50 000	67 348	25 000
Sum driftskostnader		**2 611 951**	**2 741 526**	**2 245 352**	**4 498 364**
DRIFTSRESULTAT		**162 001**	**26 808**	**373 068**	**-1 621 953**
FINANSPOSTER					
Annen renteinntekt		48 703	51 500	0	45 000
Annen finansinntekt		15 155	13 500	13 489	15 200
Netto finansposter		**63 858**	**65 000**	**13 489**	**60 200**
ÅRSRESULTAT		**225 859**	**91 808**	**386 557**	**-1 561 753**
Overføringer:					
Overført fra egenkapital	7	225 859		386 557	
Sum overføringer		**225 859**		**386 557**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Skogheim, Kai (09.06.1959), 04.03.2026
- Hemm, Mette Bjørnstad (14.06.1956), 06.03.2026
- Aas, Inger Saltnes (22.12.1954), 06.03.2026
- Jensen, Rolf Harry (25.01.1947), 09.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Garderåsen Terrasse

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	0
Fordring gass	8	9 429	23 974
Forskuddsbetalte kostnader		373 661	307 846
Bankinnskudd		2 429 495	2 019 239
Sum omløpsmidler		**2 812 585**	**2 351 059**
SUM EIENDELER		**2 812 585**	**2 351 059**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		2 272 611	1 886 055
Årets resultat	7	225 859	386 557
Egenkapital 31/12		**2 498 470**	**2 272 611**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		272 362	34 555
Forskudd fra sameiere/kortsiktig gjeld		41 753	43 893
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**314 115**	**78 448**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 812 585**	**2 351 059**

For styret i Sameiet Garderåsen Terrasse
Fetsund, 03.03.2026

Rolf Harry Jensen	Kai Skogheim	Inger Saltnes Aas
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Mette Hemm		Paul Normann
Styremedlem		Forretningsfører

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Skogheim, Kai (09.06.1959), 04.03.2026
- Hemm, Mette Bjørnstad (14.06.1956), 06.03.2026
- Aas, Inger Saltnes (22.12.1954), 06.03.2026
- Jensen, Rolf Harry (25.01.1947), 09.03.2026

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Garderåsen Terrasse

NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP.
Sameiet består av 48 seksjoner

Note 1 Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2025	170 000
	170 000

Note 2 Heis

Kontraktservice	58 640
Rep heiser	200 877
	259 517

Note 3 Rep/Vedlikehold

Snekkerarbeid	71 755
Rep og vedlikehold	44 182
Brannvarslingsanlegg	145 428
Vedlikehold garasje	43 708
Omtrekking av tak på utvendig bod	80 655
Vedlikehold ventilasjonanlegg	14 556
Eleltrikerarbeider	81 393
Egenandel forsikring	36 000
	517 677

Note 4 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2025 kr 13 375, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 5 Årsmøte

Årsmøte	2 338
Styremøte	6 566
	8 904

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Skogheim, Kai (09.06.1959), 04.03.2026
- Hemm, Mette Bjørnstad (14.06.1956), 06.03.2026
- Aas, Inger Saltnes (22.12.1954), 06.03.2026
- Jensen, Rolf Harry (25.01.1947), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Garderåsen Terrasse

NOTER

Note 6 Andre kostnader

Likningsoppgaver	8 789
Gaver til beboer	1 717
Data/EDB-kostnad purring til beboer	4 528
Huseiernes Landsforbund	3 200
Kontorekvista	1 597
Ekstra driftstjenester	8 881
	28 711

Note 7 Egenkapital

Egenkapital 1/1	2 272 611
Årets resultat	225 859
Egenkapital 31/12	**2 498 470**

Note 8 Gass

Innkjøpt gass i 2025	9 429
	9 429

Dokumentet er signert digitalt av:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), 03.03.2026
- Skogheim, Kai (09.06.1959), 04.03.2026
- Hemm, Mette Bjørnstad (14.06.1956), 06.03.2026
- Aas, Inger Saltnes (22.12.1954), 06.03.2026
- Jensen, Rolf Harry (25.01.1947), 09.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Årsregnskap 2025.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Normann, Paul Sverre (19.02.1963), signert 03.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Skogheim, Kai (09.06.1959), signert 04.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hemm, Mette Bjørnstad (14.06.1956), signert 06.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Aas, Inger Saltnes (22.12.1954), signert 06.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Rolf Harry (25.01.1947), signert 09.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Garderåsen Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Garderåsen Terrasse som viser et overskudd på kr 225 859. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mars 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sameiet Garderåsen Terrasse

Valgkomiteens forslag til nytt styre til valg på årsmøte 2026

Styre:	
Styreleder:	**Rolf Harry Jensen (velges for ett år)**
Sekretær:	**Mette Bjørnstad Hemm (har ett år igjen)**
Styremedlem:	**Bent Jensen (velges for to år)**
Styremedlem:	**Inger Aas (velges for to år)**
Varamedlem:	**Kai Skogheim (velges for to år)**
Varamedlem:	**Ove Erik Myhren (har ett år igjen)**
Valgkomité:	**Berit Berg Goa (velges for to år)**
	Anfred Jensen (velges for to år)
	Arne K Skogstad (velges for to år)

For valgkomitéen

Arne K Skogstad

Sameiet Garderåsen Terrasse

Saker til behandling på årsmøte 2026:

Oppgradering av heiser.

Det vises til styrets redegjørelse vedr behov for oppgradering av heiser. Dette er en nødvendig oppgradering for at heisene skal kunne virke fremover og ikke få driftsstans over lengre perioder pga utbedringer, deler som ikke kan skaffes eller langvarig feilsøk.

Styret har derfor valgt å iverksette oppgradering av heiser inneværende år og vil inngå avtale med Heiskompaniet AS. Kostnad for oppgradering vil bli ca kr 2 250 000,-

Sameiet har egenkapital på kr 2 498 470,- pr 31.12.2025. Styret foreslår at sameiet benytter oppspart egenkapital til å finansiere utbedringen av heisene. Det betyr at sameiet vil ha lav egenkapital fremover, men budsjetterer med overskudd på ordinær drift også i 2026. Styret vurderer derfor egenkapitalen til å være tilstrekkelig for løpende drift etter at oppgradering av heisene er gjennomført, men vil komme tilbake med informasjon dersom det blir behov for å styrke sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak: styret får fullmakt til å benytte sameiets oppsparte egenkapital til å oppgradere heisene i h t avtale med Heiskompaniet AS.

Oppgradering av sameiets heiser 2026.

Heisene i sameiet er 26 år gamle og trenger en utskiftning av det elektroniske systemet på alle heisene. Årsaken til dette er at det ikke lenger er mulig å få deler til den løsningen sameiet har. Skulle en av heisene stoppe grunnet det elektroniske, vil den bli stående over lang tid noe som er helt uønsket. Styret mener at sameiet ikke har noe annet valg enn å utbedre heisene.

Dette er en situasjon vi i styret ønsker å få gjort noe med så raskt som mulig. Styret har innhentet anbud fra fire heisleverandører på utbedring av alle tre heisene.

Aktuelle leverandører som har levert tilbud er :

Kone og prisen for tre heiser ex. mva er 2.419.800,- som er klart dyrest.

Motum har levert tilbud ex. mva på 1.920.000,-

Lian Heis har levert tilbud ex. mva på 1.793.400,-

Heiskompaniet har levert det laveste tilbudet og som dekker kravet som styret har stilt ex.mva på 1.459.000,- Med en rabatt på 30.000,- 1.429.000,- om bestillingen kommer på alle heisene og oppstart så snart det er mulig etter kontraktsinngåelse. Styret

har benyttet en ekstern konsulent til å vurdere de fire leverandørene og har kommet frem til at det beste alternativet er : Heiskompaniet.

Paul Normann vår forretningsfører og styreleder Rolf Harry Jensen skal ha kontraktsforhandlinger med Heiskompaniet den 10/3 2026.

For finansiering av ny elektronikk og noen utbedringer av materiell foreslår styret i samråd med Paul Normann å benytte vår egenkapital

kr 2.498.000,- kontra å ta opp et banklån som vil øke husleien for alle i sameiet.

Beløpet som da skal belastes sparekontoen er inklusive mva er kr 2.248.250,- Dette med opsjonene som er nye kupedører type Wittur Nordic frekventstyrt inkl nye fotoselle lister og Nye kupetak med nytt LED lys. Egenkapitalen har nå innestående ref. regnskapet for 2025 kr 2.498.000,- og da vil det stå til rest kr 249.750,-

Styret anbefaler at sameiets årsmøte gir styret medhold til å benytte oppsparte midler til utbedring av heisene.

Heiskompaniet sier at alle tre heisene vil være ferdig oppgradert innen uke 51/52.

SAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE

Seksjonseiere
Sameiet Garderåsen Terrasse
1900 Fetsund

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt tirsdag 14. april 2028 kl. 18.00, Ungdommen, Falldalsveien 60, 1900 Fetsund.

Tilstede var:
20 ifølge fremmøtesedler pluss 2 fullmakter. Totalt 22 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann.
c) Til å være referent ble Paul Normann.
d) Til å medundertegne protokollen ble Rolf Jensen og Tor Goa valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått, og hovedinnholdet i revisjonsberetningen lest opp. Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet for 2026 ble lest / godkjent.

4. VALG AV STYRE OG REVISOR:
Sammensetning etter valget ble:

a) Styrets leder:	Rolf Jensen	Valgt for et år.
b) Styremedlemmer:	Bent Jensen	Valgt for to år.
	Inger Saltnes Aas	Valgt for to år.
	Mette Hemm	Ikke på valg.
c) To varamedlemmer:	Ove Erik Myhren	Ikke på valg.
	Kai Skogheim	Valgt for to år.

d) Tre medlemmer til valgkomiteen: Berit Goa for et år
Arne K Skogstad for et år
Anfred Jensen for et år

PKF Beckmann Lundevall Revisjon AS valgt som revisor

5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 170.000,-. Enstemmig godkjent.
Revisors godtgjørelse ble enstemmig godkjent i henhold til faktura.

6. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET
Oppgradering av heiser.

Det vises til styrets redegjørelse vedr behov for oppgradering av heiser. Dette er en nødvendig oppgradering for at heisene skal kunne virke fremover og ikke få driftsstans over lengre perioder pga utbedringer, deler som ikke kan skaffes eller langvarig feilsøk.

Styret har derfor valgt å iverksette oppgradering av heiser inneværende år og vil inngå avtale med Heiskompaniet AS. Kostnad for oppgradering vil bli ca kr 2 250 000,-

Sameiet har egenkapital på kr 2 498 470,- pr 31.12.2025. Styret foreslår at sameiet benytter oppspart egenkapital til å finansiere utbedringen av heisene. Det betyr at sameiet vil ha lav egenkapital fremover, men budsjetterer med overskudd på ordinær drift også i 2026. Styret vurderer derfor egenkapitalen til å være tilstrekkelig for løpende drift etter at oppgradering av heisene er gjennomført, men vil komme tilbake med informasjon dersom det blir behov for å styrke sameiets egenkapital.

Vedtak: styret får fullmakt til å benytte sameiets oppsparte egenkapital til oppgradering av heisene i h t avtale med Heiskompaniet AS.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.50
Beboermøte ble avholdt etter ordinært årsmøte.

Gjennomlest og godkjent.

Tor Goa /s/	**Rolf Jensen /s/**	**Paul Normann/s/**
Seksjonseier	Styreleder	Referent

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE

Vedtatt i sameiermøte den 6. april 2011 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Navn: Eierseksjonssameiet Garderåsen Terrasse (heretter sameiet).
Sameiet består av 3 bygninger med til sammen 48 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11. februar 1999.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 18, bnr. 399 i Fet Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vegger, tak, piper, beslag, vinduskarmer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene ol, er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS ARBEIDSOPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
I sameier opprettet før 01.01.98. har hver seksjon èn stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertall etter sameierbrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med mindre enn to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles.

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlige forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med 9 eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapsloven.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegges spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

Garasjeanlegget er etter oppdelingsbegjæringen å betrakte som fellesareal for sameiet og hver sameier har eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass merket med seksjonsnummer. Tilsvarende gjelder for boder.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

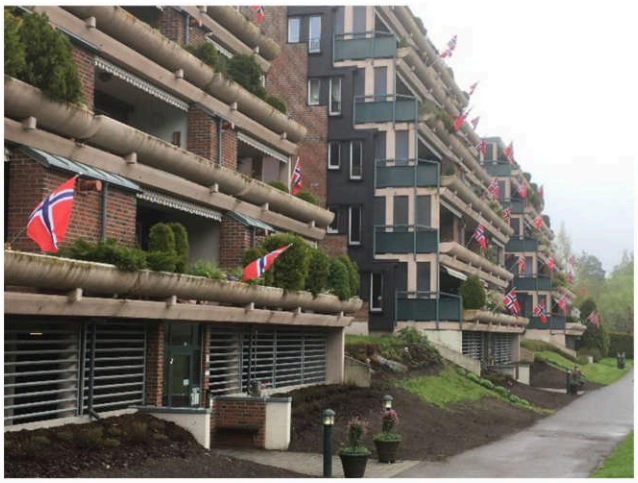
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig vedta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i 2018.



HUSORDENSREGLER

SAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE

GODKJENT PÅ SAMEIERMØTE 23. APRIL 2024

1. Innledning **2**

2. Bruk av leilighet. **2**

3. Bruk av terrasse **3**

4. Oppganger og garasje **3**

5. Fellesområder **3**

6. Kjøring og parkering **4**

7 . Restavfall og papp **4**

8. Dyrehold **4**

9. Fremleie **4**

10. Seksjonseierens ansvar og plikter **5**

11. Eierskifte **5**

HUSORDENSREGLER

SAMEIET GARDERÅSEN TERRASSE

GODKJENT PÅ SAMEIERMØTE 23. APRIL 2024

1. Innledning.

Sameiet Garderåsen Terrasse utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og vedtektene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som avtalebrudd, og kan føre til oppsigelse og salg av leiligheten. Som vesentlig brudd regnes blant annet atferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. ref. Vedtektene for sameiet av 6. April 2011 § 16 + 17

Det henstilles til at naboklager så langt som mulige forsøkes løst direkte av berørte parter. Hvis ikke dette fører frem må en skriftlig klage sendes til styret, med kopi til berørte part. Innklagede skal skriftlig besvare klagen til styret innen syv (7) dager, med kopi til klager.

2. Bruk av leilighet.

Leiligheten skal ikke brukes slik at den fører til sjenanse for andre.
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07 .00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21.00.
Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.
Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.
WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller at felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil, for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin så lenge disse ikke står i rom med sluk med godkjent fall.
Elektriker- og rørleggerarbeid skal alltid utføreres av godkjente installatører.

3. Bruk av terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på terrasse så lenge det ikke sjenerer, men ikke på søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover terrassekanten. Ekstra blomsterkasser/balkongkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av terrassen. Planter, trær og blomster skal ikke henge utover kanten på blomstekassen. Dette for å sikre at løv og planteavfall samt is/snø ikke faller ned på terrassen nedenunder. Det er videre ikke tillatt å sette opp TV-antenner som stikker høyere enn kanten på terrassen.
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

- Sjekk for gasslekkasje på utstyr hvert år
- Steng alltid ventilen på gassbeholder etter bruk
- Koble fra regulator ved lengre fravær eller sjelden bruk

Noen ting å tenke på ved grilling eller røyking på terrassen er at ventilasjonen i leilighetene i Garderåsen Terrasse er basert på undertrykk. Det vil si at uteluft suges inn gjennom ventiler og åpne dører for så å bli ført ut gjennom kjøkkenventilatoren og over tak. Den røyken og lukten som stiger opp i luften fra terrassen vil i mange tilfeller suges inn i leilighetene over deg, så det henstilles til å tenke på dette ved grilling. For eksempel kan man benytte seg av aluminiumsfolie eller -former for å unngå at fett drypper ned i grillen og lager mye røyk. Grillen kan også plasseres på siden av terrassen, lengst vekk fra både egen og gjenboeres terrassedør.

Terrassene skal holdes frie for snø, og avløpet samt flomløpshullene i betongbjelken under blomsterkassen skal holdes åpent.

Julepynt.
Julepynt er hyggelig og det oppfordres til å holde på de gamle tradisjonene med hensyn til perioder for pynting. Dette vil si fra 1.søndag i advent (hvis 1. desember faller tidligere brukes denne datoen) til 20. dag jul som er 13 januar.
Videre oppfordres det til begrenset bruk av sterke og blinkene lys.

4. Oppganger og garasje

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen.
Barnevogner og hjelpemidler i daglig bruk kan plasseres i inngangsparti.
Sykkelstativ ved inngangsparti skal brukes til sykler som er i daglig bruk.
Andre sykler oppbevares i egen bod eller sykkelbod hvis det er plass.
Oppbevaring av mopeder, motorsykler eller andre bensinmotorer kan skje på egen parkeringsplass, men reparasjoner må ikke foregå i garasjen på grunn av brannfaren.
Vask av bil i garasjen er ikke tillatt. Utgangsdører og dører til kjellerrom skal holdes låst.
Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige. Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom og garasje p.g.a.brannfaren. Lek i og ved parkeringsanleggene er forbudt.

5. Fellesområder

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdet skal brukes slik at ikke busker og vekster tar skade. Fellesområdet skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre, eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på sameiets område.

6. Kjøring og parkering

Parkeringsplass i kjellergarasje skal kun benyttes av beboerne i Garderåsen Terrasse.
Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplasser til noen utenforstående. Ved inn- og utflytting, parkering av håndverkere og lignende, skal en godt synlig lapp i frontruten opplyse om navn på eier av leiligheten, samt hvorfor bilen står foran inngangen. Det er derfor kun korte opphold for av- og pålessing som er tillatt foran inngangen og i garasjen. Motorkjøretøy skal ikke gå på tomgang. Det er ikke tillatt å sette fra seg uregistrert kjøretøy på gjesteparkeringsplassen. Parkering av campingvogner, tilhengere eller lignende er tillatt kun for kortere perioder. Parkering uten avtale eller utenfor oppmerkede felter kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning.

