PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# ALEXANDER KIELLANDS GATE 4 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelbrev

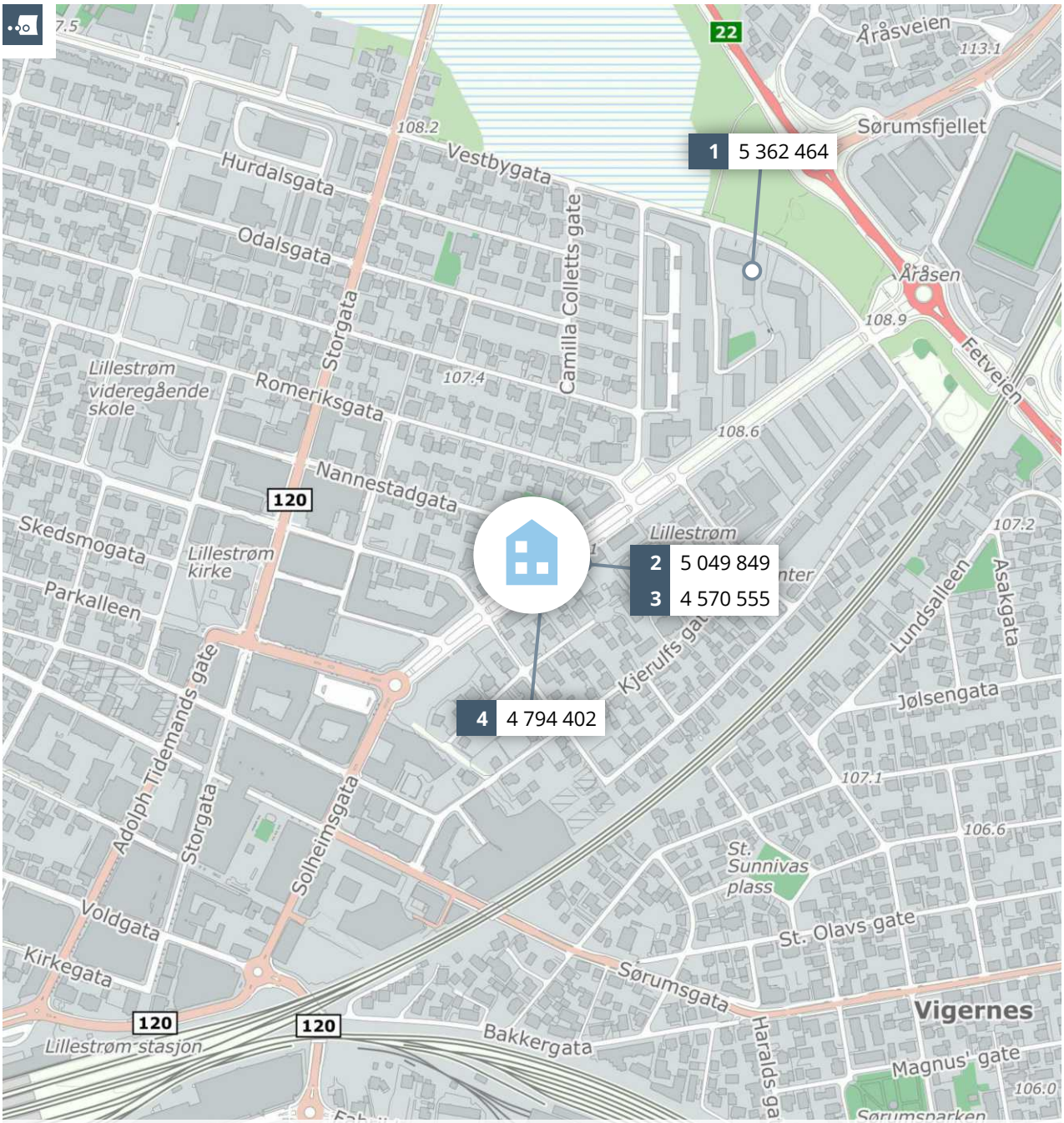
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

## ALEXANDER KIELLANDS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 28.05.2026

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: Kristin Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Alexander Kiellands gate 4 B, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 81 BNR 1267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 5

Verdivurdert til

# 4 590 000

| 7 361 | 4 597 361 | 70 769 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 65 m² | 11 m² | - m² | 6 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1948 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 400 |
| Formue | 41 036 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vestbygata 6 B<br>69 m² 1958 3. etg 2 sov | 11.05.2026 | 4 990 000 | **5 325 000** | 37 464 | 5 362 464 | **77 717** |
| 2 | Alexander Kiellands gate 5 A<br>62 m² 1952 3. etg 2 sov | 22.05.2026 | 4 450 000 | **4 600 000** | 449 849 | 5 049 849 | **81 449** |
| 3 | Alexander Kiellands gate 5 A<br>61 m² 1952 1. etg 2 sov | 10.04.2026 | 3 890 000 | **4 120 000** | 450 555 | 4 570 555 | **74 927** |
| 4 | Alexander Kiellands gate 3 A<br>66 m² 1949 3. etg 2 sov | 05.05.2025 | 4 400 000 | **4 780 000** | 14 402 | 4 794 402 | **72 642** |

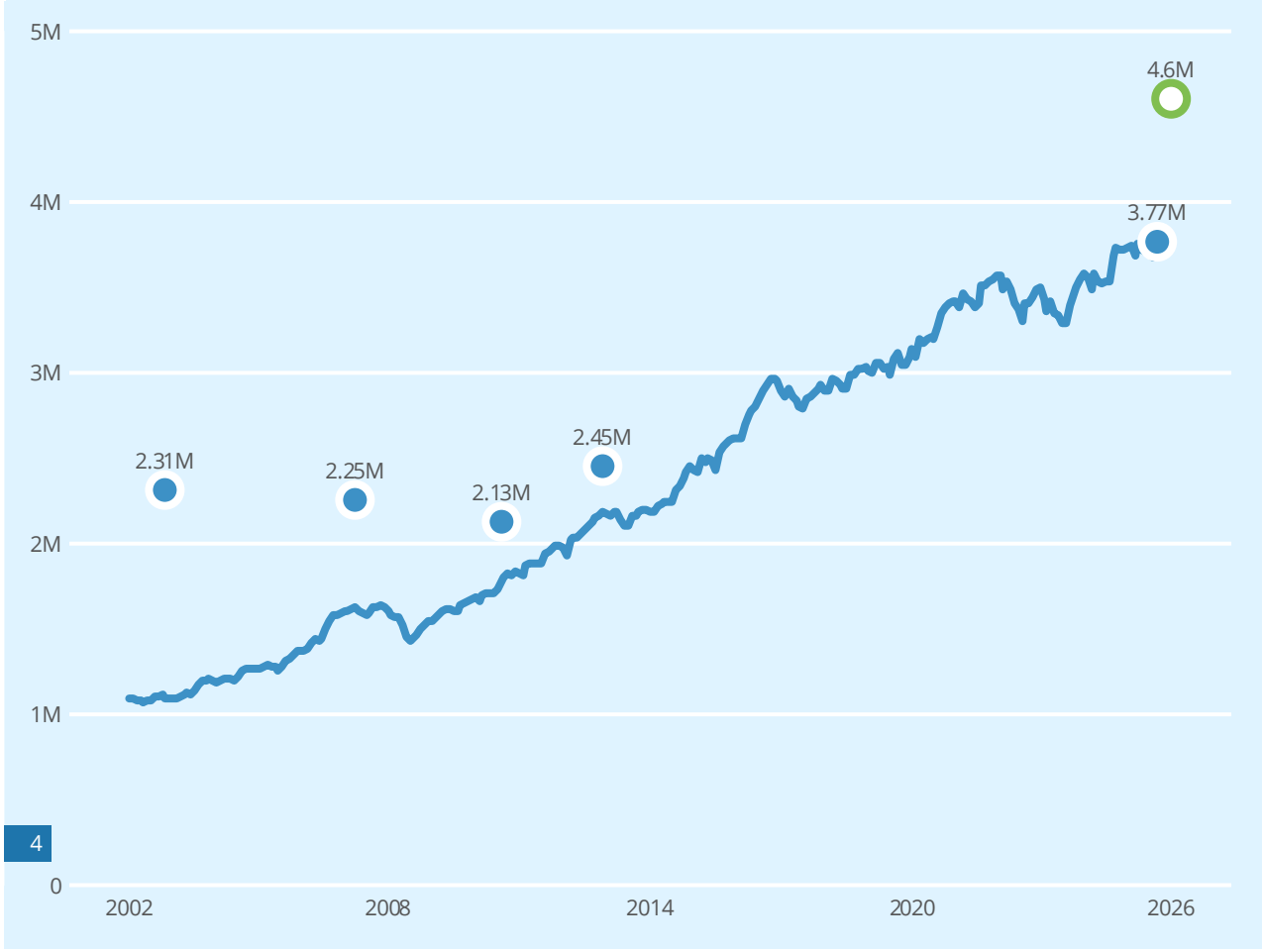
Velkommen til Alexander Kiellands gate 4B - En lys og innbydende 3-roms leilighet i Lillestrøm's mest ikoniske gate. Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2026, med nye gulv i alle rom, ny innredning og dusjkabinett på bad, nye fronter på kjøkkenet samt splitter ny komfyr og induksjonstopp og ny varmtvannsbereder. Her får du en praktisk planløsning med en romslig stue med peis og utgang til en balkong på 6 kvm.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.01.2026 | 30.01.2026 | 23.04.2026 | 3 800 000 | 3 765 000 | 7 360 | 3 772 360 | 5 |
| 24.05.2013 | 31.05.2013 | 22.07.2013 | 2 350 000 | 2 390 000 | 59 686 | 2 449 686 | |
| 21.01.2011 | 31.01.2011 | 17.03.2011 | 1 990 000 | 2 050 000 | 76 802 | 2 126 802 | |
| 14.09.2007 | 26.09.2007 | 26.11.2007 | 1 950 000 | 2 175 000 | 79 837 | 2 254 837 | |
| 27.05.2003 | 27.05.2003 | | - | 2 175 000 | 139 827 | 2 314 827 | |