7 . Restavfall og papp

Papp og papir samt restavfall skal fordeles på respektive boder.
Matavfall sorteres i grønne poser og legges i beholderne for restavfall.
Det skal ikke gjensettes andre typer avfall eller spesialavfall i bodene. Dette må beboer selv levere på kommunens gjenvinningsstasjoner eller på andre steder som mottar dette.
Alle pappesker slås flate og lokkene på avfallsbeholderne skal være lukket.
Det er ikke tillatt å bruke sorte sekker.

8. Dyrehold

Alt dyrehold skal forhåndsgodkjentes av styret.
Det er kun tillatt å holde en katt eller en hund.
Dyret skal registreres hos styret, og sameiets dyreholds kontrakt skal underskrives. Styret kan nekte dyrehold når det foreligger medisinske grunner for det, som for eksempel astma eller allergi og liknende.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold, samt straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område.
c. Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets område. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd, samt holdes borte fra sandkasser.
d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e. Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe som for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

9. Fremleie

Utleie av boligseksjonen skal forelegges og godkjennes av styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse av utleie med mindre det foreligger saklig grunn. Seksjonseier har fullt ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper sameiet eller naboer måtte få på grunn av utleieforholdet.
Det er utleiers plikt å informere leietager om gjeldene vedtekter og husordensregler.

10. Seksjonseierens ansvar og plikter

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av seksjonseieren, husstanden, leietaker eller andre som har tilgang til leiligheten. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseieren plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som beising på terrassen, samt å sørge for å holde sluket på terrassen åpent. Seksjonseieren plikter å følge instruks for rengjøring av fettfilteret på kjøkkenet, da dette er meget viktig av hensyn til brannfaren. Ved lengre fravær henstilles det til å stenge stoppekranen. Seksjonseier/leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

11. Eierskifte

Ved eierskifte skal styret sørge for at ny eier blir orientert omhusordensreglene m.m. Styret vil ta seg av nye navneskilt og bestille dette slik at disse blir enhetlige. Ny eier må dekke kostnadene ved eierskiftet. Når gassregnskapet foreligger, skal eier av leiligheten betale dette. Ved eierskifte er det selgers ansvar at Beboerpermen med informasjonsperm overleveres ny eier.

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: 15.04.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	418	Bruksnr.	399	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Garderåsen terrasse 2								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

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: 15.04.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	418	Bruksnr.	399	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Garderåsen terrasse 2								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**567.00**

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 17:38

Eiendom 3205-418/399/0/27

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	11.02.1999	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	418	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	399	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	27	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Garderåsen terrasse 2	1900 Fetsund	Faller	Garderåsen	Fet

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.02.1999	Seksjonering	3205-418/399	Avgiver	0
		3205-418/399	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-418/399	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-418/399	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	12414838			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.08.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	2805/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	2805/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	7	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	149	4	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	72	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	149	4	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	143	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	72	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	143	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	143	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	72	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	143	4	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	138	4	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	66	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	138	4	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	131	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	131	4	2	2	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	124	3	2	2	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken

H0603		Hovedetasje	124	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	402/0	0/0	402/0
H02	Hovedetasje	3	387/0	0/0	387/0
H03	Hovedetasje	3	387/0	0/0	387/0
H04	Hovedetasje	3	365/0	0/0	365/0
H05	Hovedetasje	3	348/0	0/0	348/0
H06	Hovedetasje	3	326/0	0/0	326/0
U01	Underetasje	0	590/0	0/0	590/0

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 418/399/0/27

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, framt.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

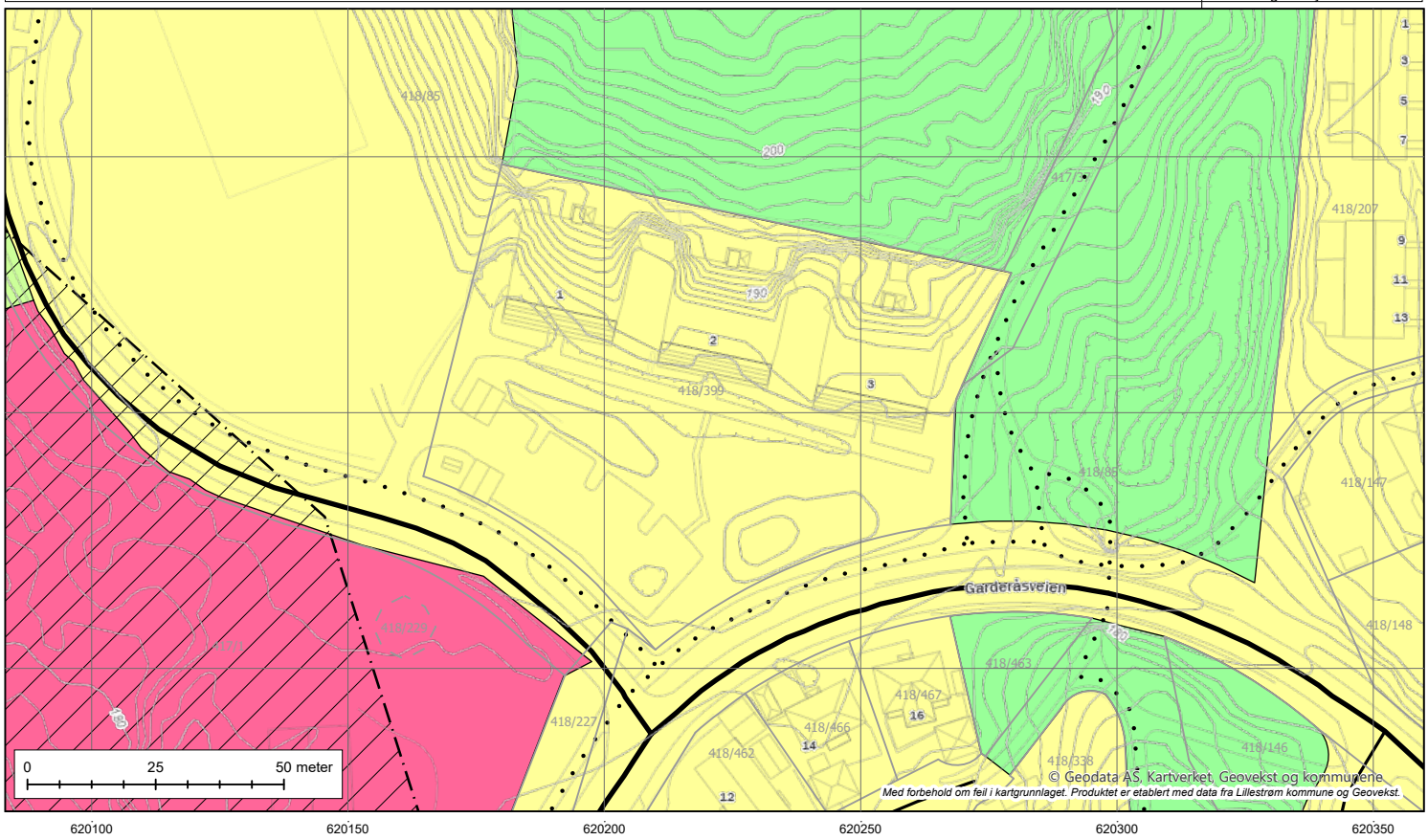
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone

KpSamferdselLinje
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N (tunnel)
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6646500
6646450
6646400

620100 620150 620200 620250 620300 620350

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 418/399/0/27

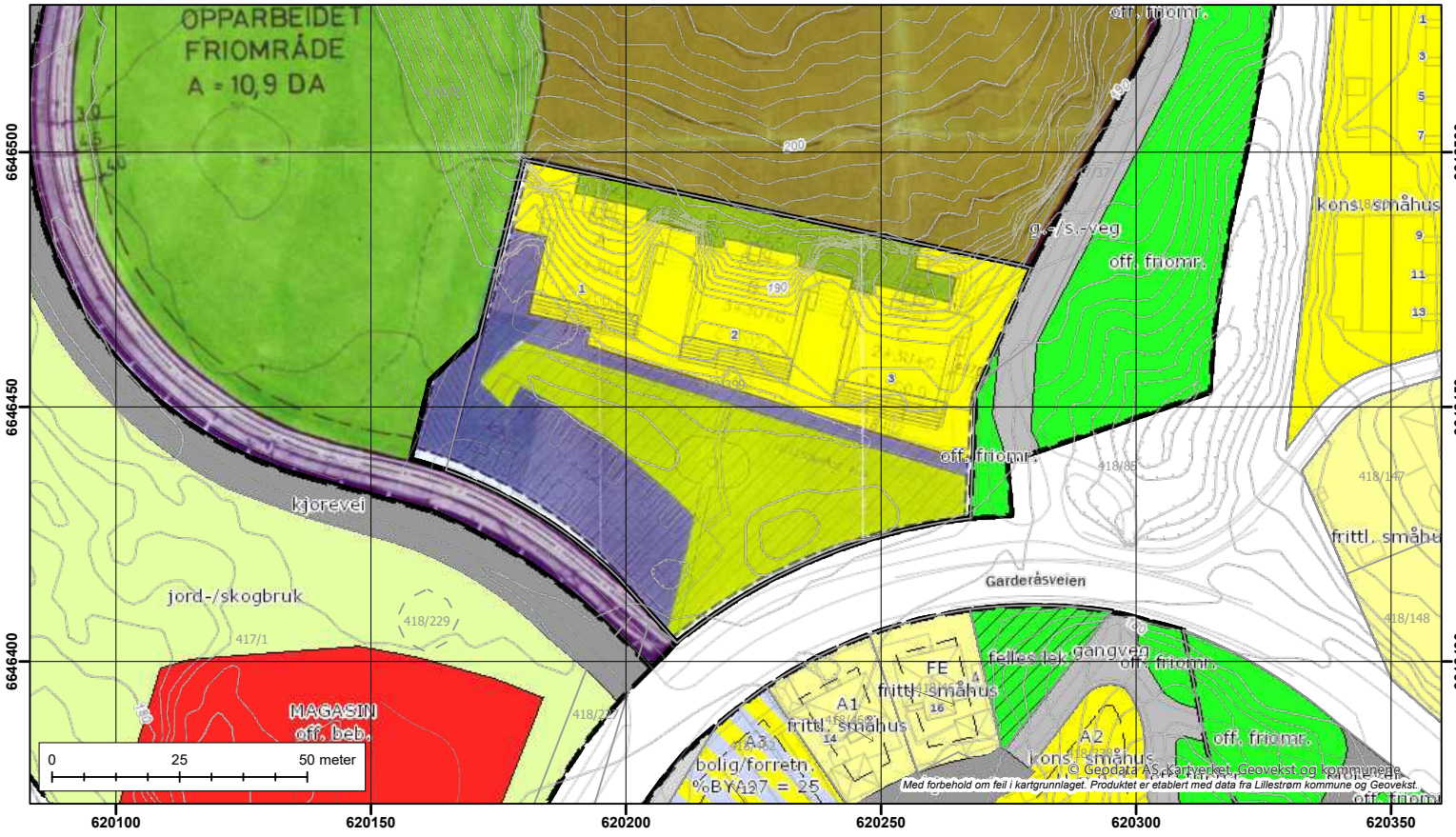
Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning
- 1273 - Regulert møneretning
- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 15.04.2026

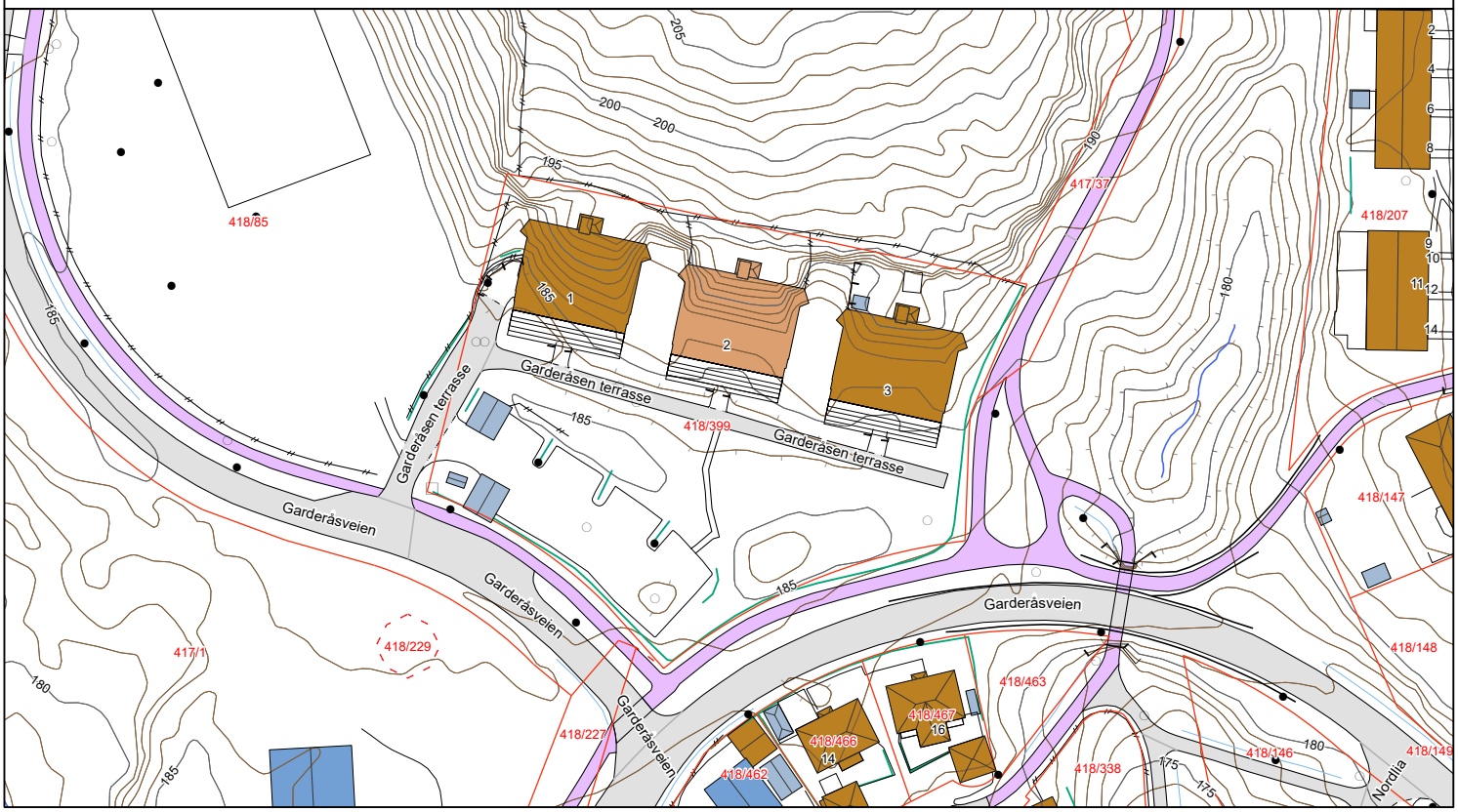
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Oversiktskart

Adresse: **Garderåsen terrasse 3, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/418/399/0/27**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6843 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026



Matrikkelkart

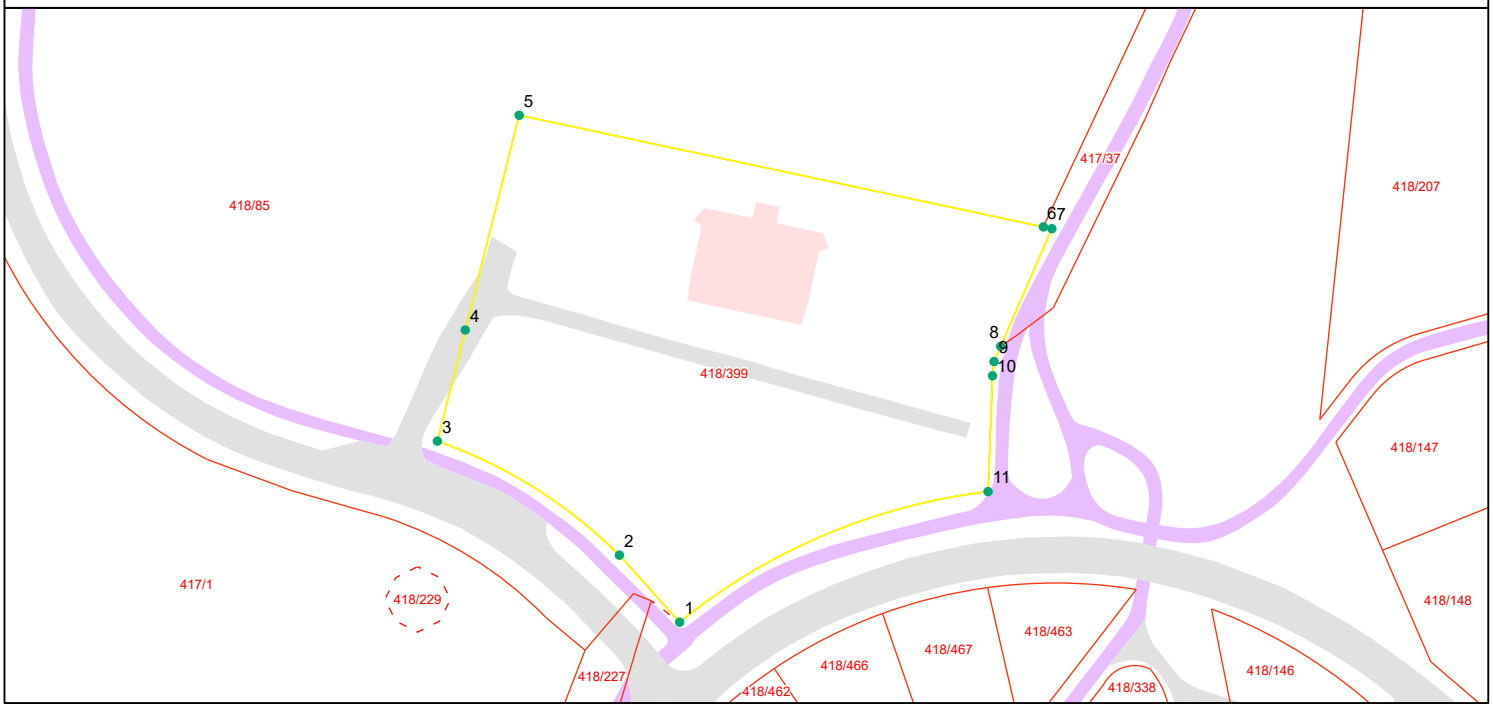
Adresse: **Garderåsen terrasse 3, 1900 Fetsund**
Gnr/Bnr: **3205/418/399/0/27**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6843 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6843 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646403.73	620209.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.85	0
2	6646416.26	620198.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	40.47	90.527
3	6646437.59	620164.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.43	0
4	6646458.37	620169.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	41.42	0
5	6646498.53	620179.95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	100.1	0
6	6646477.65	620277.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.6	0
7	6646477.32	620279.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.99	0
8	6646455.32	620269.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.11	0
9	6646452.47	620268.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.68	0
10	6646449.81	620268.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.68	0
11	6646428.15	620267.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	63.41	112.04

Lillestrøm kommune

Ledningskart
418/399/0/27

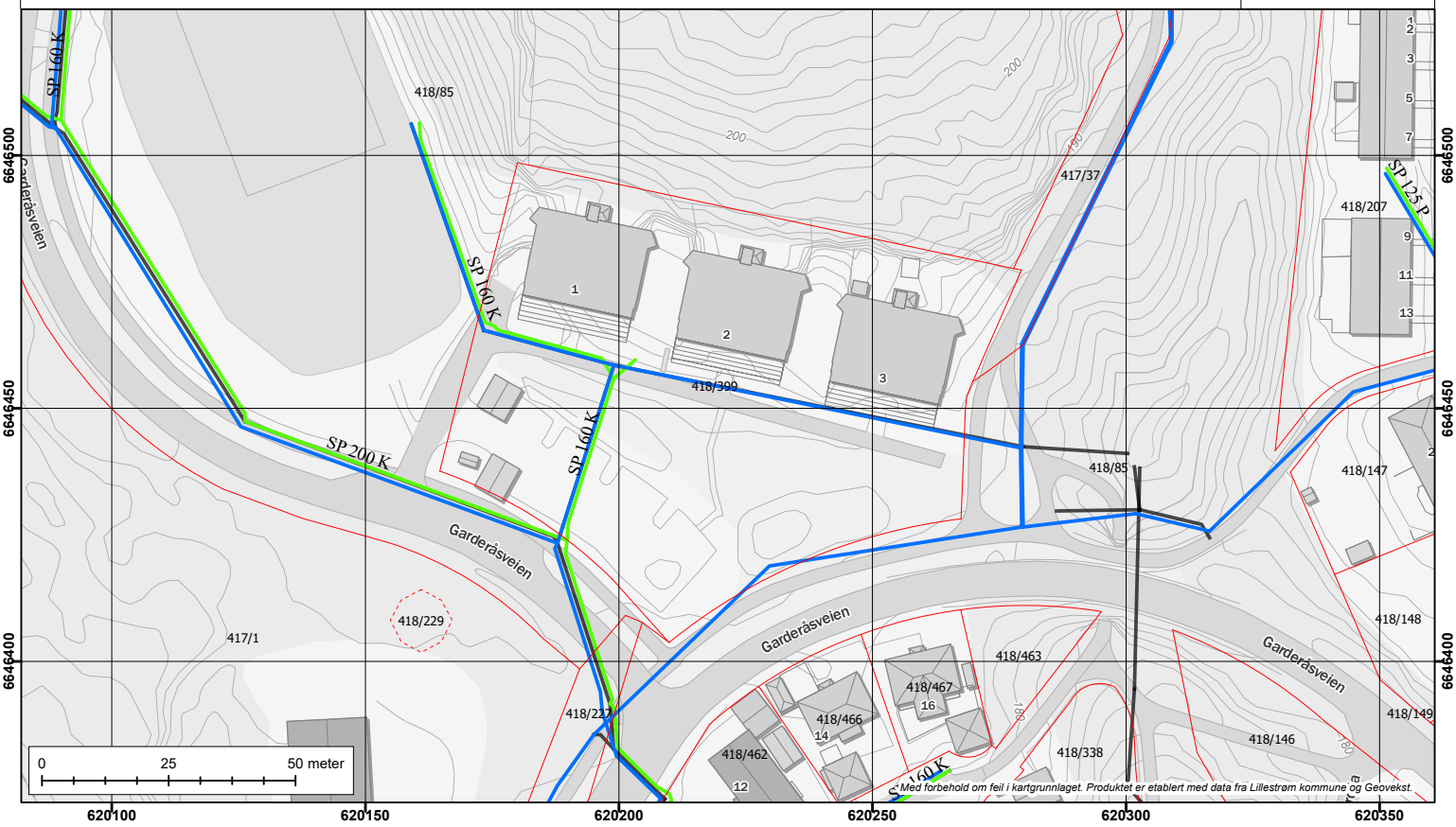
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2026



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

GARDERÅSEN TERRASSE

BEBYGGELSESPLAN FOR SENTERTOMTA I GARDERÅSEN
G.NR. 18, B.NR. 399 FET KOMMUNE.

Forslagsstiller: Selvaagbygg AS.

4B Arkitekter AS fremmer på vegne av Selvaagbygg AS forslag til bebyggelsesplan for sentertomta i Garderåsen.
Bebyggelsesplanen er basert på gjeldende reguleringsplan og viser noen mindre endringer i forhold til denne. Tomta foreslås bebygget med 3 terrassehus med tilsammen 44 leiligheter over en sammenhengende parkeringsetasje.

BAKGRUNN:

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 26.9.-83, korrigert av Bygningssjefen 31.1.-85 og stadfestet av Fylkesmannen 6.5.-85.

Fet kommunestyre vedtak i møte 72/96 om salg av sentertomta:
1) Sentertomten lyses ut for salg snarest.
2) Rådmannen gis fullmakt til å forhandle fram en avtale om salg. Formannskapet må godkjenne salgsavtalen.
3) Kommunestyret ser positivt på en fleksibel og helhetlig utnyttelse av arealene.

Sentertomta, reguleringsplanens felt "Bolig/forretning" og "Trafikkområde" ble 5.3.-97 overtatt av Selvaagbygg AS med det formål å bygge boliger.
Utarbeidelse av bebyggelsesplan skjer i hht saksgang avtalt med Fet kommune.

Bebyggelsesplan ble innsendt 21.03.-97
Foreliggende revisjon 17.06.97 er foretatt etter høringsuttalelser og i samråd med Fet kommune.

ENDRINGER I FORHOLD TIL GJELDENDE REGULERINGSPLAN:

Det aktuelle planområde er regulert for 2 formål, representert ved avgrensede felt i gjeldende reguleringsplan: "Bolig/forretning" og "Trafikkområde". Bebyggelsesplanen tar for seg disse feltene under ett, boliger med tilhørende fellesområde. Reguleringsplanens formål "forretning" utgår.

Forslaget om denne endringen i gjeldende reguleringsplan , er en følge av kommunestyrets vedtak om satsing på Fetsund sentrum, og planen om ny vei mellom Garderåsen og Fetsund. Med dette faller grunnlaget for butikksenter-funksjoner på planområdet bort.

Bebyggelsesforslaget viser boliger, felles trafikkområde med parkering, lekeplass og fellesområde/park.

På grunn av eksisterende (el-verk) nettstasjons beliggenhet, er tomteadkomst fra vei lagt på felles trafikkområde med g.nr.18 b.nr 85 , "Anlegg for idrett og sport", dette ved en utvidelse av bebyggelsesplanens opprinnelige planområde.

All parkering på tomten (under - og utenfor bebyggelsen) dekker boligbebyggelsens eget behov. Det er ikke avsatt parkeringsplasser for andre brukere.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hoveddisposisjon

Bebyggelsesforslaget viser 3 terrassehus med tilsammen 44 leiligheter over en sammenhengende parkeringsetasje på bakkeplan. Midtre blokk vil få 6 boligetasjer, de to andre 5 boligetasjer. Bebyggelsen vil i fjernvirkning få en avtrappet silhuett mot den skogkledde åsen bakenfor.

De 3 nederste boligetasjene vil i hvert hus vende inn mot terreng (steinbruddet) i bakkant.
Etasjene betegnes nedenfra : G -parkeringsplan, plan 3U, 2U, 1U -boligetasjer mot terreng og plan 1, 2, (3) -boligetasjer over bakenforliggende terreng.
Hvert hus vil få sin hovedadkomst i frontfasade gjennom parkeringsetasjen, til trappehus med heis . I tillegg er det utgang fra trappehus til bakenforliggende terreng på plan 1.
For blokkenes plassering innbyrdes og i forhold til steinbruddet er det er lagt vekt på å få best mulig solforhold på boligterrassene og begrense inngrep i naturlig terrengoverflate langs bebyggelsens bakkant.

Detaljutforming og materialbruk

Bebyggelsen planlegges oppført med gavlfasader i tegl. Frontfasadene vil med sine dype terrasser og store plantekasser fremstå som terrasserte hager.
Øverste etasje vil i tillegg til terrasseinntrekningen i frontfasaden også få en inntrekning sideveis, over gavlfasaden.
Material- og fargebruk vil bli avstemt i forhold til omgivelsene med sikte på å gi bebyggelsen en god tilhørighet mellom landskap og nabobebyggelse.

Boligetasjer:

Plan 2 (samt plan 3 i hus B) består i hvert hus av 2 leiligheter. De øvrige etasjene har 3 leiligheter. Den midtre leiligheten får en fri fasade, de to andre får 2 frie fasader i underetasjene og 3 frie fasader i de overliggende etasjer. Hver etasje er i front trukket 90cm tilbake i forhold til den underliggende. Plan 1, 2 og 3 vil i bakkant ha et utbygg på 200cm i forhold til underetasjene. Leilighetsarealene vil således variere med etasjenivået.

Leilighetsstørrelser:

2 roms leiligheter	12 leilh.	BRA ca 48 - 74 m2
3 roms leiligheter	2 leilh.	BRA ca 150 m2
4 roms leiligheter	30leilh.	BRA ca 148 - 162 m2
Tilsammen	44 leilh.	BRA ca 5810 m2

Fellesområde trafikk / parkering

Bebyggelsesforslaget viser en sammenhengende parkeringsetasje under husene og mellomliggende terreng. Inn- og utkjøring skjer fra gavlfasade i enden av rekken. Arealet gir plass for 50 oppmerkede parkeringsplasser foruten sportsboder til hver leilighet og hovedinnganger til hvert trappehus. Det er lagt vekt på å få til et åpent og luftig areal med gode dagslysforhold, spesielt omkring hovedinngangene.

Bebyggelsesforslaget viser kjørevei, felles trafikkområde, mellom Garderåsveien og parkeringsinnkjørsel, og gangvei foran bebyggelsesrekken med adkomst til det enkelte hus. Det må i et begrenset område foretas utsprengning og forstøtningsarbeider mot eksisterende terreng for parkeringsadkomst. Et utendørs parkeringsområde viser 30 oppmerkede plasser. Sammen med de 50 p-plassene under bebyggelsen er det med dette vist 80 p-plasser, ca 1.75 p-plasser pr leilighet. (Vedtatte reg.bestemmelser krever minst 1.5 p-plasser pr leilighet).

Et areal for bod til skjerming av søppelcontainere er vist ved siden av eksisterende el-verk nettstasjon ved adkomst fra Garderåsveien.

Kjøreadkomst til tomten skjer via felles trafikkområde med nabotomt 18/85 "Fellesareal for idrett og sport"

Fellesområde lekeplass / park

Området mellom bebyggelsen og vei / parkeringsområde opparbeides parkmessig som privat fellesområde med rand-beplantning som skjerm mot trafikkområdene.

I bebyggelsens bakkant blir det, delvis med oppfylling, anlagt et platå mellom fasade og eksisterende terreng, - på nivå med plan 1. Avgrensningen mot offentlig friområde vil i hovedsak følge eksisterende bruddkant. Det ligger nivåmessig naturlig til rette for en mindre utvidelse av platåets vestre del inn i friområdet. Området opparbeides til nærlekeplass.
En gangsti forbinder området med eksisterende gang-og sykkelvei i øst. (Planens område for bebyggelse). For å unngå sprengningsarbeider i naturlige fjellformasjoner kan det være hensiktsmessig å trekke stien noe utover tomtegrensen i nedre del mot gang-og sykkelveien.

I området mellom blokkene vil det bli støpt dekke over parkeringsetasjen. (Planens område for bebyggelse). Det vil bli fylt opp og etablert nytt beplantet terreng foran og over parkeringsetasjen, samt mot steinbruddets nåværende bratte bruddflater.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SENTERTOMTA

§1. Byggeområde

Bolig:

1) Bebyggelsens høyde og plassering er vist på plankartet.
2) Bygningene skal ha samme materialer og farger.
3) Material- og fargebruk skal avstemmes mot omgivelsene og gi bebyggelsen tilhørighet mellom nabobebyggelse og landskap.
4) Material- og fargebruk skal godkjennes av kommunen
5) Det skal opparbeides 1.75 P-plasser pr boligenhet.

§2. Nettstasjoner

1) Byggverk kan ikke plasseres nærmere enn 2.5m fra nettstasjonen.
2) Nettstasjonen skal sikres mot påkjørsel med fysisk sperre mot vei.

§3 Fellesområder

1) Adkomst fra vei skal være felles for 18/399 og idrettsplassen på eiendom 18/85
2) Fellesområde lekeplass skal opparbeides med lekeapparater. Områdene skal være felles for beboerne på eiendommen 18/399.
3) Fellesområde skal opparbeides og beplantes parkmessig. Området mellom veien og parkeringsplass skal også beplantes. Områdene skal være felles for beboerne på eiendom 18/399.
4) Utforming av arealet for renovasjon skal godkjennes av kommunen, og skal være ferdig før ferdigattest kan gis.
5) Alle fellesområder skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis, eller så tidlig det er mulig m.h.t. årstid.

17.06. -97
4B Arkitekter AS

Vedlegg: Bebyggelsesplan 1: 500
For øvrige illustrasjoner vises det til materiale innsendt 21.03.97

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 1. UTBYGGINGSETAPPE-GARDERÅSEN.

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på reguleringsplanen, tegn. nr. 7616-1 med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A-J. De øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningsloven § 25 og 26.

3. Bebyggelsen plasseres innenfor de inntegnede byggelinjer og i forhold til øvrige reguleringsformål som vist på reguleringsplanen.

4. Innenfor de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes innen de utnyttelsesgrader og byggeform som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

5. Med hensyn til bebyggelsens plassering, skal illustrasjonsplanen, tegn.nr. 7616-2, tjene som veiledende dokument.

§ 2.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder:

1. Områdene A, B1 og B2 skal bebygges med tomannsboliger med inntil to etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,35.

2. Områdene B3, C, E, F, G, H og I skal bebygges med frittliggende boliger i en etasje.
I fallende terreng tillates oppført u.etasje. De frittliggendes boligers grunnflate eksklusivt garasje, kan være inntil 25% av tomtens nettoareal.

3. Område D anmeldes samlet som gruppebebyggelse, og anmeldes under ett. Nærmere vilkår fastsettes av bygningsrådet.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,25.

4. Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
Felles garasjeanlegg skal dimensjoneres for 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.
Hvor det forutsettes parkering på egen grunn for den enkelte bolig, skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Frittliggende garasjer skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boliger, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

§ 3.

Fellesbestemmelser.

1. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent situasjonsplan eller detaljert reguleringsplan hvor bygningens plassering er eksakt angitt.

2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningen i samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

   Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

5. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

6. Innenfor planområdet kan servicevirksomhet bare etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

7. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fet kommune.

8. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å erstatte forhold som strider mot disse vedtekter.

31/1-1984.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GARDERÅSEN III.

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på reguleringsplanen, tegning nr. 7904 - 1.01 med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstavene H, I, J, K og L.

3. Bebyggelsen plasseres innenfor de inntegnede byggelinjer og i forhold til øvrige reguleringsformål som vist på reguleringsplanen.

4. Innenfor de enkelte byggeområder, skal bebyggelsen utformes innen de utnyttelsesgrader og den byggeform som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

5. Med hensyn til bebyggelsens plassering, skal illustrasjonsplanen, tegn. nr.: 7904 - 1.02 tjene som veiledende dokument.

§ 2.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER:

1. For områdene I, J, K og L forutsettes utarbeidet særskilte bebyggelsesplaner/tomtedelingsplaner for det enkelte byggeområde eller for de enkelte boliggrupper: (I 1 og I 2 i område I, J1, J2 og J3 i område J, og L1 og L2 i område L).

2. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0.20 for område J-feltet og 0.28 for område L 2.

3. Områdene H 1, H 2, I 1, K og L 1 skal bebygges med frittliggende boliger i en etasje.
I fallende terreng tillates oppført U.etasje. De frittliggende boligers grunnflate eksklusivt garasje kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal.

4. For feltene H, I, J og K og område L 1 forutsettes parkering på egen grunn for den enkelte bolig.
Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
For felles garasjeanlegg i område L 2, skal det dimensjoneres for 1.5 biloppstillingsplass pr. bolig.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Frittliggende garasjer skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boliger, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

./.

5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning innenfor de arealer som er avsatt til friområder samt byggeområdene H 1, H 2, I 1, I 2, 7 1, 7 2, 7 3, K, L 1 og L 2.

§ 3.

FELLESBESTEMMELSER.

1. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent situasjonsplan eller detaljert reguleringsplan hvor bygningens plassering er eksakt angitt.

2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningen i samme byggeområde får en enhetlig og harminisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

   Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Gjerders utførelse, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

5. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

6. Innenfor planområdet kan servicevirksomhet bare etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

7. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fet kommune.

8. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servituttet å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

VEDTATT AV FET BYGNINGSRÅD DEn 21/2-84, sak 22/84.

FET

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VITÅSEN/GARDERÅSEN SENTER.

§ 1.

1. Det regulerte området er vist på reguleringsplanen, tegning nr. 8315 - 1.01 med reguleringsgrense.

2. De enkelte områdene er betegnet som senter, trafikkområde, barnepark, opparbeidet friområde og uberørt friområde.

3. Bebyggelse og anlegg plasseres innenfor de inntegnete byggelinjer og i forhold til øvrige reguleringsformål som er vist på reguleringsplanen.

4. Innenfor de enkelte områder skal bebyggelse og anlegg utformes innen den byggeform som er angitt i disse reguleringsbestemmelser.

5 Men hensyn til bebyggelsens og anleggenes plassering, skal illustrasjonsplanen, tegning nr. 8315 - 1.03 tjene som veiledende dokument.

SÆRSKILTE REGULERINGSBESTEMMELSER VEDRØRENDE UTSPREGNING VED VITÅSEN.

§ 2.

1) Det må lages en utsprengningsplan i tilstrekkelig detaljeringsgrad for områdene avsatt til barnepark, opparbeidet friområde, senter og trafikkområde.

2) Det er forbud mot bruk av entreprenørmaskiner på terrenget i uberørt friområde.
Eksisterende terreng og vegetasjon skal holdes inntakt.

3) En landskapsplan legges til grunn for terrengbehandling og beplantning.

./.

STADFESTET DEN 06-05-1985
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

4) Tilbakeføring av terreng skal skje umiddelbart etter avsluttet utspregning og ferdigstillelse av pukkverk.

5) Den fysiske utforming av anlegget må igangsettes umiddelbart etter avsluttet utspregning og ferdigstillelse av pukkverk.

6) Beplantning av skjæringer og fyllinger må foretas umiddelbart etter avsluttet utspregning og ferdigstillelse av pukkverk.

7) Under utspregnings- og byggeperioden må området for grustak/steinbrudd avskjermes og sikres tilstrekkelig, dvs. skjæringer og andre faremomenter.

8) Støy fra steinbruddet og virksomheter i forbindelse hermed skal til enhver tid holdes så lav at tilliggende boligområder etter bygningsrådets skjønn ikke nevneverdig sjeneres. Bygningsrådet kan herunder sette grenser for dette støynivå etter at sakkyndig støyhygienisk/teknisk uttalelse først er innhentet.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER.

§ 3.

1. SENTER.

a) I området skal oppføres forretningsbebyggelse - herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, bank og postkontor.
Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

b) Bebyggelsen legges som en avgrensning mot uberørt friområde. Bebyggelsens høyde og etasjeantall må tilfredsstille en estetisk og sikkerhetsmessig forsvarlig avgrensning mot friområdet.

c) Et anleggsbelte lik 4 m mellom bebyggelse (bakkant bygg) og uberørt friområde tillates.

./.

2. TRAFIKKOMRÅDE.

a) I trafikkområdet skal det anlegges:
kjøreveger, gang-/sykkelveger og parkering.

b) Det skal anlegges parkering for forretninger, grendehus og idrettsanlegg, samt for boliger.

c) Parkering for forretninger, grendehus og idrettsanlegg skal adskilles fra parkering for boliger.

d) Det skal opparbeides 1 1/2 biloppstillingsplass pr. bolig Øvrig parkering dimensjoneres ifølge kommunens vedtekter.

3. BARNEPARK.

a) I området skal oppføres barnepark med tilhørende lekeareal.

b) Det forutsettes parkering på egen grunn.

c) Bebyggelse tillates oppført i en etasje.
I fallende terreng tillates oppført u.etasje.

4. OPPARBEIDET FRIOMRÅDE.

a) På opparbeidet friområde skal det etableres idrettsbane og tennisbane.

b) Idrettsbane utbygges iflg. minimum standardmål for fotball 45 x 90 m.

c) Tennisbane utbygges iflg. internasjonale mål godkjent etter I.T.F.'s krav til turneringer.
Banemålene 18.3 x 36.6 m er godkjent som doublebane.

d) Deler av idrettsformålenes omkringliggende areal skal opparbeides parkmessig.
(Ref. § 2 pkt. 3, 4 og 6).

./.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 4.

1. Intet byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent situasjonsplan eller detaljert reguleringsplan hvor bygningens plassering er eksakt oppgitt.
2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og en harmonisk utførelse, med hensyn til takvinkler og materialer.
3. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
4. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fet kommune.
5. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å erstatte forhold som strider mot disse vedtekter.

VEDTATT AV FET KOMMUNESTYRE 26/9-1983, SAK 137/83.
KORRIGERT AV BYGNINGSSJEFEN 31/1-1985.

DOK-analyse for eiendom 3205-418/399

Dato for analyse	15.04.2026 kl.14:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	17	Ikke berørte datasett	53
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	14.04.2026	15.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	14.04.2026	15.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		30.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.04.2026	15.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	19.03.2026
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: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	08.04.2026	15.04.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	15.04.2026	06.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	06.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		06.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		06.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.04.2026	06.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	15.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	09.04.2026	06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		10.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		06.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		09.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		10.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		30.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	09.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	09.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.04.2026	06.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	14.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	15.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

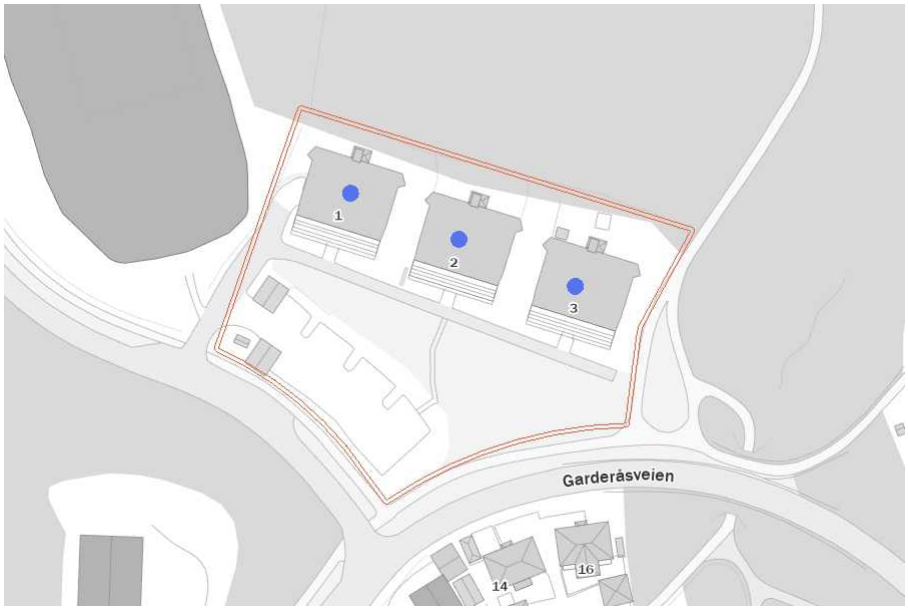
...

Punkter

ID	ADRESSE
93677159	Garderåsen terrasse 1
93677159	Garderåsen terrasse 2
93677159	Garderåsen terrasse 3

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	14.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	15.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	12414811
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	12414838
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	12414846

Punkter

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	18	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	30.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

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



Beskrivelse

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

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

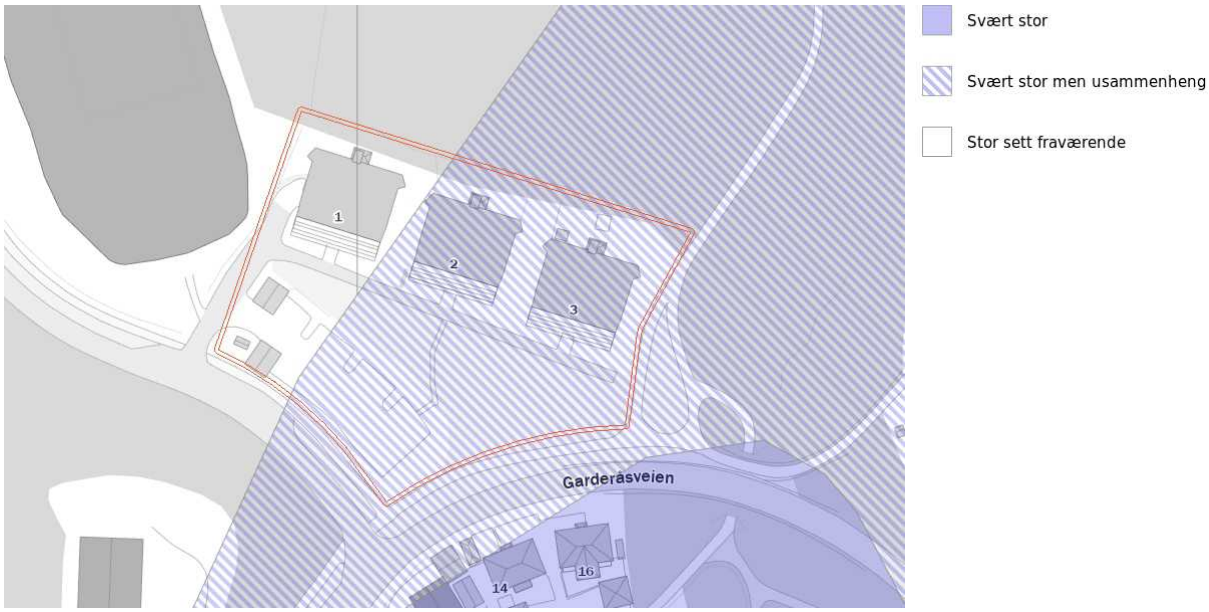
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

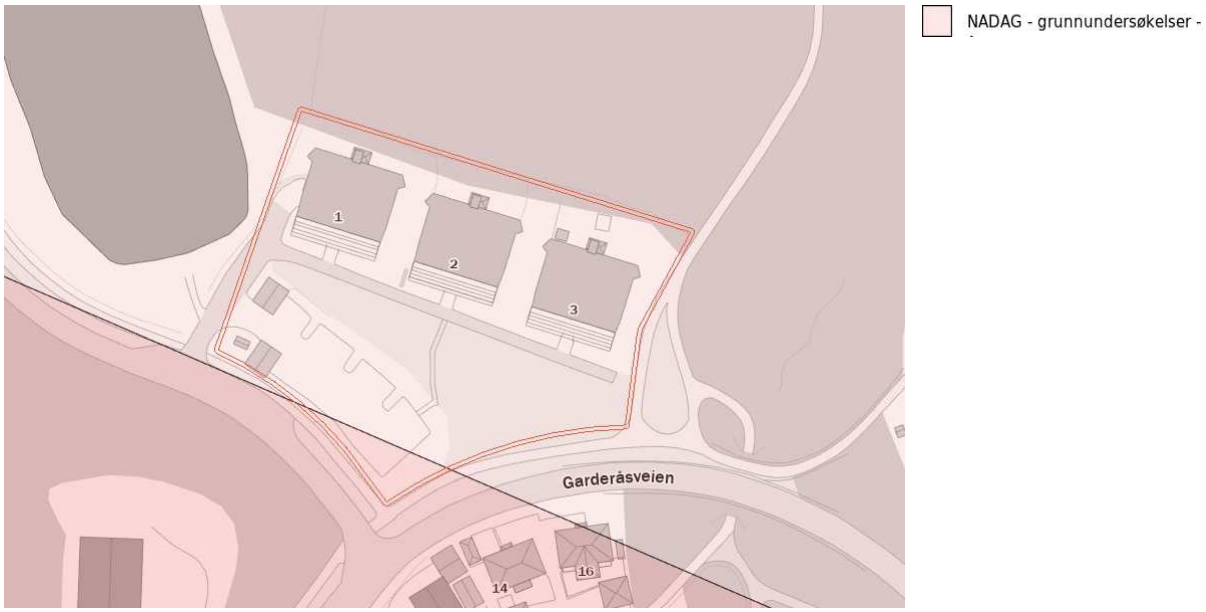
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-	1
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

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



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
107695	Rv. 22 Fet kommune	abc8ad15-52b1-4b37-80b1-33c02f81b349
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

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



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	11	31	98
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.04.2026
Antall treff	8	Nedlastet	15.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Impediment	Fjell i dagen	1
Skog	Blandingsskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

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



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	8	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	94.00000000	6.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	57.00000000	43.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	18.00000000	82.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Flater

0.00000000	4.00000000	96.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	96.00000000	4.00000000	IdrettsOmr	SportIdrPlass	Bebygd	Ssbarealbruk
41.00000000	44.00000000	56.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebygd	Ssbarealbruk
0.00000000	42.00000000	58.00000000	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Bebygd	Ar5
0.00000000	96.00000000	4.00000000	TransportTelek	GangSykkelVeg	Samferdsel	Ssbarealbruk

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

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



Støykrav i sone 3 øvrige deler a

Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

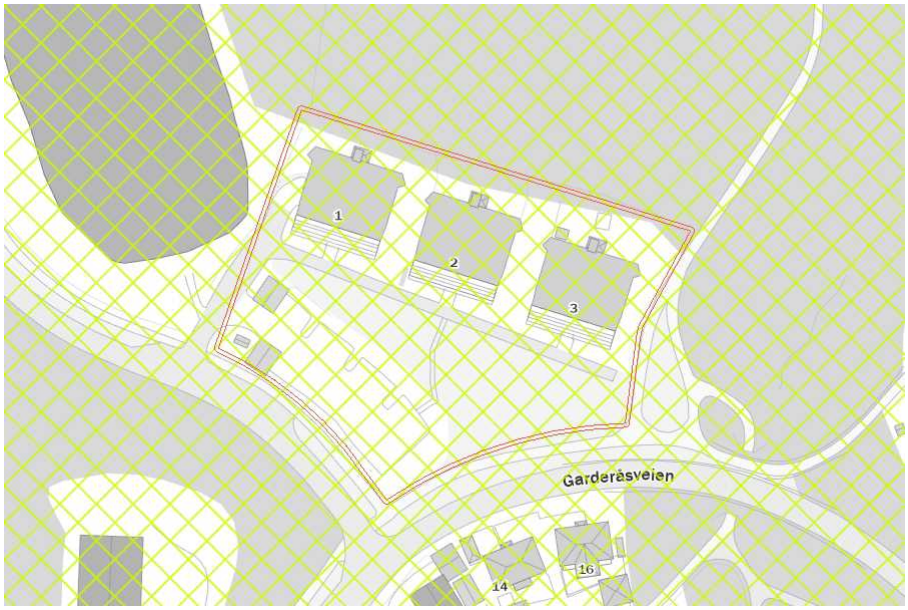
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

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



Ytre sone

Beskrivelse

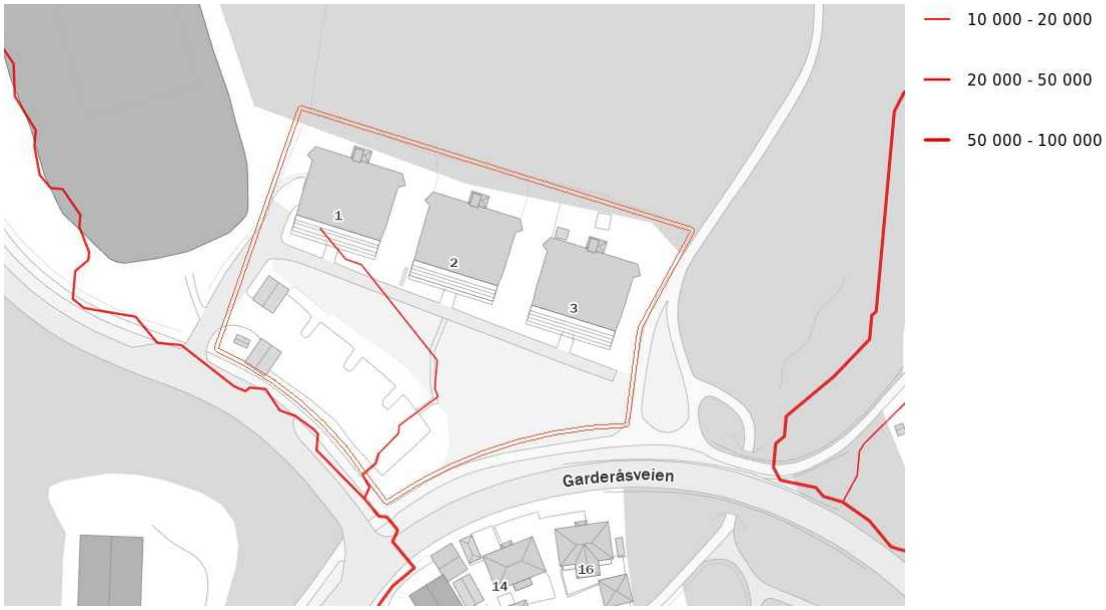
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.04.2026



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000
20 000 - 50 000	10 000

Kommune

Fet Kommune
Postboks 100
1900 Fetsund.

ARKIVKOPI

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
A/S Selvaagbygg Postboks 100 Vinderen 0319 Oslo.	A/S Selvaagbygg Postboks 100 Vinderen 0319 Oslo.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Garderåsen Terrasse 1-2-3, 1900 Fetsund.	18	399		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybgg- terraserte blokker.

2001/000439

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Hovedutvalg for teknisk sektor.	28.05.1998	R100/98.