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp leiligheten.

## Leiligheter til salgs i Stortorget 5 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i Stortorget 5 grunnkrets siste 6 mnd

9
leiligheter solgt

**4 595 000** Prisantydning i snitt

**4 569 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**76 197** Stortorget 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**71 689** LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd

**70 769** Alexander Kiellands gate 4 B Totalpris 4 600 000

# Alexander Kiellands gate 4B

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.)<br>700 elever, 31 klasser | 7 min<br>2.3 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever | 16 min<br>1.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| St. Magnus plass<br>Linje 335, 360 | 2 min<br>0.2 km |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>21.4 km |
| Oslo Gardermoen | 26 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Måsan barnehage (0-5 år)<br>54 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>174 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Alexander Kiellands Gt | 2 min |
| Bunnpris Lundkvartalet | 4 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillestrøm Torv | 5 min |
| Boots apotek Lillestrøm | 4 min |
| Lillestrøm Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| A.C.Svartstadgt. ballplass | 6 min |
| Lillestrøm videregående | 6 min |
| Sterkere Trening | 4 min |
| EVO Lillestrøm | 7 min |

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

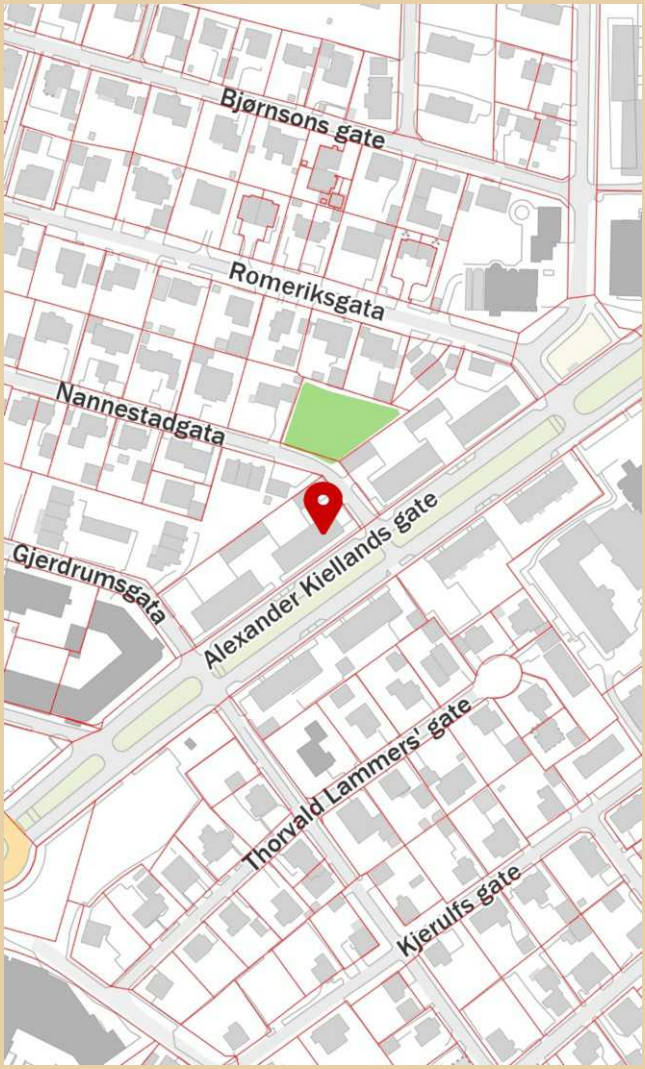
**Støynivået**
Lite støynivå 81/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Alexander Kiellands gate 4B, 2000 LILLESTRØM** | |
| Dato for energimerking<br>**27.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-303067** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**150929407** |
| Gårdsnummer<br>**81** | Bruksnummer<br>**1267** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1958** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**65,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**248,00 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**283,43 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**18 423 kWh** |

# Alexander Kiellands gate 4B, 2000 LILLESTRØM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Alexander Kiellands gate 4B, 2000 LILLESTRØM

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ALEXANDER KIELLANDS GATE 4 B, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 1267 3205 LILLESTRØM kommune.
Andelsleilighet



| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 20/05/2026 |
| Utskriftsdato: | 22/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99561 |
| Referansenr: | |

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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**

Andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

**Standard**

Velholdt leilighet med normal standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:
– Ny varmtvannsbereder.
– Nye gulvoverflater.
– Nye fronter til kjøkkeninnredning.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1948, 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:**

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører (Gang / 3. etasje)
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Henriette Finstad |
| Takstmenn: | Anders Bråthen |
| Befaring/tilstede: | Eier: Sigurd Håkonsen Grov, Takstmann: Anders Bråthen |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3205 LILLESTRØM Gnr: 81 Bnr: 1267 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2800.4 m² |
| Hjemmelshaver: | Hagebyen Borettslag I |
| Adresse: | Alexander Kiellands gate 4 B, 2000 LILLESTRØM |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Hagebyen Borettslag I |
| Organisasjonsnr: | 956698243 |
| Eier: | Henriette Finstad og Sigurd Håkonsen Grov |
| Andelsnummer: | 21 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 20/05/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 22/05/2026 | | Eiers egenerklæring er mottatt pr e-post. | | |
| Ambita infoland | 20/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1948 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 8 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 65 | 0 | 0 | 0 |
| Loft | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 65 | 8 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 73 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder | |
| 3. etasje | Bad, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom | | |
| Loft | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og felt med plater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

---

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

---

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: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

---

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 trelags isolerglass i bad, produsert i 2016
Vinduer med trelags isolerglass i soverom 2, produsert i 2015
Vinduer med trelags isolerglass i kjøkken, produsert i 2013
Vinduer med trelags isolerglass i soverom 1, produsert i 2014
Vinduer med trelags isolerglass i stue, produsert i 2011

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).Vinduer av tre (organisk materiale) plassert innenfor våtsone øker risikoen for fukt- og råteskader i vinduet.