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Fetsund	11.06.2003	FET KOMMUNE Kåre Vidgesak Knut Hauge, avd.ing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv.h.	Knut Bakke	A/S Selvaagbygg, Oslo.
Kontr.	Michael Blumlein	Kolbotnveien 33, 1410 Kolbotn.
Sameie	Garderåsen Terrasse	Garderåsen Terrasse 1-2-3,1900 Fetsun
	Brannmester.	

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kopi: arg.reg.

FET KOMMUNE
Teknisk etat

ARKIVKOPI

Peisselskabet A/S
Drammensveien 8

0255 OSLO

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.** (Bes oppgitt ved svar)	**Dato**
Gnr/Bnr 18/399		99/000640 - SK	27.05.99

SØKNAD OM MONTERING AV 32 STK. GASSPEISER PÅ GNR. 18 BNR. 399, "SENTERTOMTA"

SØKNAD OM GODKJENNING AV ANSVARSRETTER.
PEISSELSKABET A/S v/ Inge Holt søker om ansvarsrett for alle funksjoner.

TILTAKET:
Montering av 32 stk. gasspeiser modell SL-550TR-NO

VEDTAK.

TILLATELSE TIL TILTAK GIS I HHT. SØKNAD PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. **Monteringen må utføres i hht. gjeldende lover og forskrifter.**
2. **Det tas forbehold om at utslipp fra peisene ikke sjenerer beboerene.**
3. **Det skal i hht. avtale med Peisselskabet a/s settes inn ventiler for sirkulering av luft i peisomramingen.**
4. **Eier/ bruker av gasspeiser må inngå en skriftlig serviceavtale med kvalifisert personale.**
5. **Det anbefales et serviceintervall på 1. gang pr. år.**
6. **Serviceavtalen skal oppbevares slik at den til enhver tid er tilgjengelig for kontroll.**
7. **Peisselskabet a/s må informere eiere/ brukere av gasspeiser om vedtaket.**
8. **Peisselskabet a/s foretar en ettårsbefaring av gasspeisene og gir tilbakemelding til kommunen om resultatet.**
9. **Kontrollplan og sjekkliste må fylles ut, underskrives og sendes kommunen.**

Postadr.: Postboks 100, 1901 Fetsund
Kontoradr.: Rådhuset, Kirkevn. 85
Sentralbord: 63 88 61 00
Telefax: 63 88 44 05
E-post: firmapost@fet.kommune.no

Helsestasjonen
Tlf.: 63 88 02 10

Skole-/PPT-kontor.
Fetvn. 467
Tlf.: 63 88 12 06
Telefax: 63 88 12 25

Bankgiro: 1621.07.50219
Postgiro: 0805.53.46101
Postg. skatt: 0827.58.02272
Org.nr.: 964 949 115

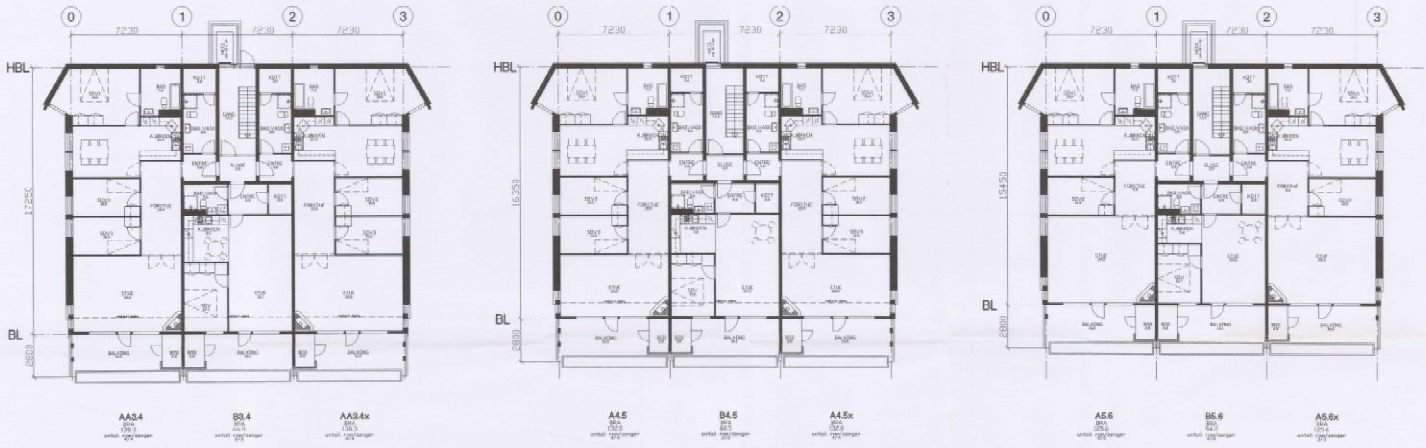
Pipe/ildsted må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er utstedt. Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest utstedes av kommunen etter at signert kontrollplan for utført kontroll på arbeidet er mottatt, jfr. SAK § 30.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 93 og 98, og kan påklages innen 3. Uker etter at underretning er mottatt, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens KAP. VI.

Med hilsen

Stener Knutsen
avd.leder

Kopi: Selvaag Bygg Holmen 0374 Oslo



4. ETG. 5. ETG. 6. ETG.

REV.	DATO	REVIDERT/ENDRET	REVIDERT/ENDRET AV
C			ASK TEB
B			ASK
A			ASK -

Selvaagbygg

PROSJEKT
GARDERÅSEN

FELT	GNR/BNR	ARKIV NR.
TCT	18	399

TEGNING OMFATTER
Plan 4. 5. og 6.etasje
Hus 2

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	27.06.22	ASK	

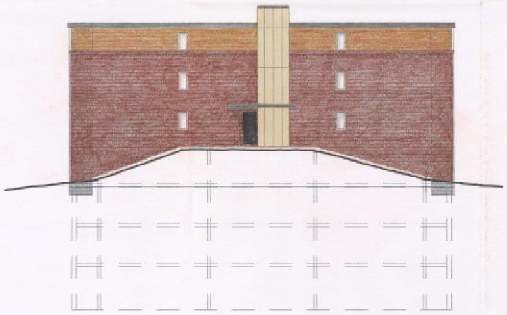
PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.
Tegn nr. 2023 . A . 2 . 0 . C



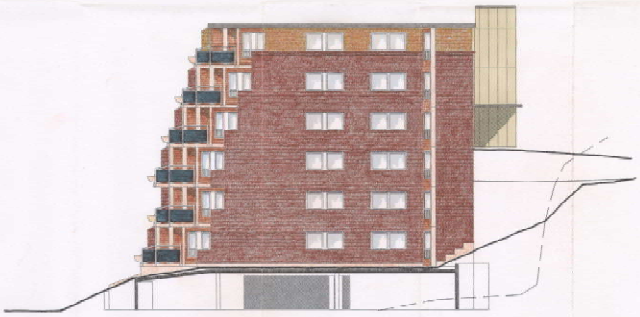
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST
snitt mellombygg mot hus 2

EKSISTERENDE TERRENG

FREMTIDIG TERRENG

REV.	DATO	REVIDERT/ENDRET	REVIDERT AV	KONTROLL
C		Tegn. bearbeidet, tilbakeført fasade og div. i perspektiv	ASL	-
B		Balkongfarge/ant. fjernet/endret, fjernet og tegn. heisoverg.	ASL	-
A		Byggesøknad	ASL	-

Selvaagbygg

PROSJEKT
GARDERÅSEN

TEGNING NR.	ANT.
18	399

Fasader
Hus 2

ARK	REVISJON
2	-

SKALA	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	27.10.22	ASL	

PROSJEKT NR. | GRUPPE | FASADE | NR. | REV.
Tegn. nr. 2023 , A , 2 , 10 , C

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
11 FEB. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 1968

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0227	FET	18	399		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 3 0 2 2 9 1 0 5	Fet Tomteselskap A/S	

Doknr: 1968 Tinglyst: 11.02.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	151		13	B	125		25	B	138		37	B	144		49			
2	B	79		14	B	54		26	B	67		38	B	73		50			
3	B	151		15	B	125		27	B	138		39	B	144		51			
4	B	144		16	B	151		28	B	132		40	B	138		52			
5	B	73		17	B	79		29	B	60		41	B	67		53			
6	B	144		18	B	151		30	B	132		42	B	138		54			
7	B	138		19	B	144		31	B	125		43	B	132		55			
8	B	67		20	B	73		32	B	54		44	B	60		56			
9	B	138		21	B	144		33	B	125		45	B	132		57			
10	B	132		22	B	144		34	B	151		46	B	125		58			
11	B	60		23	B	73		35	B	79		47	B	54		59			
12	B	132		24	B	144		36	B	151		48	B	125		60			

Sum tellere: 5500 = nevner: 5500

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fet/Oslo		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

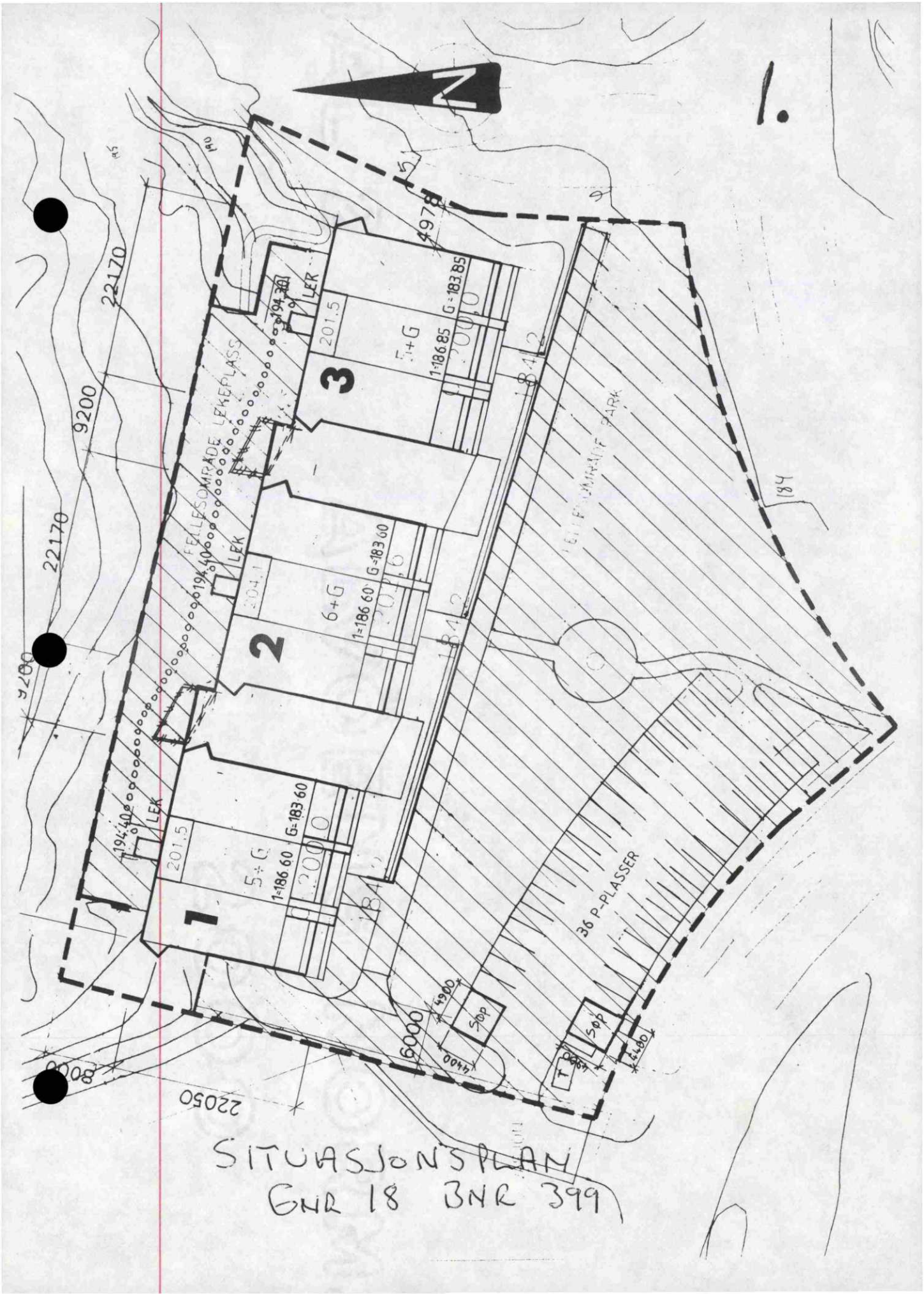
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
18	399			kommune

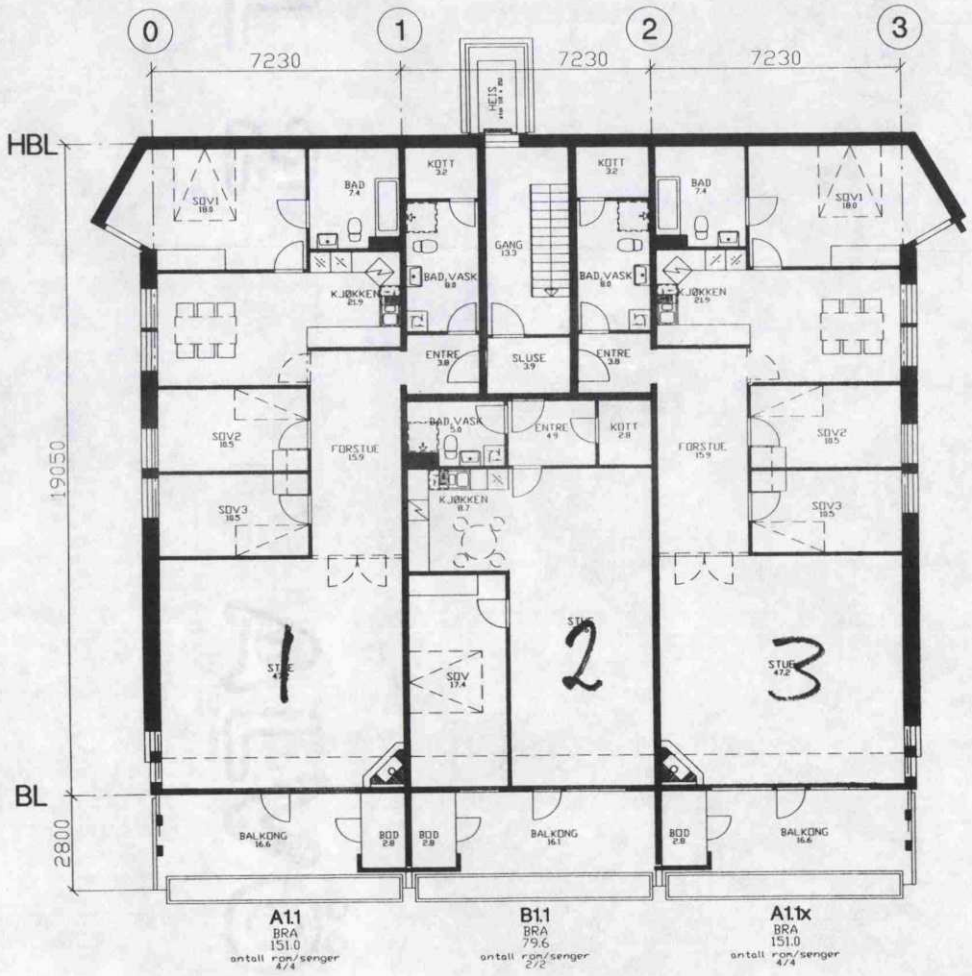
Dato	Stempel og underskrift
5/2-99	FET KOMMUNE S. Stormes Teknisk etat

Noter:

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

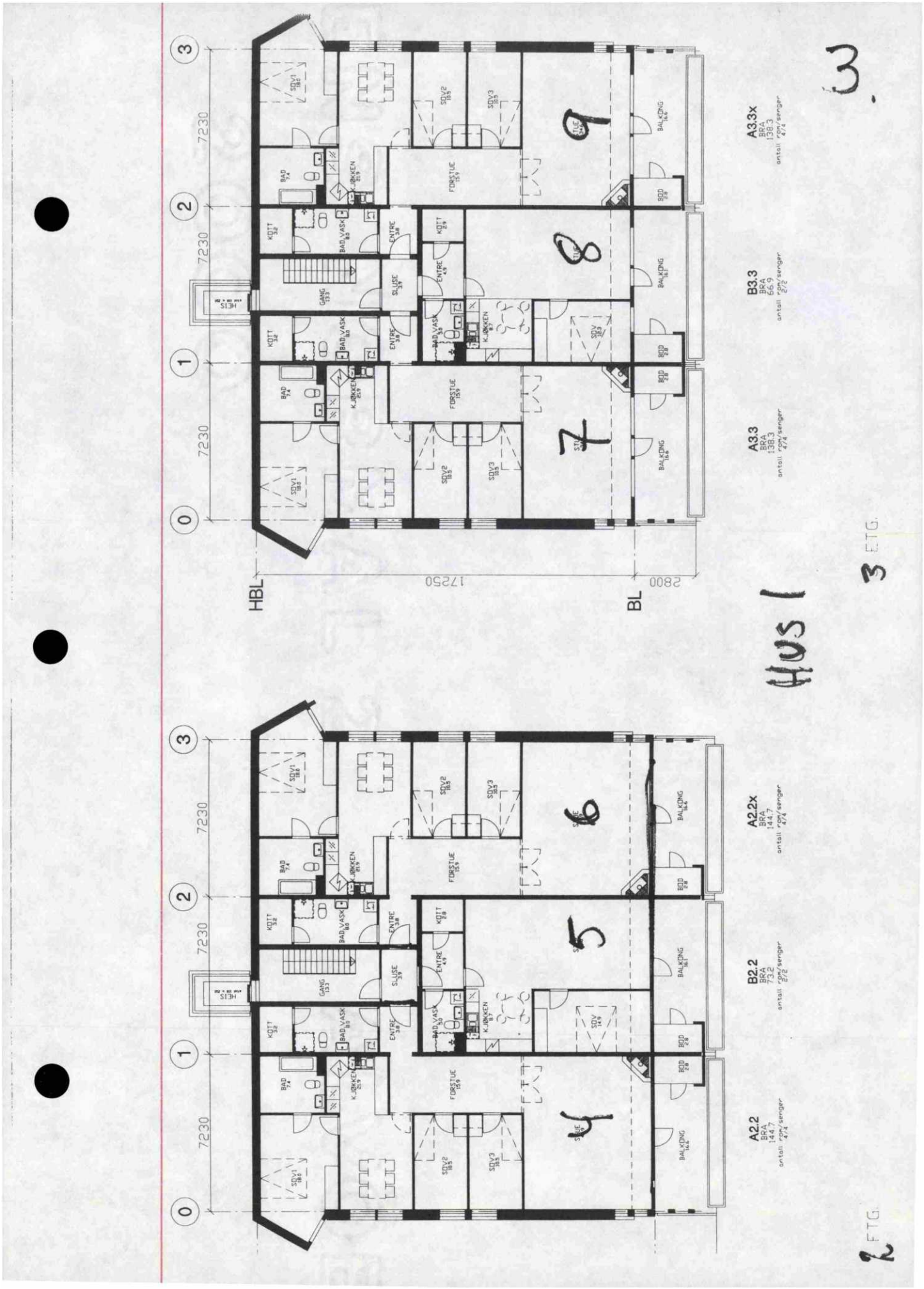

N
1.
22170
9200
22170
9200
8000
22050
6000
4900
4400
4900
4400
497
184
184
184
184
184
184
FELLESOMRADE LEKEPLASS
LEK
LEK
LEK
LER
194.30
194.40
194.40
194.40
201.5
201.5
204.1
3
2
1
5+G
1=186.85
G=183.85
6+G
1=186.60
G=183.60
5+G
1=186.60
G=183.60
2000
2000
2000
36 P-PLASSER
SOP
SOP
T
SITUASJONSPLAN
GNR 18 BNR 399

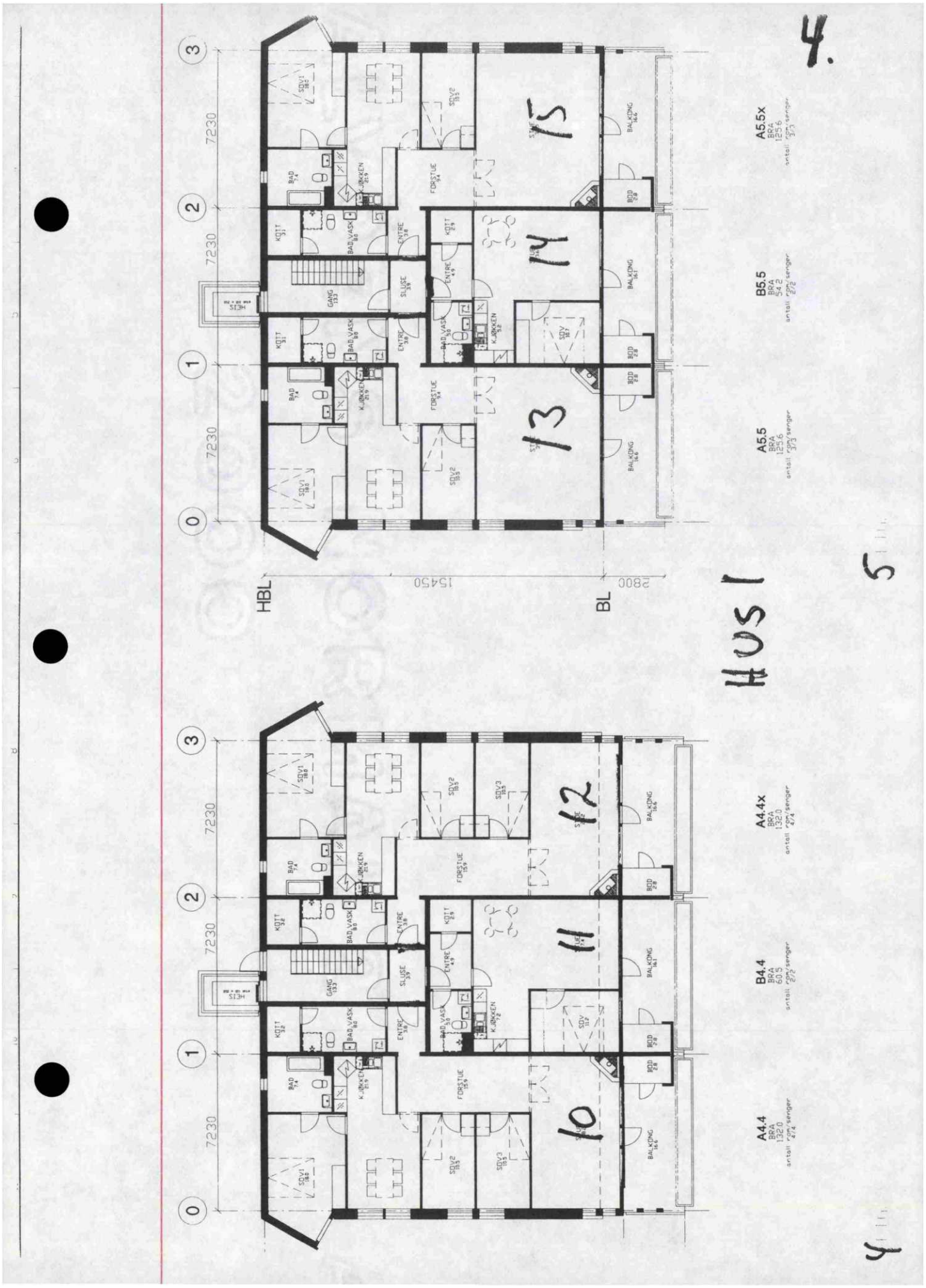
2.


0
1
2
3
7230
7230
7230
HBL
BL
1950
2800
SOV1
BAD
KOTT
GANG
BAD.VASK
KJØKKEN
ENTRE
SLUSE
SOV2
FORSTUE
SOV3
STUE
SOV
BALKONG
BOD
1
2
3
A1.1
BRA
151.0
antall rom/senger
4/4
B1.1
BRA
79.6
antall rom/senger
2/2
A1.1x
BRA
151.0
antall rom/senger
4/4

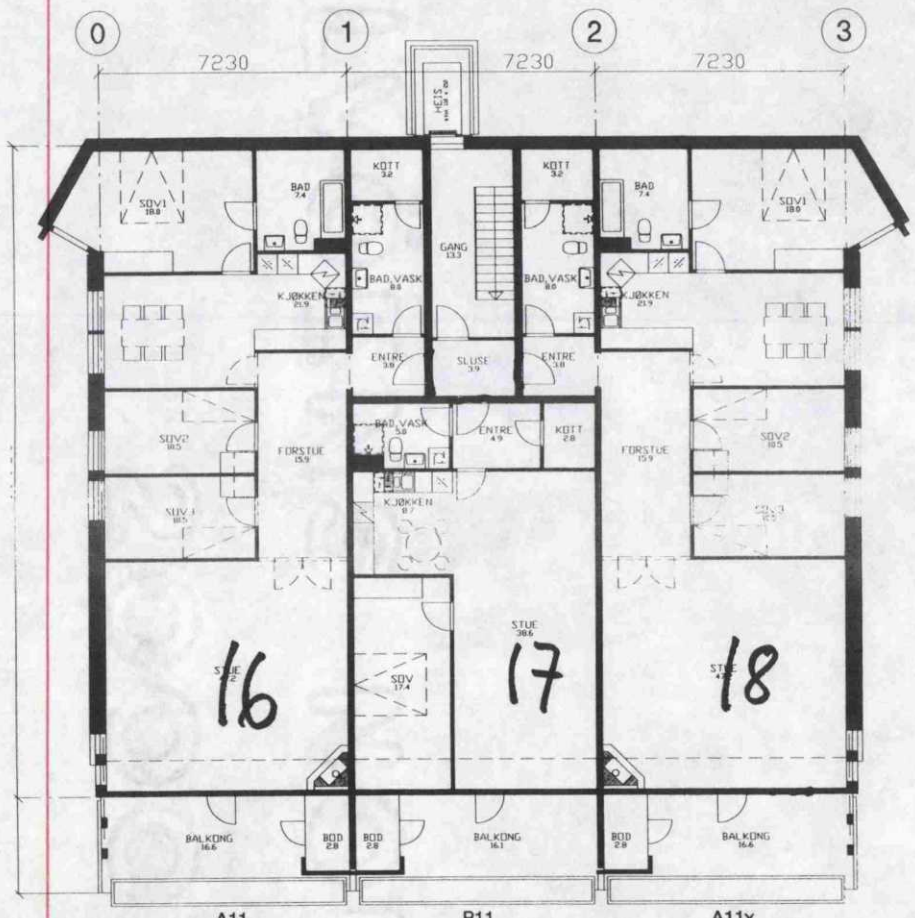
Hus 1

1 ETG.


HUS 1
3 ETG.
2 ETG.
HBL
BL
17250
2800
7230
A3.3x
A3.3
B3.3
A2.2x
B2.2
A2.2


HUS 1
HBL
BL
15450
2800
7230
A5.5x
B5.5
A5.5
A4.4x
B4.4
A4.4
BRA 1256
BRA 542
BRA 1320
BRA 605
BAD
KJØKKEN
FORSTUE
ENTRE
KOTT
BAD.VASK
GANG
SLUSE
BOD
BALKONG
SOV1
SOV2
SOV3
HEIS
13
14
15
12
11
10
4.
5
6

5.

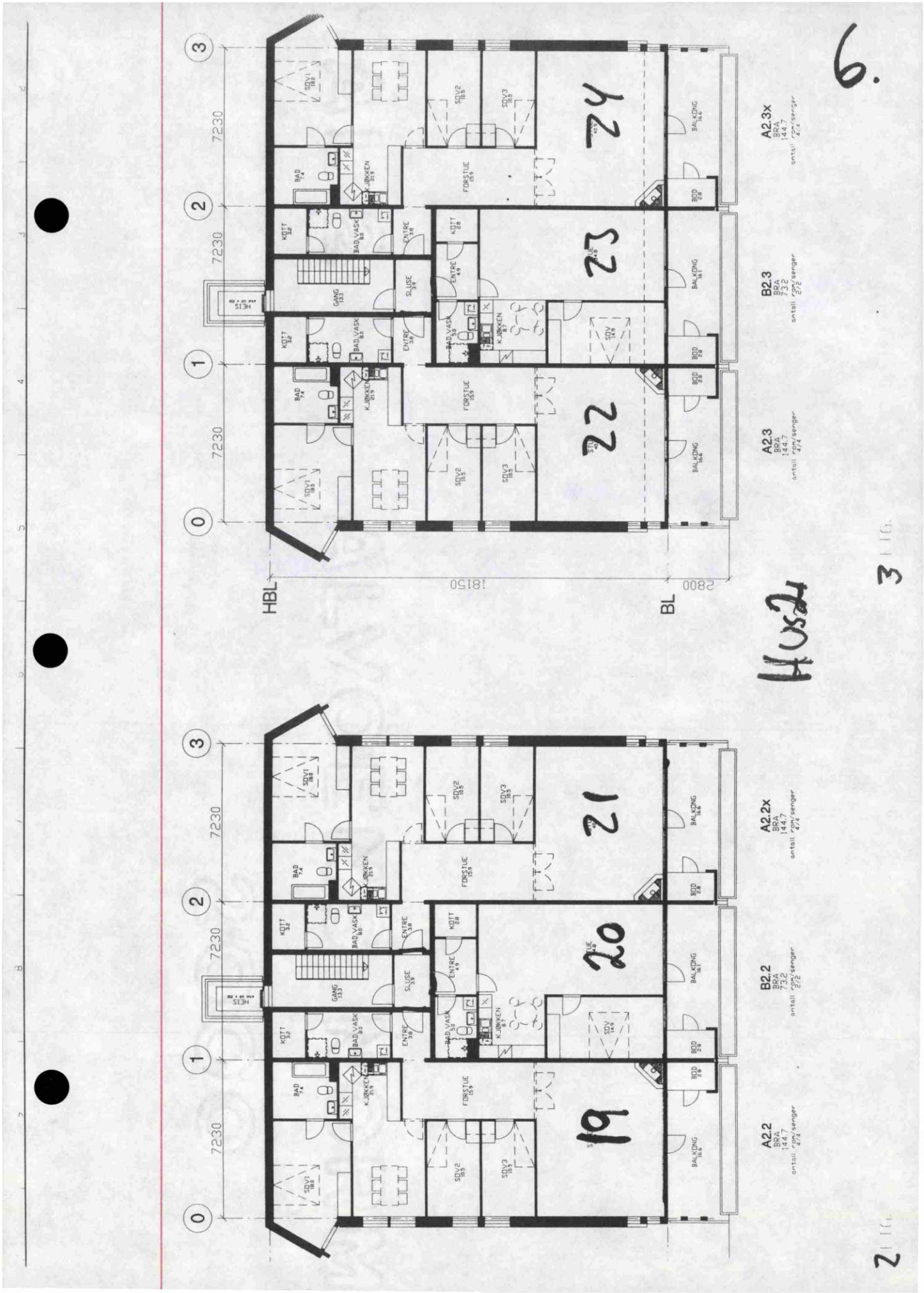


HBL

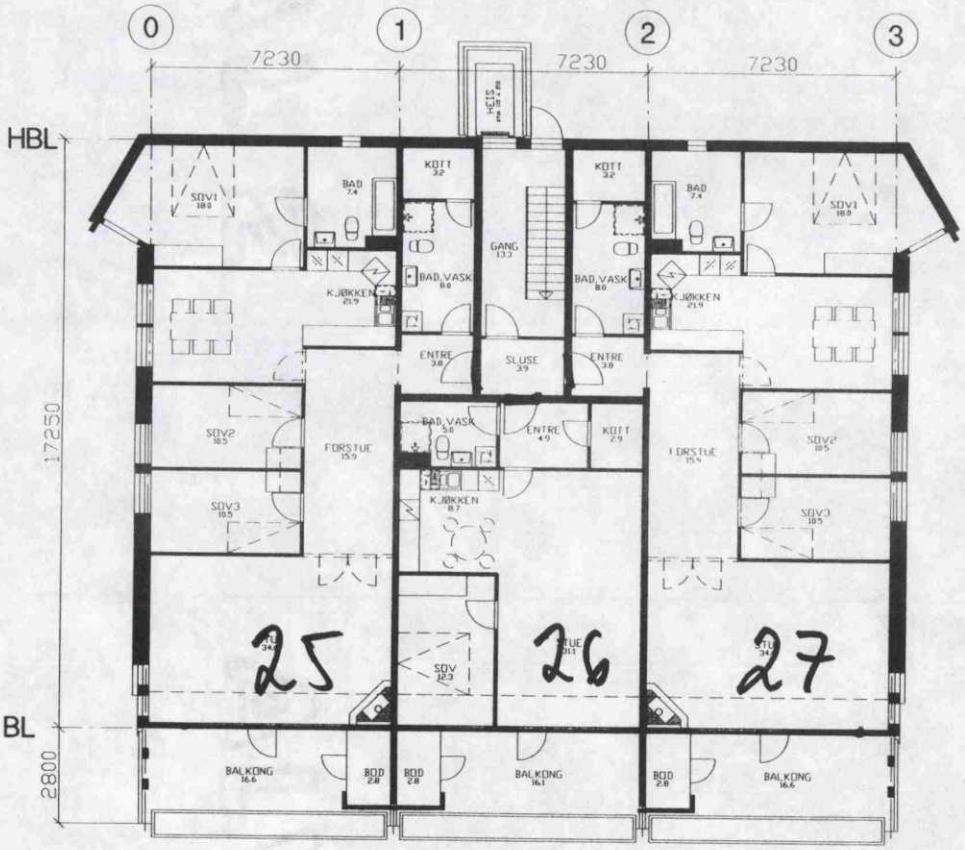
BL

Hus 2

1. ETG.


HBL
BL
18150
2800
7230
24
23
22
21
20
19
A2.3x
B2.3
A2.3
A2.2x
B2.2
A2.2
BRA
144.7
732
antall rom/senger
4/4
2/2
6.
3
2
4 Hus 2

7.