TG: 1

---

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: 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 og soverom 1.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

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. 6m². Dekke i betong og rekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

---

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

---

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

---

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 på ca. 200 liter, produsert i 2026, montert i skyvedørsgarderobe i gang.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i støpejern.
Hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkken og er funksjonstestet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

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 støpejern en 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 og derfor gitt TG 2. TG: 2

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. 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 glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater i stue og soverom 1. Malt trepanel for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,39m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang.
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom 1.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles trappeløp.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- 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.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

---

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, 3. etasje

Beskrivelse: Bad er i følge eier av eldre dato.
Eier informerer om ny baderoms innredning, dusjkabinett og servant.

---

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: 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.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

**Gang, 3. etasje**

Ytterdører – Gang, 3. etasje

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

---

## 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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**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:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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.

**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 Tyder As. Tyder 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 Tyder 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.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260200 |
| Addresse | Alexander Kiellands gate 4 B | | |
| Postnr. | 2000 | Sted | LILLESTRØM |
| Selgers navn | Henriette Finstad | | |
| Selgers navn | Sigurd Håkonsen Grov | | |

### 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?**

04/26

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

0

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
H F
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Byttet innredning, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura og dokument på arbeidet

**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:**

Nytt rør opplegg og ny varmtvannsbereder, tilkobling kom og oppvaskmaskin. Installert waterguard på kjøkken og til varmtvannsbereder

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og dokumenter på arbeidet fra Lillestrøm rør as

**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

**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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
H F
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

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

Flyttet tilkobling til komfyr, montert splitter til komfyr og induksjonstopp, stikk og nytt el-opplegg til varmtvannsbereder og waterguard, tilkoblet ny avtrekksvifte på bad, tilkobling av nye lys armaturer og opplegg til utstyr på kjøkken, ny kursliste.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og samsvarserklæring fra sæther elektriske as

**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

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

**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

**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

**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

**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

**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

**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).

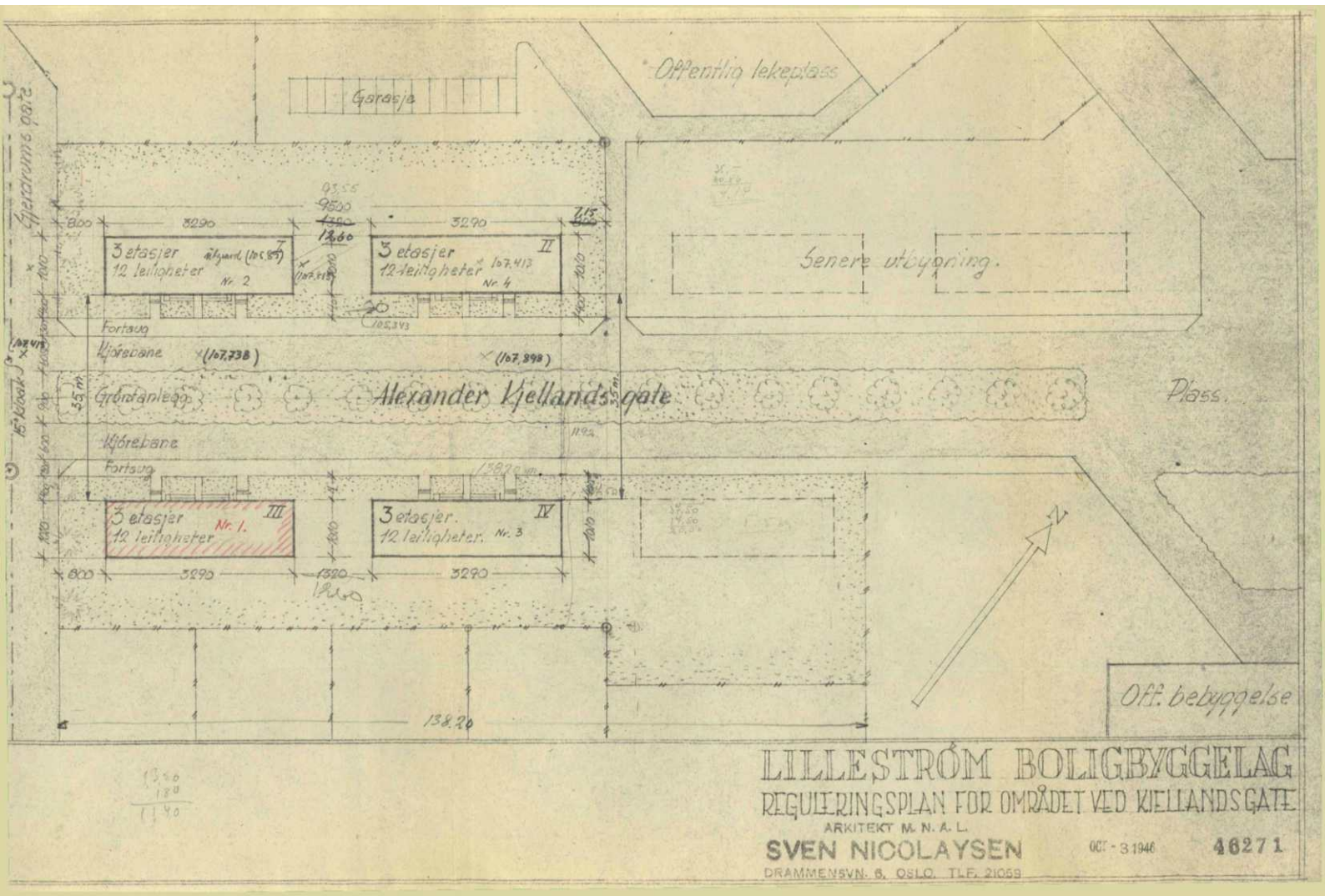
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 22.05.2026 |
| Signert av | *Henriette Finstad* |
| Signert av | *Sigurd Håkonsen Grov* |

Initialer selger:
H F
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# LILLESTRØM BOLIGBYGGELAG

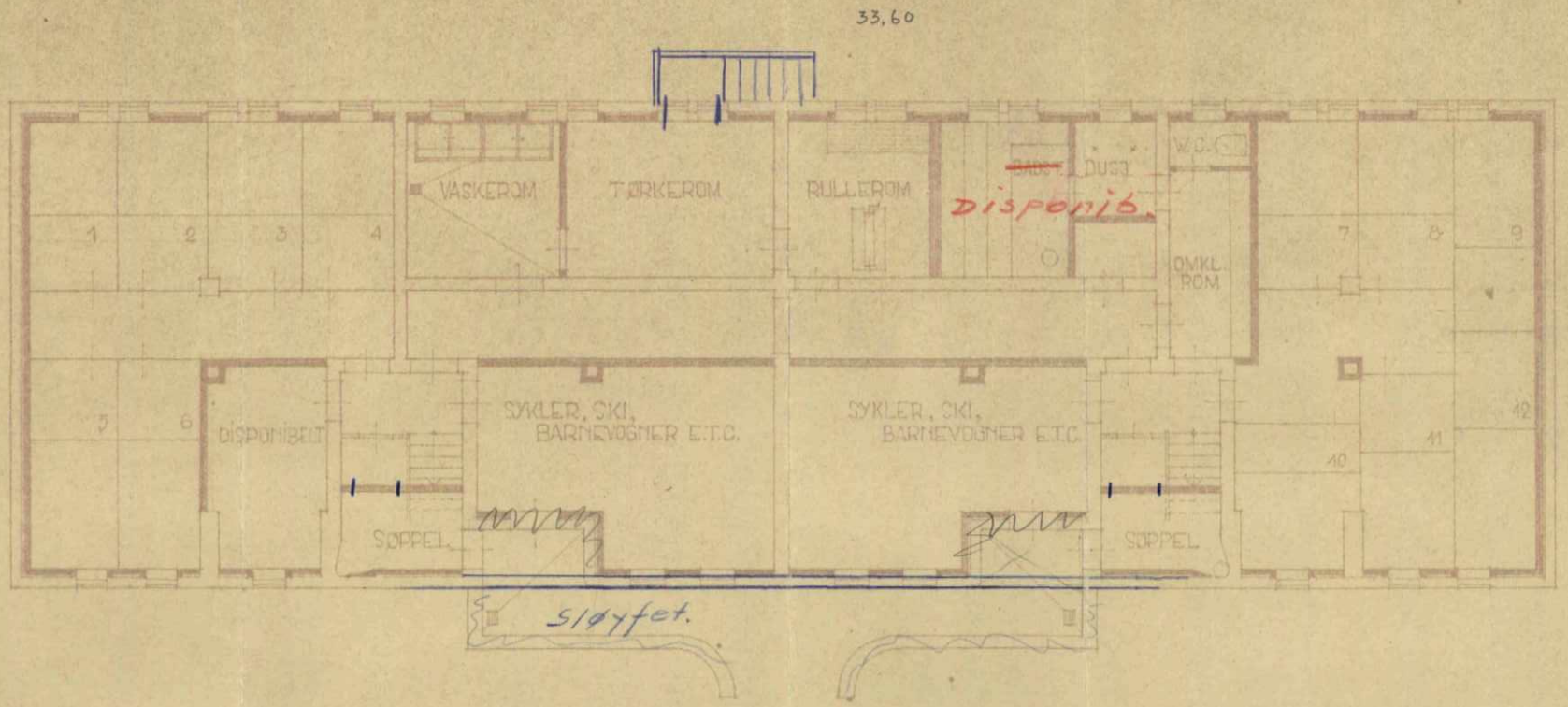
## REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED KJELLANDSGATE

ARKITEKT M. N. A. L.
SVEN NICOLAYSEN
DRAMMENSVN. 6. OSLO. TLF. 21059

OCT - 3 1946

46271

Vaske-og rullerom bare i
A.K.gt. 1. og 2.
I A.K.gt. 4 er innredet badstu.



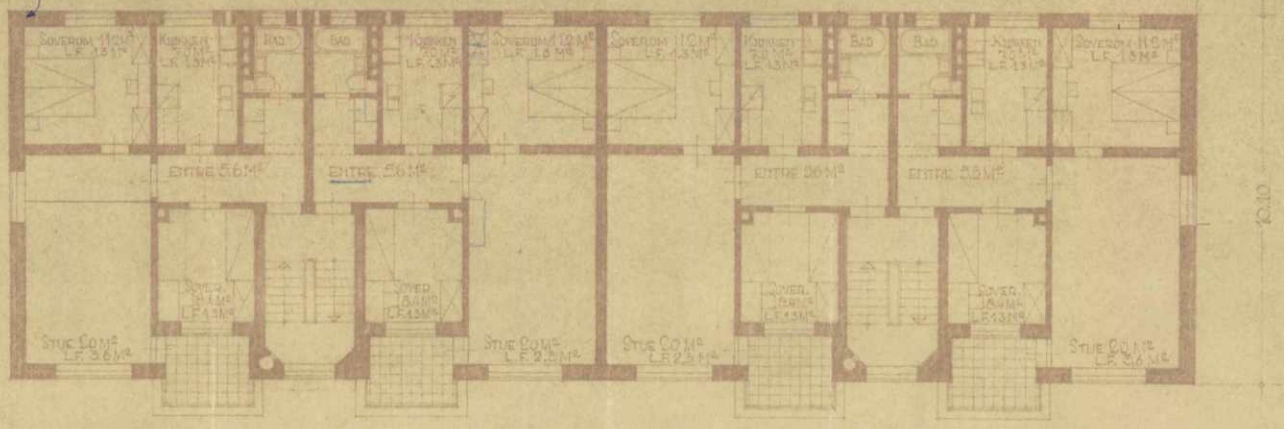

LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 261/1946

LIBIL

BOLIGBYGG
BLOKK I OG II MÅL 1:100
KJELLERPLAN

15 cm. betong m/7cm trasonit.

33,60

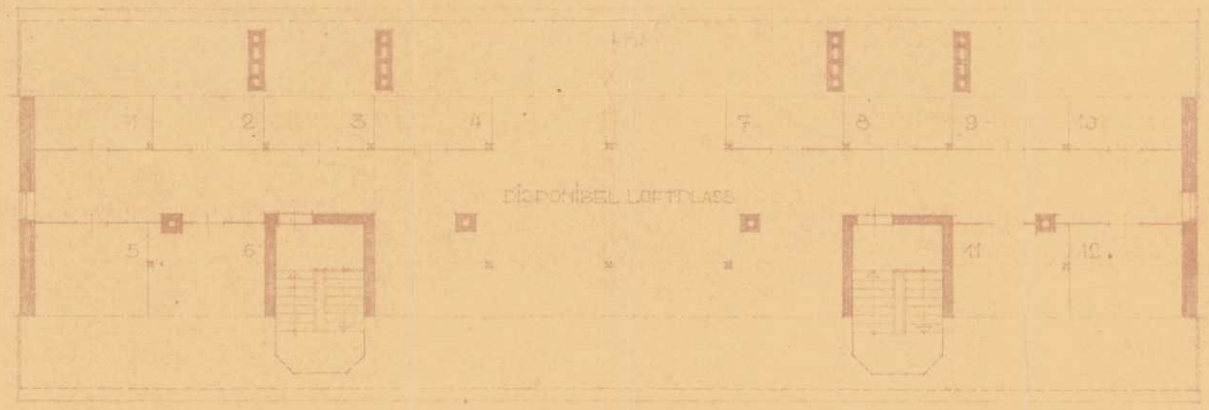



LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 26/9 1946

LIBRA BOLIGBYGG
BLOKK I-IV
ETASJEPLAN

MÅL 1:100

44074




LILLESTRØM BYGNINGSRÅD 26/1 1946.

LBIBL

BOLIGBYGG
BLOKK. I-IV
LOFTSPLAN

MÅL 1:100

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

LLESTRØM BYGNINGSRÅD

TELEFON 81

LILLESTRØM,

Jnr. 617/48
AB/GN.

Til
Lilleström Boligbyggelag,
H e r.

Komm. ingeniøren
Lillestrøm
Jnr. 754/48

Innflytningstillatelse.

Herved meddeles innflytningstillatelse for Alex. Kiellandsgt. 4 (blokk 2) under forutsetning av at det gjenstående arbeide bli utført innen 1/10-48.

Lilleström Bygningsråd, den 2. juli 1948.

Sendes Helserådets ordfører.

Lilleström Bygningsråd, den 2. juli 1948.

A. Berge.

Tilbake til Bygningsrådet.
Helserådet anser ikke å ha noe å innvende.

Distriktslægen i Lillestrøm 18 AUG. 1948

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor-
Byggesaksavdelingen

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

# Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 99

| Saksmappe (j.nr) | Løpenr | | |
|---|---|---|---|
| **01/00365** | 26225/01 | | |
| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
| 81 | 1267 | | |

Tiltakshaver (navn og adresse)

Hagebyen Borettslag
Alexander Kiellandsplass 4A
2000 LILLESTRØM

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boliggarasje og uthus
Alex. Kiellands gate 2-4, 2000 LILLESTRØM

## Spesifikasjon

| BTA: $m^2$ | $BRA_{(hoveddel)}$: $m^2$ | $BRA_{(tilleggsdel)}$: $m^2$ | BRA: 126 $m^2$ |
|---|---|---|---|

| Utvalg saksnr | Vedtak dato | Vedtak | Kontrollerklæring / Dato |
|---|---|---|---|
| 01/135 | 28.02.01 | Enkle tiltak | 25.10.01 |
| | | | Sluttkontroll / Dato: 25.10.01 |

Merknader

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Igland Industrier AS, datert 25.10.01.