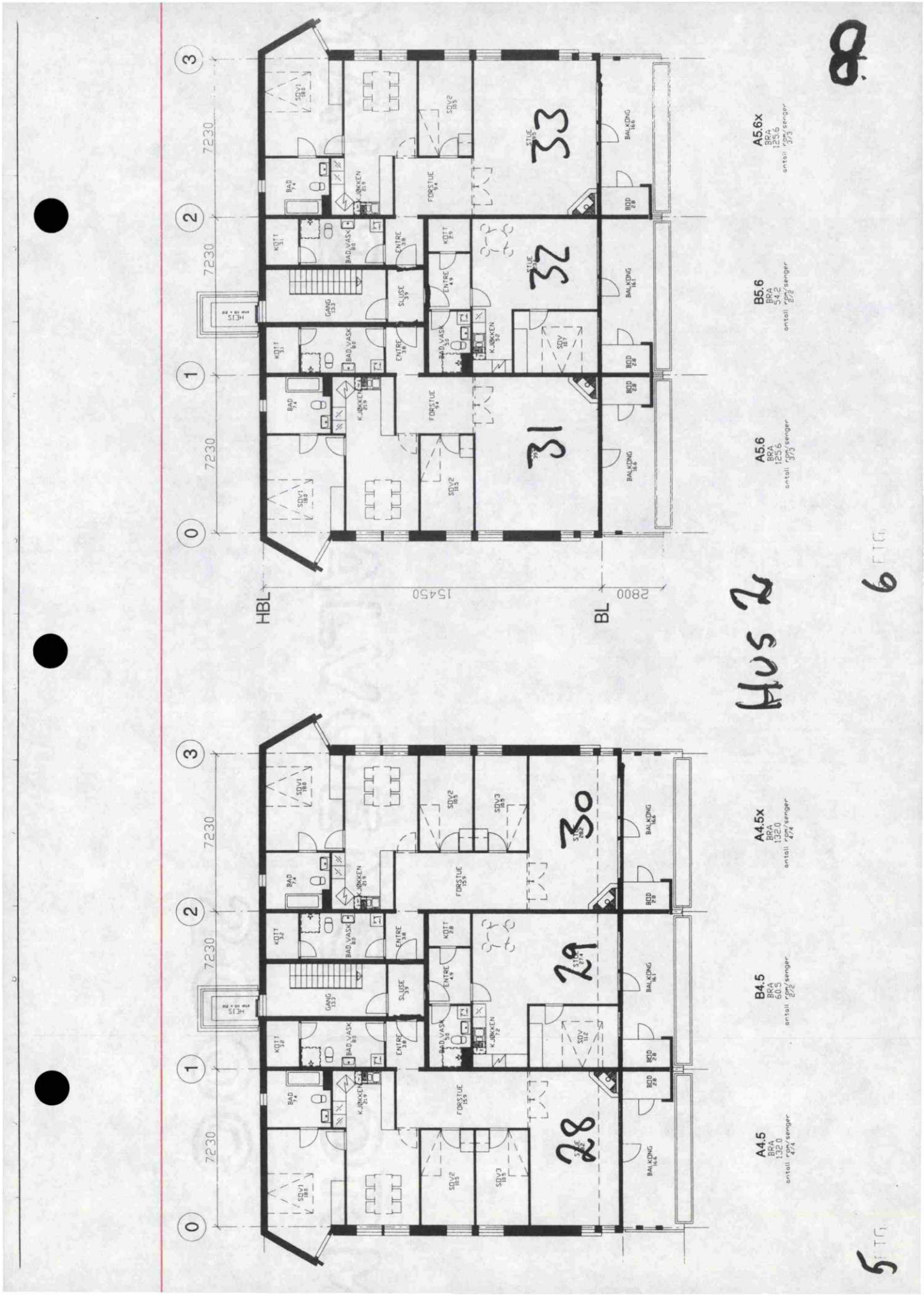
AA3.4
BRA
138.3
antall rom/senger
4/4

B3.4
BRA
66.9
antall rom/senger
2/2

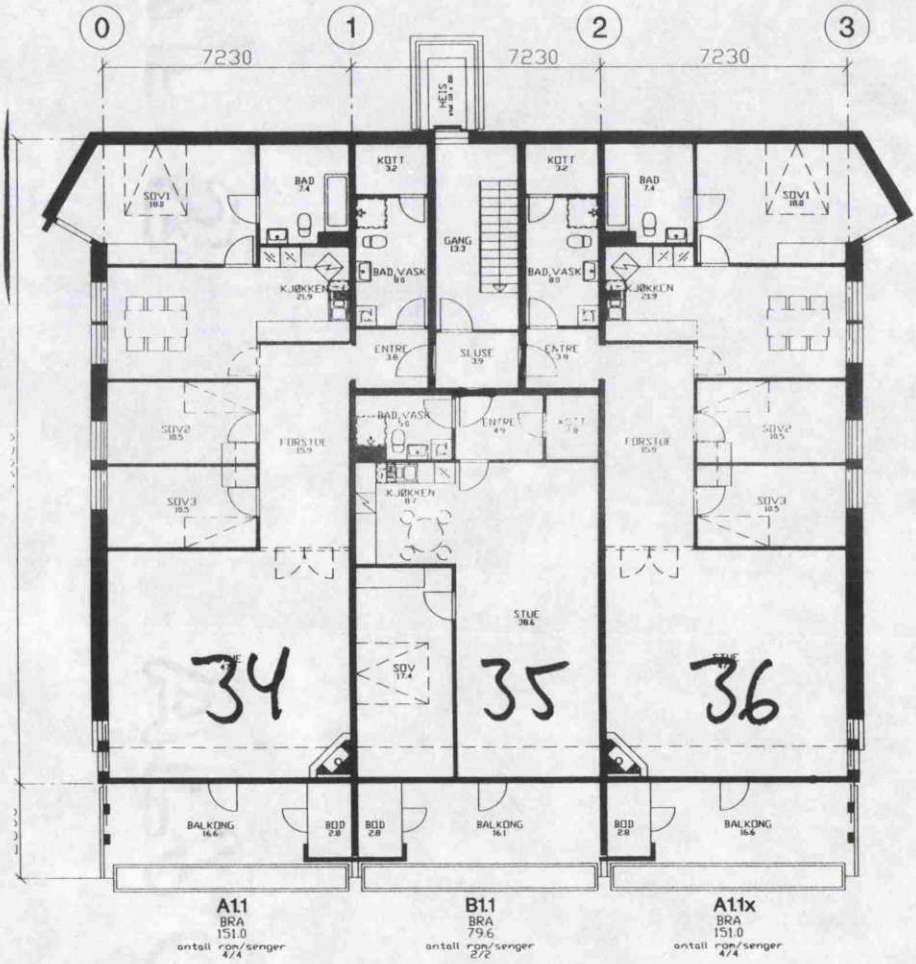
AA3.4x
BRA
138.3
antall rom/senger
4/4

Hus 2

4. ETG.

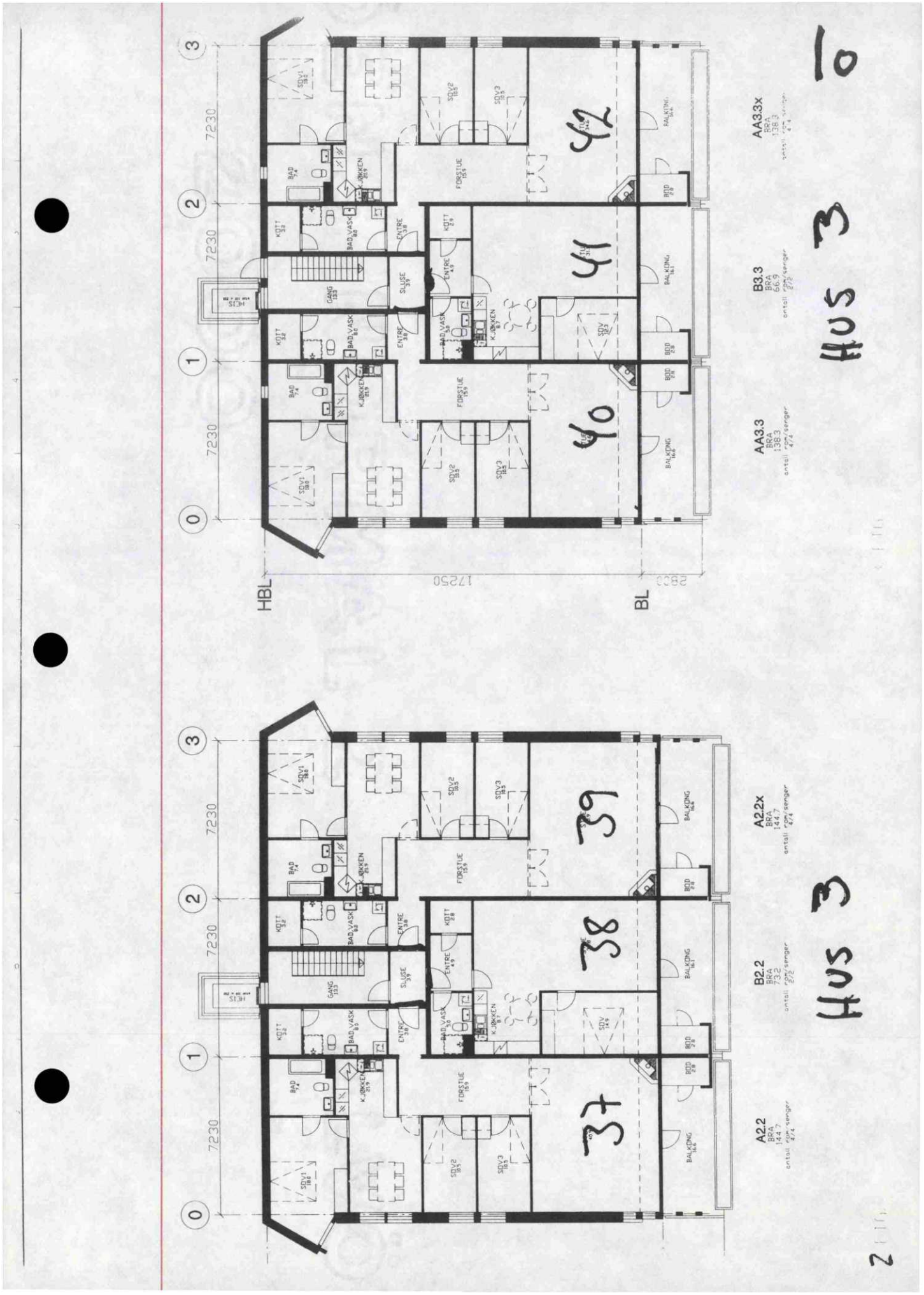

8.
Hus 2
6 ETG
5 ETG
HBL
BL
15450
2800
7230
33
32
31
30
29
28
A5.6x
A5.6
B5.6
A4.5x
B4.5
A4.5

9

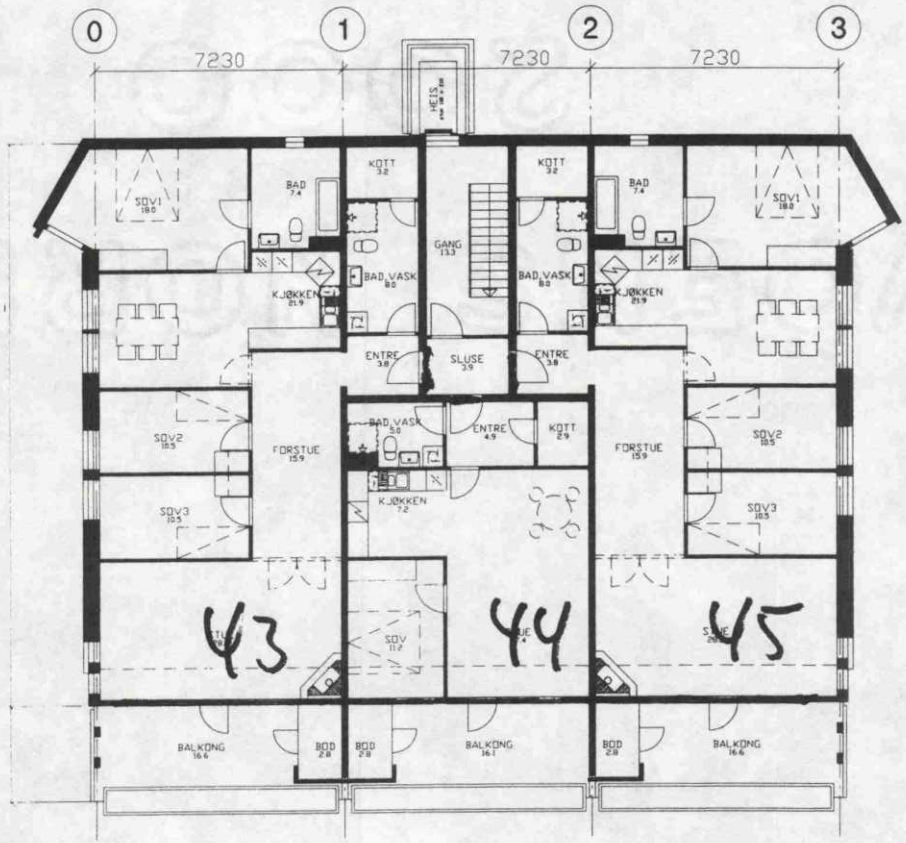

0
1
2
3
7230
7230
7230
HEIS
SOV1
BAD
KOTT
GANG
BAD.VASK
KJØKKEN
ENTRE
SLUSE
SOV2
FORSTUE
SOV3
STUE
SOV
34
35
36
BALKONG
BOD
A1.1
BRA
151.0
antall rom/senger
4/4
B1.1
BRA
79.6
antall rom/senger
2/2
A1.1x
BRA
151.0
antall rom/senger
4/4

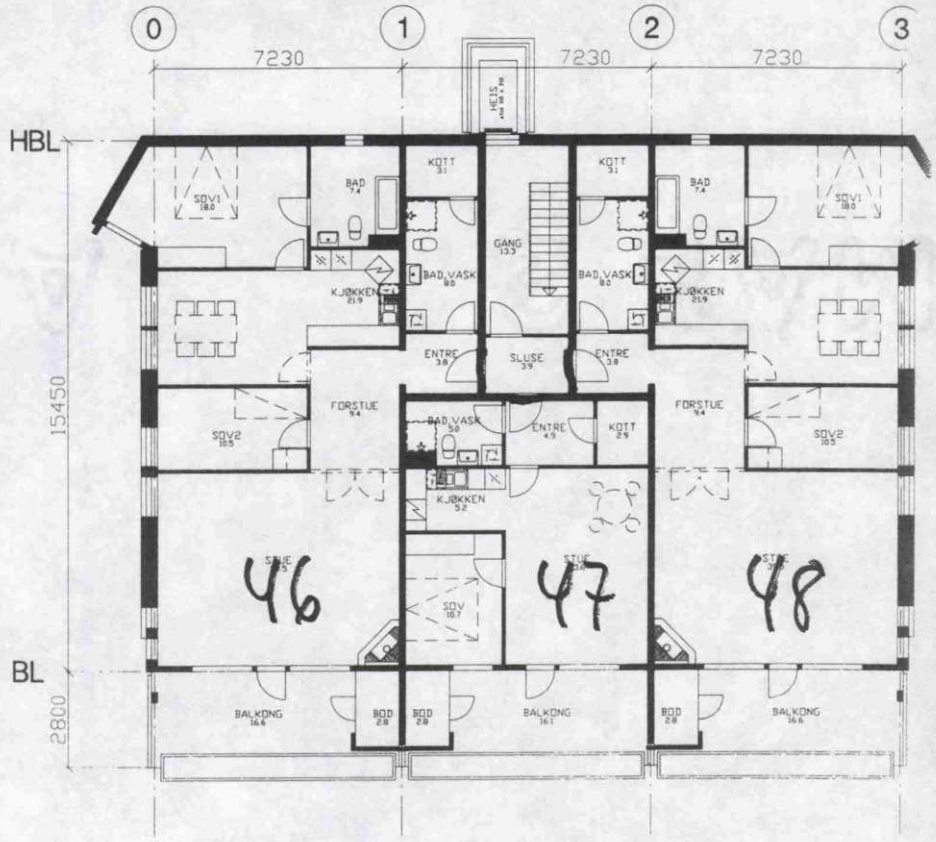
Hus 3

1. ETG.


Hus 3
42
41
40
AA3.3x
AA3.3
B3.3
HBL
BL
Hus 3
39
38
37
A2.2x
B2.2
A2.2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1968/8
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:07