**Byggesaksavdelingen** - 02.11.01

Brit Johanne Søvde

Brit Johanne Søvde
overingeniør / saksbehandler

## Kopi til

| | | |
|---|---|---|
| Ansvarlig søker | Igland Industrier AS | Postboks 241 , 4892 GRIMSTAD |
| Annen myndighet/instans | Skedsmo kommune, Driftsavdelingen | Postboks 313, 2001 Lillestrøm |
| | NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen | Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar |

**SKEDSMO KOMMUNE**
**- møtestedet på Romerike**
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

# Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **2004/3220**

Dok nr 1

Tiltakshaver (navn og adresse)

Aslaug Mane Moen
Alexander Kiellands gate 4 b
2000 LILLESTRØM

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Endring av bygg – installasjon av trappeheis

## Spesifikasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gnr: 81 | | Bnr: 1267 | Festenr: | Seksjonsnr: |
| BTA: $m^2$ | | $BRA_{(hoveddel)}$: $m^2$ | $BRA_{(tilleggsdel)}$: $m^2$ | BRA: $m^2$ |
| Utvalg saksnr<br>DS 02/668 | Vedtak dato<br>30.12.02 | Vedtak<br>Tillatelse til tiltak (installasjonstillatelse) | | Kontrollerklæring / Dato<br>ACCES TRAPPEHEISER<br>17.01.03 |
| | | | | Sluttkontroll / Dato<br>17.01.03 |

## Merknader:

Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra ACCES TRAPPEHEISER , datert 17.01.03.

**Byggesaksavdelingen** - 27.05.2004

Hans Petter Grønås
overingeniør/ saksbeh.

## Kopi til

| | | |
|---|---|---|
| Ansvarlig søker | Access Trappeheiser AS | Trygve Nilsens vei 8, Ellingsrud, 1061 OSLO |
| Annen myndighet/instans | NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen | Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 10:33

## Eiendom 3205-81/1267

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 07.02.1947 | Andel | |
| Kommunenr | 3205 | Oppgitt areal | 2801,5 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 81 | Beregnet areal | 2800,4 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 1267 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (4)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Alexander Kiellands gate 2D | 2000 Lillestrøm | Stortorget 5 | Midtre Lillestrøm | Lillestrøm |
| Alexander Kiellands gate 2E | 2000 Lillestrøm | Stortorget 5 | Midtre Lillestrøm | Lillestrøm |
| Alexander Kiellands gate 4A | 2000 Lillestrøm | Stortorget 5 | Midtre Lillestrøm | Lillestrøm |
| Alexander Kiellands gate 4B | 2000 Lillestrøm | Stortorget 5 | Midtre Lillestrøm | Lillestrøm |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 07.02.1947 | Skylddeling | 3205-81/1267 | Mottaker | 2801,5 |
| | | 0231-81/1265 | Avgiver | -2801,5 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3205-81/1267 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3205-81/1267 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (4)

### Bygg 1 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 22262424 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 28.03.2001 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 10.09.2001 | Areal, annet (bruk/brutto) | 126/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 126/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 126/0 | 126/0 |

### Bygg 2 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 150929393 | Sefrak | Nei |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 1321/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 19.05.1948 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 12 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 1321/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 5 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0101 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| H02 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| H03 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 294/0 | 0/0 | 294/0 |
| L01 | Loft | 0 | 190/0 | 0/0 | 190/0 |

# Bygg 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300022890 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Meldingssak tiltak fullført | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 54/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 54/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 54/0 | 54/0 |

# Bygg 4 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 150929407 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 1321/0 | Avløp | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 19.05.1948 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 12 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 1321/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 5 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0101 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0201 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| H02 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| H03 | Hovedetasje | 4 | 279/0 | 0/0 | 279/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 294/0 | 0/0 | 294/0 |
| L01 | Loft | 0 | 190/0 | 0/0 | 190/0 |

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

Generert 18.05.26
Vår ref.: 812 / 21
Meglers ref.:

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Andel** | 21 | **Bolignr** | H0301 |
| **Boligselskap** | 812 Hagebyen Borettslag I | **Etasje** | 3.etg |
| **Adresse** | Alexander Kiellands gate 4 B, 2000 LILLESTRØM | **Oppr.ant.rom** | 3 |
| **Eier(e)** | Sigurd Håkonsen Grov, Henriette Finstad | **Bygningstype** | Lavblokk |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 18.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-05 | 2026-06 | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fellesutgifter | 3 559 | 3 559 | 3 559 | 3 559 | 3 559 | 3 559 |
| Stipulerte avdrag | 818 | 818 | 818 | 818 | 818 | |
| Stipulerte rentekostnader | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | |
| **Total** | 4 400 | 4 400 | 4 400 | 4 400 | 4 400 | 3 559 |

## Andel fellesgjeld

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA 5,45% | 4 | 237 085 | 4 939 | 07.02.22 - |
| Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | | | | 30.09.26 |
| Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26 | | | | |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA - 5,45% | 4 | 237 085 | 07.02.22 - |
| Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | | | 30.09.26 |
| Siste renteendring - 5,70%, fra 18.06.26 | | | |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 812 Hagebyen Borettslag I (orgnr. 956698243) |
| **Antall enheter** | 48 |
| **Styrets e-post** | hagebyen1@borimail.no |
| **Styreleder** | Henrik Amundsen (40282426) |
| **Forsikring** | Fremtind Forsikring AS (Polise 21149833/4) |
| **Festet tomt** | Nei |
| **Gnr/Bnr** | 81/1267 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) |
| **Styregodkjenning** | |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 7 361,00 | **Andre inntekter** | kr 115,00 |
| **Formue** | kr 41 036,00 | **Utgifter** | kr 773,00 |

## Merknader

Bori overtok forretningsførsel i 1995, dette er forklaring på innflyttingdato. Ingen historikk før det.

Intern forkjøpsrett i borettslaget.

# *V*edtekter

# for Hagebyen borettslag

*Org nr 956 698 243, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.10.1949, endret den 03.05 2004, og 21.04.2008. Sist endret 10.05.2021*

## 1. Innledende bestemmelser

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

*1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold* Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

## 2. Andeler og andelseiere

2-*1 Andeler og andelseiere*

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

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

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

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

*2-2 Sameie i andel*

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

*2–3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

*3-1 Hovedregel for forkjøpsrett*

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

husstandsfellesskapslovens § 3.

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

*3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

3-*3 Nærmere om forkjøpsretten*

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres det ved loddtrekning hvem som får overta andelen.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

*4-1 Boretten*

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Til enkelte andeler hører også bruksrett til garasje.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt dersom ikke andre beboere i oppgangen har innvendinger mot dette.

*4-2 Bruksoverlating*

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

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

om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

*5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

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

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

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

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

(8) Andelseier som har fått tillatelse til å oppføre garasje på borettslagets eiendom har ansvar for alt vedlikehold av denne selv, se egen kontrakt mellom andelseier og borettslaget.

*5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

*6-1 Mislighold*

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

*6-2 Pålegg om salg*

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

*6-3 Fravikelse*

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

*7-1 Felleskostnader*

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

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

*7-2 Borettslagets pantesikkerhet*

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

## 8. Styret og dets vedtak

*8-1 Styret*

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

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

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

*8-2 Styrets oppgaver*

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

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

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

*8-3 Styrets vedtak*

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

*8-4 Representasjon og fullmakt*

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

## 9. Generalforsamlingen

*9-1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

*9-2 Tidspunkt for generalforsamling*

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

*9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en andelseier Ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
*9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling* -

Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av

årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer -
Eventuelt valg av revisor -Fastsetting av godtgjørelse til styret -
Andre saker som er nevnt i innkallingen

*9-5 Møteledelse og protokoll*

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

*9-6 Stemmerett og fullmakt*

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

*9-7 Vedtak på generalforsamlingen*

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Ved de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

*10-1 Inhabilitet*

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

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

*10-2 Taushetsplikt*

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

*10-3 Mindretallsvern*

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

*11-1 Vedtektsendringer*

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

*11-2 Forholdet til borettslovene*

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder *lov om burettslag*. (se lovdata.no)

# ORDENSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommenes naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

## 1. YTRE ORDEN

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

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

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassen.

Lagring av sykler (dog ikke motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom.
Det skal ikke oppbevares møbler eller lignende utenfor egne loftsboder.

Borettshavers kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringsplasser.

## 2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.
Ansvar for trappevask har hver leieboer 1 gang i uken annenhver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje.
La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ytterdører, kjeller- og loftsdører skal holdes låst hele døgnet.

Det henstilles til borettshaverne om ikke å sette gjenstander i oppgangen. (Gjelder ikke gåstoler).

Det er ikke tillatt å kople tørketrommel og kjøkkenventilatorer til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

## 3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt sa sant det er enighet om dette blant de andre beboerne i vedkommendes oppgang.

## 4. GENERELT

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

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden eller fremleietakere overholder ordens-reglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettshaverne ved rundskriv gjelder på samme måte som ordensreglene.

Tvister mellom borettshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Dato, 18/4 1995.

Hagebyen Borettslag I

Styret

# HUSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I

1. Vaktmesteruken går fra søndag til og med lørdag.
2. Trappevasken utføres annenhver uke.
3. Om sommeren klippes plenen og det skal ryddes rundt huset.
4. Om vinteren måkes inngangspartiet ut til gaten, og vei til søppelstativ.
5. Søppelsekker settes opp i stativ når søppelkjørerne har tatt med seg de gamle sekkene.
6. Banking og bruk av vaskemaskiner skal være avsluttet før kl. 22.00.
7. Vask av kjellerrom utføres regelmessig ved hjelp av turordning.
   (Se oppslag kjellerdør.

Etter spørsmål fra flere borettshavere sendes dette skriv rundt til samtlige i Hagebyen Borettlsag.

Med hilsen
Styret

# 812 Hagebyen Borettslag i

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29.04.2026

Sted: Skedsmo Røde Kors, Stortorget, 24, 2000 Lillestrøm

10 av 48 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

---

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - **Enstemmig vedtatt**
Helle Bjørnhaug fra BORI velges som møteleder. Henrik Amundsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

---

## Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

---

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 732 705 mot budsjett 2 472 655
Utgifter: 1 852 810 mot budsjett 2 149 563

Resultat: 879 895 mot budsjett 323 102
Disponible midler pr 31.12: 1 969 721

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

## Sak 4: Styrehonorar

Honorar settes til kr 200 000,- som forrige år.

**Styrehonorar** - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 200 000,-. Fordeles av styret.

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 5: Personvalg

| | |
|---|---|
| **Styreleder (2 år)** | |
| Henrik Amundsen | **Enstemmig valgt** |
| **Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)** | |
| Nina Rønning | **1. valg - enstemmig valgt** |
| Rune Jomar Smith | **2. valg - enstemmig valgt** |
| **Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)** | |
| Armen Michaeli | **1. valg - enstemmig valgt** |
| Sunniva Hustoft | **2. valg - enstemmig valgt** |

# Ordinær generalforsamling 29.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Amundsen, Henrik** | **2026-04-29** | **Bjørnhaug, Helle Vestad** | **2026-04-29** |

Identifikasjon

bankID Amundsen, Henrik

Identifikasjon

bankID Bjørnhaug, Helle Vestad

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

# Innkalling til
# Ordinær generalforsamling

812 Hagebyen Borettslag i

DATO

**29. april 2026 · kl. 18:00**

HVOR

**Skedsmo Røde Kors, Stortorget, 24, 2000 Lillestrøm**

# Innkalling til ordinær generalforsamling 29.04.2026 for 812 Hagebyen Borettslag i

Møtested: Skedsmo Røde Kors, Stortorget, 24, 2000 Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 812 Hagebyen Borettslag i

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ **Styrets innstilling**

Helle Bjørnhaug fra BORI velges som møteleder. Henrik Amundsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

**Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 732 705 mot budsjett 2 472 655
Utgifter: 1 852 810 mot budsjett 2 149 563

Resultat: 879 895 mot budsjett 323 102
Disponible midler pr 31.12: 1 969 721

**Styrets forslag** ★ **Styrets innstilling**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

## Sak 4: Styrehonorar

Honorar settes til kr 200 000,- som forrige år.

**Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 200 000,-. Fordeles av styret.

## Sak 5: Personvalg

### Kandidater til Styreleder (2 år)

Henrik Amundsen

### Kandidater til Styremedlem (2 år)

Rune Jomar Smith

Nina Rønning

### Kandidater til Varamedlem (1 år)

Sunniva Hustoft

Armen Michaeli

# 2026-04 - ÅRSBERETNING

Dato opprettet: 2026.03.24

Vi styrebehandler årsberetningen.

**2026.03.24 - Vedtak**
Årsberetningen er godkjent.

**2026.03.24 - Møteforberedende notat**
Årsberetningen sendt på mail 22.03.2026

**2026.03.24 - Møteforberedende notat**
Innkallingsnotat ble endret til:
Årsberetningen sendt på mail 22.03.2026

**2026.03.24 - Forslag til vedtak**
Årsberetningen er godkjent.

**2026.03.24 - Møteforberedende notat**
Hagebyen 1 Borettslag – Styrets årsberetning 2025
Styret i Hagebyen 1 Borettslag legger med dette frem årsberetningen for 2025. I tråd med endringene i regnskapsloven avgis en forenklet årsmelding som orienterer om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styreleder
Henrik Amundsen (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlemmer
Rune Jomar Smith (Valgt for 2 år i 2024)
Nina Rønning (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlemmer (2 år)
Lars Petter Pedersen – (Valgt for 2 år i 2025)
Nina Nadden – 2. valg – (Valgt for 2 år i 2025)
Varamedlemmer (1 år)
Armen Michaeli – 1. valg – (Valgt for 1 år i 2025)
Sunniva Hustoft – 2. valg – (Valgt for 1 år i 2025)

SELSKAPSINFORMASJON
Hagebyen 1 Borettslag ble stiftet 24.10.1949 og har organisasjonsnummer 956.698.243. Borettslaget består av 48 boligseksjoner fordelt på 4 bygninger, gnr 81 bnr 1267 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL, revisor er SLM Revisjon AS. Borettslaget drives etter Lov om borettslag.

STYRETS ARBEID I 2025
Styret har avholdt 6 møter og behandlet en rekke saker, inkludert godkjenning av nye eiere, budsjettering, regulering av felleskostnader, HMS-arbeid, løpende vedlikehold, utreding av nye

søppeldunker og dugnad.

Styret har beplantet blomsterbed, gjennomgått 10-års vedlikeholdsplan og utført servicer på brannslokningsutstyr og røykvarslere.

Det foreligger ingen rettstvister som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret 24.03.2026.

# Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Hagebyen Borettslag I**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 440 710 | 2 369 358 | 2 432 665 | 2 536 000 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 57 286 | 41 730 | 40 000 | 40 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 497 996** | **2 411 088** | **2 472 665** | **2 576 000** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 228 200 | 228 200 | 228 200 | 228 200 |
| Konsulenttjenester | 4 | 140 655 | 131 139 | 142 346 | 147 000 |
| Kontingenter | | 3 200 | 3 100 | 3 500 | 3 500 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 105 320 | 213 655 | 224 995 | 219 000 |
| Forsikringer | | 271 340 | 246 926 | 271 100 | 284 500 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 371 629 | 617 804 | 760 000 | 790 000 |
| Energi og fyring | 7 | 68 030 | 60 101 | 60 000 | 65 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 216 018 | 200 767 | 211 000 | 247 000 |
| Driftskostnader | 8 | 135 775 | 130 861 | 145 000 | 150 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 46 454 | 46 580 | 65 700 | 58 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 586 622** | **1 879 132** | **2 111 841** | **2 192 700** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **911 374** | **531 955** | **360 824** | **383 300** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 5 520 | 1 577 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 36 999 | 63 267 | 37 722 | 10 000 |
| **Sum finansposter** | | **-31 479** | **-61 690** | **-37 722** | **-10 000** |
| **Årsresultat** | | **879 895** | **470 265** | **323 102** | **373 300** |
| Overført til annen egenkapital | 12 | 879 895 | 470 265 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **879 895** | **470 265** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025



| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 10, 15 | 6 456 754 | 6 456 754 |
| Tomt | 10, 15 | 18 472 | 18 472 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 475 226 | 6 475 226 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **6 475 226** | **6 475 226** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 530 293 | 480 623 |
| Kundefordringer | | 18 786 | 40 416 |
| Sum fordringer | | 549 079 | 521 039 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 1 727 586 | 1 030 533 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 276 665** | **1 551 572** |
| **SUM EIENDELER** | | **8 751 891** | **8 026 798** |

# Balanse 31.12.2025



| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11 | 4 800 | 4 800 |
| Annen egenkapital | 12 | 7 947 636 | 7 067 740 |
| **Sum egenkapital** | | **7 952 436** | **7 072 540** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13, 15 | 353 312 | 800 880 |
| Borettsinnskudd | 14, 15 | 139 200 | 139 200 |
| Sum langsiktig gjeld | | 492 512 | 940 080 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 284 902 | 7 646 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 22 042 | 6 531 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 306 944 | 14 177 |
| **Sum gjeld** | | **799 455** | **954 257** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **8 751 891** | **8 026 798** |

Hagebyen Borettslag I

Henrik Amundsen
Styrets leder

Nina Nadden
Styremedlem

Nina Rønning
Styremedlem

Rune Jomar Smith
Styremedlem

Lars Petter Pedersen
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.107.1226, 3333.333.3333 og 3000.333.3333, som eies og forvaltes av borettslaget.

## Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 1 947 456 | 1 867 392 | 1 947 458 | 2 173 000 |
| Stipulerte renter | 37 440 | 70 272 | 37 722 | 10 000 |
| Stipulerte avdrag | 447 552 | 424 512 | 447 485 | 353 000 |
| Garasje | 8 262 | 7 182 | 0 | 0 |
| **Sum felleskostnader** | **2 440 710** | **2 369 358** | **2 432 665** | **2 536 000** |

## Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 0 | 700 | 0 | 0 |
| Nøkler/låser/skilt | 350 | 0 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg | 56 936 | 41 030 | 40 000 | 40 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **57 286** | **41 730** | **40 000** | **40 000** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 28 200 | 28 200 | 28 200 | 28 200 |
| **Sum lønnskostnader** | **228 200** | **228 200** | **228 200** | **228 200** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 5 125 | 5 000 | 5 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | 125 347 | 119 605 | 125 346 | 130 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 0 | 0 | 2 000 | 0 |
| HMS | 10 183 | 6 533 | 10 000 | 11 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **140 655** | **131 139** | **142 346** | **147 000** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 4 240 | 9 999 | 10 000 |
| Vedlikehold VVS | 27 848 | 0 | 9 999 | 22 000 |
| Vedlikehold elektro | 24 554 | 0 | 9 999 | 26 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 10 077 | 78 625 | 9 999 | 11 000 |
| Vedlikehold vaskeri | 13 613 | 0 | 20 000 | 15 000 |
| Vedlikehold eiendom | 0 | 104 250 | 20 000 | 0 |
| Vedlikehold brannsikring | 27 631 | 26 220 | 30 000 | 30 000 |
| Dugnadskostnader | 1 598 | 320 | 5 000 | 5 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 0 | 9 999 | 0 |
| Større | 0 | 0 | 100 000 | 100 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **105 320** | **213 655** | **224 995** | **219 000** |

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 606 338 | 591 738 | 680 000 | 730 000 |
| Eiendomsskatt | -234 709 | 26 066 | 80 000 | 60 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **371 629** | **617 804** | **760 000** | **790 000** |

Eiendomsskatten er redusert med kr. 234 709 og fremstår som et negativt beløp i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune. Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

## Note 7 Energi og fyring

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 68 030 | 60 101 | 60 000 | 65 000 |
| **Sum energi og fyring** | **68 030** | **60 101** | **60 000** | **65 000** |

## Note 8 Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renholdstjenester | 89 650 | 86 485 | 90 000 | 95 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 18 000 | 16 250 | 25 000 | 25 000 |
| Gressklipping | 28 125 | 28 126 | 30 000 | 30 000 |
| **Sum driftskostnader** | **135 775** | **130 861** | **145 000** | **150 000** |

## Note 9 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 15 520 | 14 193 | 15 000 | 16 000 |
| Lyspærer, sikringer etc | 400 | 160 | 1 000 | 1 000 |
| Renholdsartikler | 0 | 50 | 5 000 | 0 |
| Verktøy og redskaper | 1 438 | 568 | 10 000 | 5 000 |
| Nøkler, låser og skilt | 14 636 | 19 891 | 20 000 | 20 000 |
| Kontorrekvisita | 99 | 598 | 2 000 | 1 000 |
| Lisenser/software | 347 | 253 | 300 | 1 000 |
| Kostnader tillitsvalgte | 0 | 1 633 | 2 500 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøt | 11 347 | 6 834 | 7 500 | 12 000 |
| Øredifferanser | -3 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 670 | 2 400 | 2 400 | 2 500 |
| **Sum andre driftskostnader** | **46 454** | **46 580** | **65 700** | **58 500** |

## Note 10 Anleggsmidler

| | Vaskemaskin |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 53 637 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 53 637 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 53 637 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 |
| Anskaffelsesår | 2008 |

| | Bygning | Tomt |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 6 456 754 | 18 472 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 6 456 754 | 18 472 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 6 456 754 | 18 472 |
| Anskaffelsesår | 1955 | 1955 |

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

## Note 11 Andelskapital

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

## Note 12 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 7 067 740 | 6 597 475 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 879 895 | 470 265 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 7 947 636 | 7 067 740 |
| Annen egenkapital 31.12 | 7 947 636 | 7 067 740 |

## Note 13 Pantelån

**Pantelån**

| | |
|---|---|
| Kreditor | BOLIGBANKEN ASA |
| Lånenummer | 96660140937 |
| Opptaksår | 2022 |
| Rentesats | 5,45 |
| **Beregnet innfridd** | **07.10.2026** |
| Opprinnelig lånebeløp | 2 050 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 249 065 |
| Nedbetalt i år | 447 623 |
| **Lånesaldo 31.12** | **353 312** |
| Saldo 5 år frem i tid | 0 |
| **Sum pantegjeld lån** | **353 312** |

## Note 14 Borettsinnskudd

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

## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 492 512 | 940 080 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 6 475 226 | 6 475 226 |
| **Pant og sikkerhetsstillelse** | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 2 189 200 | 2 189 200 |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 16 Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **1 537 394** | **1 489 005** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 879 895 | 470 265 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -447 568 | -421 876 |
| B. Årets endring i disponible midler | 432 327 | 48 389 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 969 721** | **1 537 394** |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 2 276 665 | 1 551 572 |
| - Kortsiktig gjeld | 306 944 | 14 177 |
| **= Disponible midler 31.12** | **1 969 721** | **1 537 394** |

2026-04-23 09:31:48
**Nina Rønning**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1376502

2026-04-23 09:34:21
**Lars Petter Pedersen**

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-673473

2026-04-23 09:40:06
**Nina Sæther**

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-95755

2026-04-23 09:45:08
**Henrik Amundsen**

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-169157

2026-04-23 11:12:02
**Rune Jomar Smith**

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-259578

Til generalforsamlingen i Hagebyen Borettslag I

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen Borettslag I som viser et overskudd på NOK 879 895. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 27. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av SIGNICAT 27.04.2026