A4.4 BRA 132.0 antall rom/senger 4/4

B4.4 BRA 60.5 antall rom/senger 2/2

A4.4x BRA 132.0 antall rom/senger 4/4

Hus 3

A5.5 BRA 125.6 antall rom/senger 3/3

B5.5 BRA 54.2 antall rom/senger 2/2

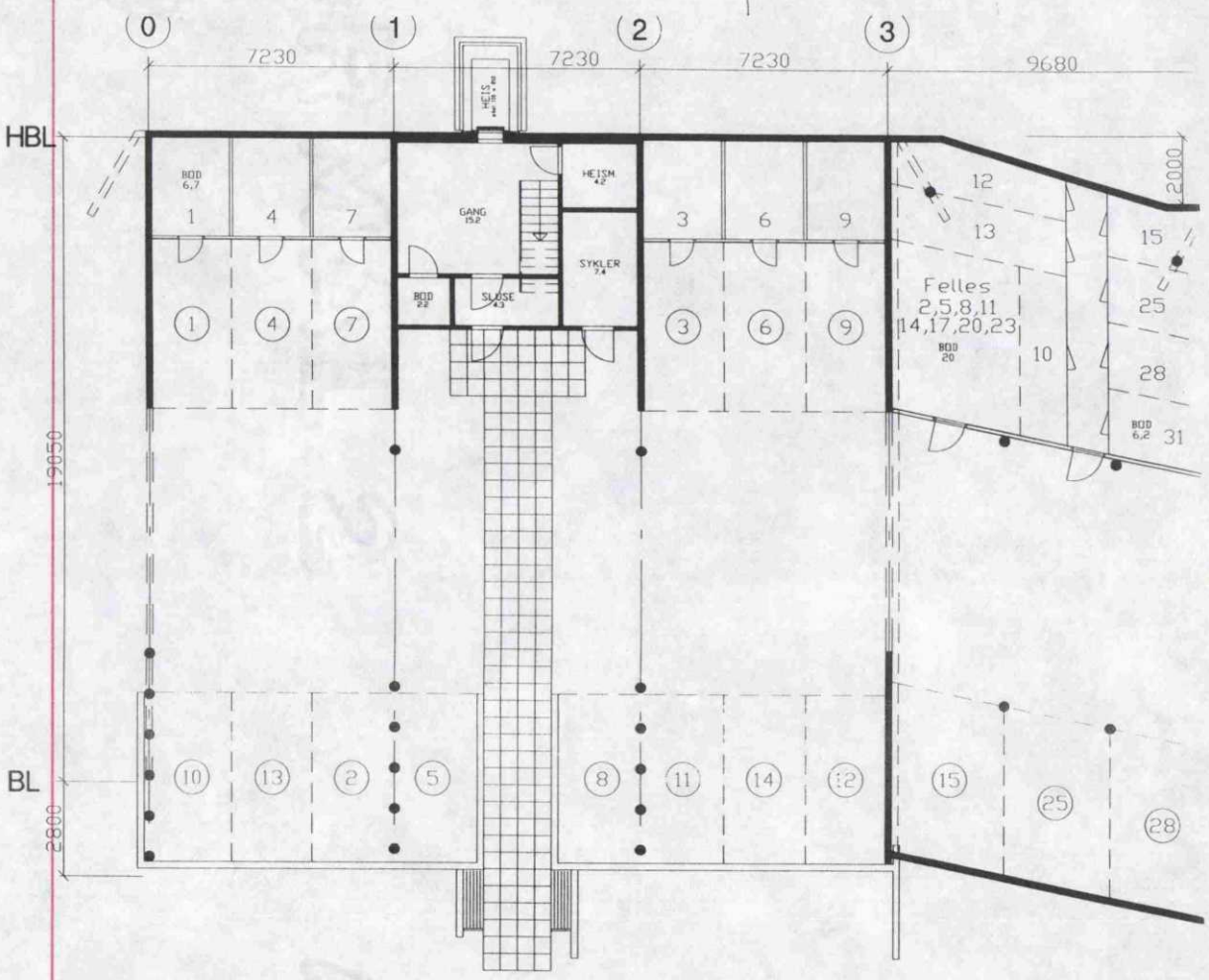
A5.5x BRA 125.6 antall rom/senger 3/3

4 ETG.

5 ETG.

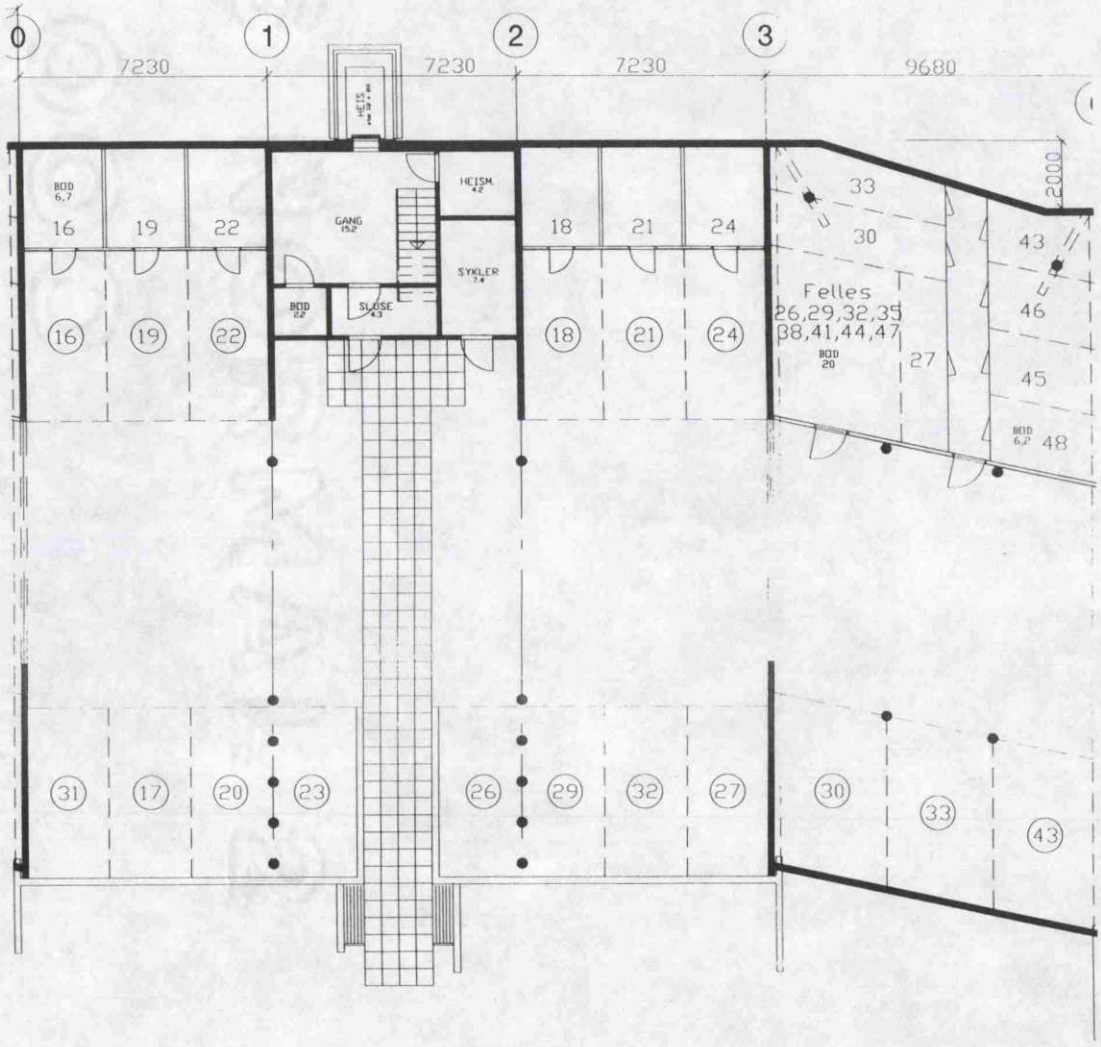
Side 14 av 19

12



GARSJE HUS 1

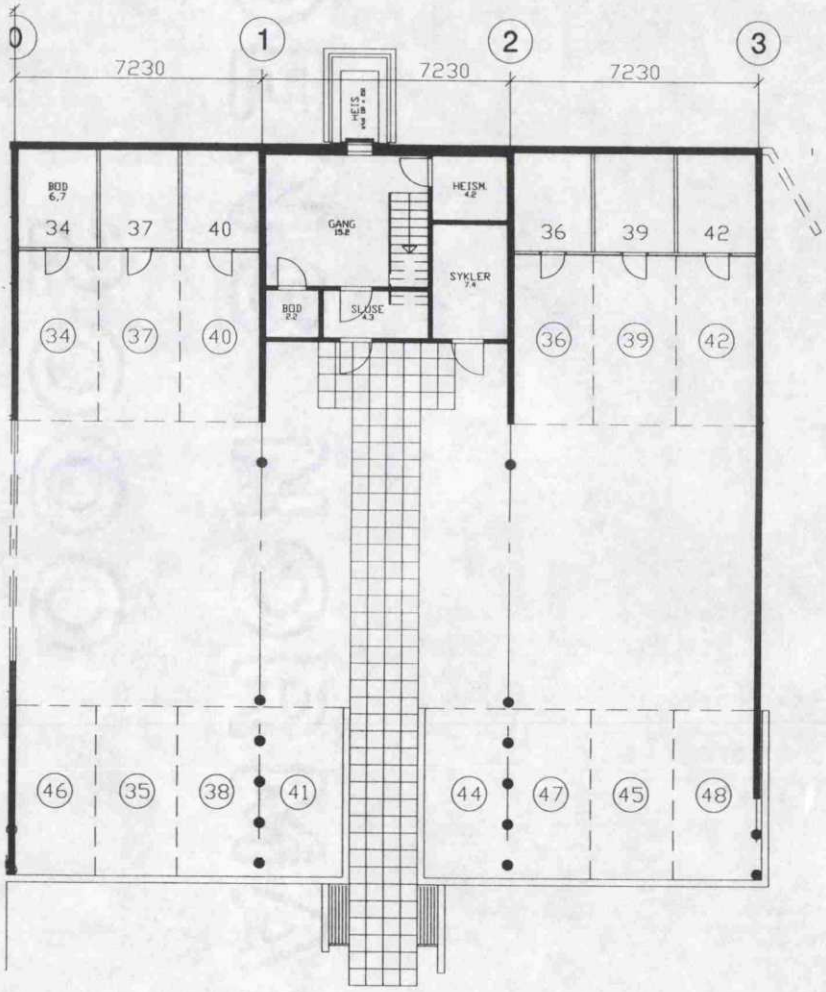
13



GARASJE HUS 2

MELLOMBYGG 2

14.



GARASJE HUS 3

MÅLEBREV

uten grensejustering
X med grensejustering

Kommune: FET

J.nr.: 27/95

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	18	399	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	6847,3 m2		

Dagbokstempel:

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.06.1996
Rekvirent	A/S Fet Tomteselskap
Bestyrer	S. Stornes
Forretning	Kartforretning for å justere grensen mellom Gnr.18, Bnr.85 - 299 - 399 og et tidligere omtvistet areal, slik at eiendommen blir i samsvar med reguleringsplanen for området. Etter denne grensejusteringen består Bnr.399 av ialt 6847,3 m2. Målebrev datert 07.05.1993 utgår.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fetsund	25.11.96	Nils Johan Fosli Nils J. Fosli	Ståle Stornes Ståle Stornes

Tinglysing

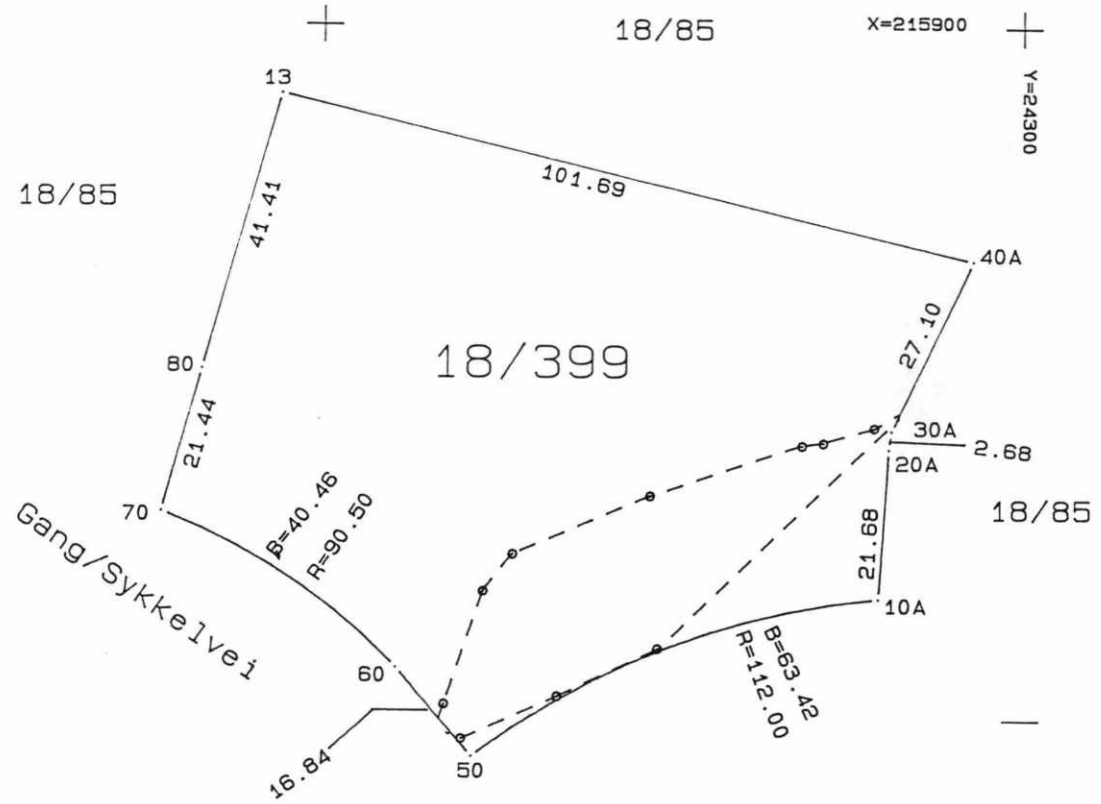
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst 4/12-96-18432 - Gebyr kr. 742,-	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

18	399		
Representasjonspunkt X 215842 Y 24235 Z			Jnr 27/95
Kartblad CR045-1-07	X	Landsnett	Målebrev nr
Målestokk 1: 1000	Areal 6847.3 M²		

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13	Gkj.grmrk. i fjell	215890.00	24194.00		
40A	Off.gkj.grmr. i jord	215866.21	24292.87	101.69	
30A	Off.gkj.grmr. i jord	215841.64	24281.44	27.10	
20A	Off.gkj.grmr. i jord	215838.99	24281.08	2.68	
10A	Off.gkj.grmr. i jord	215817.35	24279.69	21.68	
50	Off.gkj.grmr. i jord	215794.43	24221.47	63.42	-112.00
60	Off.gkj.grmr. i jord	215807.25	24210.55	16.84	
70	Off.gkj.grmr. i jord	215829.46	24177.13	40.46	-90.50
80	Off.gkj.grmr. i jord	215850.11	24182.88	21.44	
				41.41	



Vesla/Geonor

— — — — G.m.l grenser

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: FET

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J. nr.: 70/88

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 18	Bnr. 399	Festenr.
	Bruksnavn/adresse: Garderåsen senterområde		
Representasjonspunkt	X 215850	Y 24230	Z
	Kartblad CR045-1-7	☒ Landsnett	

Dagbokstempel: TINGLYST 13 MARS 1990 NEDRE ROMERIKE SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 2256

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	9.11.88		
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrunn av	Gnr. 18	Bnr. 85
Rekvirent	Navn: A/S Fet Tomteselskap v/avd.ing.Lorentzen		
Tillatelse	☐ bygningsrådet i møte den ☒ etter delegasjon den	Dato 9.12.88	Sak nr. 321/88
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Denne forretning erstatter tidligere utstedt midl.forretning av 17.3.89. Forretningen omfatter omtvistet areal. Eiend. gnr.18/229 omfattes også av omtvistet areal		
Beliggenhet og grenser	☐ er påvist i marken ☒ er ikke påvist i marken	Anslått areal 6680 m2	
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 26.2.1993		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fetsund	26.2.1990	FET KOMMUNE Knut Sletner	Grete Sørli Grete Sørli

Tinglysing

Dagbokstempel:

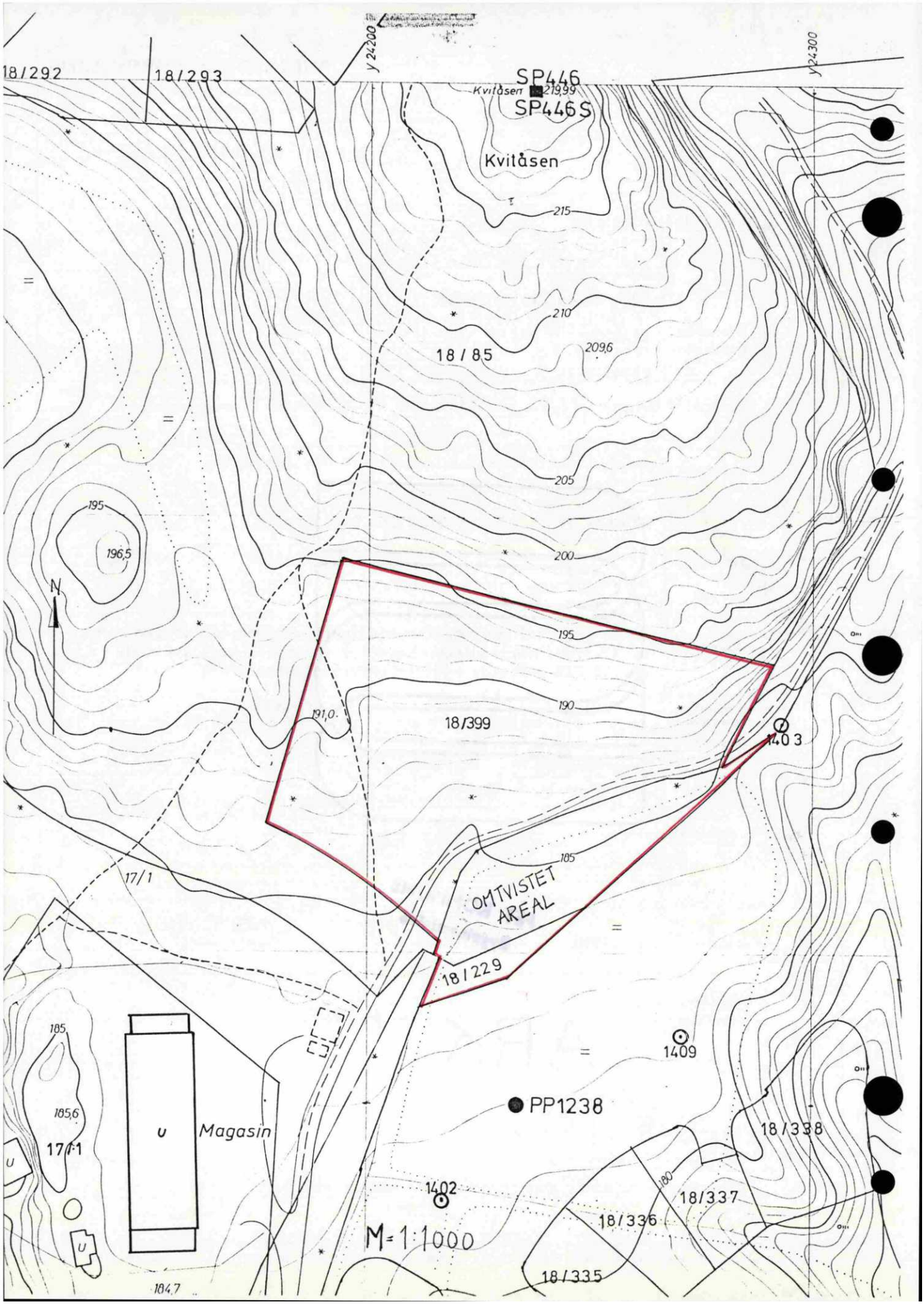
Tinglysingsstempel:

Doknr: 102256 Tinglyst: 13.03.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett **5834** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*


18/292
18/293
y 24200
y 24300
SP446
Kvitåsen 219,99
SP446S
Kvitåsen
215
210
209,6
18/85
205
200
195
196,5
N
195
190
191,0
18/399
1403
185
17/1
OMTVISTET AREAL
18/229
185
185,6
17/1
U
Magasin
1409
PP1238
18/338
180
18/337
18/336
1402
M=1:1000
18/335
184,7

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:
Garderåsen terrasse 2, 1900 Fetsund
Gnr. 418, Bnr. 399, Snr. 27, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