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*27.04.2026 21:21:00*

**Signaturmetode**

*Buypass (NO)*

Utskriftsdato: 18.05.2026

# Lillestrøm kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3205 | **Gårdsnr.** | 81 | **Bruksnr.** | 1267 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Alexander Kiellands gate 4B, 2000 LILLESTRØM | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 118 268,64 kr |
| Feiing | 4 448,04 kr |
| Renovasjon | 92 784,00 kr |
| Vann | 86 383,43 kr |
| **Sum** | **301 884,11 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Restavfall 660 liter | 25% | 4 stk | 20643.75 | 1/1 | 0 % | 82 575,00 kr | 34 406,25 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 8 stk | 625.00 | 1/1 | 0 % | 5 000,00 kr | 2 083,35 kr |
| Målt forbruk vann (25% mva) | 25% | 761 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | 30 126,09 kr | 30 126,09 kr |
| Målt forbruk avløp (25% mva) | 25% | 761 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | 43 453,10 kr | 43 453,10 kr |
| -Fradrag innbetalt vann (25% mva) | 25% | -740.5 $m^3$ | 39.59 | 1/1 | 0 % | -29 314,55 kr | -29 314,58 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp (25% mva) | 25% | -740.5 $m^3$ | 57.10 | 1/1 | 0 % | -42 282,55 kr | -42 282,52 kr |
| Fast gebyr vann bolig | 15% | 24 stk | 1183.00 | 1/1 | 0 % | 28 392,12 kr | 11 830,05 kr |
| Fast gebyr avløp bolig | 15% | 24 stk | 1665.00 | 1/1 | 0 % | 39 960,11 kr | 16 650,04 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-konto vanngebyr | 15% | 1518 $m^3$ | 43.69 | 1/1 | 0 % | 66 319,14 kr | 27 633,00 kr |
| A-konto avløpsgebyr | 15% | 1518 $m^3$ | 75.21 | 1/1 | 0 % | 114 168,78 kr | 47 570,32 kr |
| Målt forbruk vann | 15% | 761 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | 27 716,00 kr | 27 716,00 kr |
| Målt forbruk avløp | 15% | 761 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | 39 976,85 kr | 39 976,85 kr |
| -Fradrag innbetalt vann | 15% | -740.5 $m^3$ | 36.42 | 1/1 | 0 % | -26 969,39 kr | -26 969,41 kr |
| -Fradrag innbetalt avløp | 15% | -740.5 $m^3$ | 52.53 | 1/1 | 0 % | -38 899,95 kr | -38 899,92 kr |
| | | | | | **Sum** | **340 220,75 kr** | **143 978,62 kr** |

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Lillestrøm kommune

**POSTADRESSE**
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

**HJEMMESIDE**
www.lillestrom.kommune.no

# Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 18.05.2026

| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | | | | | | | | Kilde: Lillestrøm kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 1267 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Alexander Kiellands gate 2D | | | | | | | | |

**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: 18.05.2026

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

| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 1267 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedadresse | Alexander Kiellands gate 2D | | | | | | | | |

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

---

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

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

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

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

---

Lillestrøm kommune

**POSTADRESSE**
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

**HJEMMESIDE**
www.lillestrom.kommune.no

# Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 18.05.2026

| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | | | | | | | | Kilde: Lillestrøm kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 1267 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | Alexander Kiellands gate 2D | | | | | | | | |

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

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

**- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:**

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

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

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

---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

---

18.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-81/1267/0 Andel 21

Adresse: Alexander Kiellands gate 4B, H0301, 2000 Lillestrøm

**Dato siste feiing:**

08.02.2021

**Dato siste tilsyn:**

22.10.2015 - tilsyn uten avvik.

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

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

447/08

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALEXANDER KIELLANDS GATE

## § 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| Offentlig trafikkområde | Gate med fortau<br>Annen veggrunn |
| Kombinert formål | Midlertidig trafikkområde |

## § 2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 1, nr 2)

Trafikkområde opparbeides i henhold til reguleringsplanen, og til Skedsmo kommunes veg- og gatenormer.

Trafikkområdet skal utarbeides etter prinsipper om universell utforming.

## § 3 MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, ledd 2)

Midlertidig beslaglagt trafikkområde skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og til formål vist i gjeldende reguleringsplan, dvs. byggeområder for bolig, offentlige bygninger og særskilt allmennyttig formål, friområde/ park, samt kombinert formål bolig/ forretning/ kontor. Tilbakeføringen skal skje innen et år etter at anlegget er tatt i bruk.

Eksisterende reguleringsplan, for areal i planen vist som midlertidig trafikkområde, oppheves når området er tilbakeført til opprinnelig stand.

## § 4 STØY

Kommunen dokumenterer at gjeldende grenseverdiene for utendørs og innendørs støynivå gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) blir overholdt. Eventuelt nødvendig skjermingstiltak i henhold til kommunens støyutredning skal være gjennomført før tiltak etter planen er fullført.

Støykrav og rutiner for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gitt i T1442, kapittel 4, gjøres gjeldende for planområdet.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor
den 09.05.2008, sist endret 02.09.08

**Kommunestyret - 08.10.2008, sak 100**

Vedtatt den 08 / 10 20 08
Skedsmo kommunestyre, sak 100
Plansjef

**1.79/87**

Områderegulering Lillestrøm Øst PlanID 505 berører gjeldende plan, se kart og bestemmelser.

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SENTRALE OMRÅDE, SKEDSMO KOMMUNE.

## ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser er knyttet til "Reguleringsplan for Lillestrøm sentrale område, Skedsmo kommune", i målestokk 1:1000, datert 10.12.85, sist revidert 18.11.86.

§ 2.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge de byplanmessige forhold til rette for

a) å styre utviklingen av arealbruken i de sentrale områder av Lillestrøm med et detaljplanperspektiv på 10-12 år.

b) å videreutvikle deler av området til et kvalitativt og funksjonsdyktig hovedsentrum for kommunen og regionen,

c) å standardheve i etapper et særpreget og attraktivt sentralområde med hovedformålene næringsvirksomhet, offentlig og privat service samt beboelse,

d) å bedre de trafikkmessige forhold for gående, syklende og kjørende trafikanter samt parkering,

§ 3.

Området innenfor reguleringsplanens begrensningslinjer er for byggeområder m.v. oppdelt i kvartaler merket fra 0 til 39.
Arealbruken innenfor og mellom kvartalene er regulert til nærmere angitte formål i h.t. bygningslovens definisjoner og herværende reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplanen er avsatt områder til følgende formål slik definert:

a) Byggeområder for
- boliger
- næringsvirksomhet (forretninger, kontorer, tjenesteytende/servicevirksomheter m.v.)
- industri (inkl, tilhørende lager- og adm. funksjoner m.v.)
- allmennyttige formål
- offentlige bygninger
- blandingsformål som definert på plankart, i beskrivelse og i reg.bestemmelsene § 3 f

- garasjeanlegg/parkeringshus

b) Trafikkområder - herunder kjøregater, sykkelstier, fortau, gågater/gatetun o.l., plasser, torg, parkeringsplasser, av- og påstigningssonerfor busser og taxi, spesielle gangveier/-passasjer for fotgjengere og andretrafikkformål, samtlige definert under ett hovedformål.

c) Friområder - herunder parkformål og anlegg for lek.

d) Spesialområder - områder og bygninger som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi søkes bevart eller videreutviklet i forhold til disse verdier.

e) Andre formål - delformål spesifisert innenfor byggeområdene, angitt under andre bestemmelser på reguleringskartet.

f) Reguleringsformålene i de forskjellige delfelt i kvartalene er som følger, fordelt etter beskrivelsens retningslinjer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Delfelt | 0.1. | Blandingsformål: | Busstasjon/parkeringsanlegg/bensinstasjon/div. service-/næringsvirksomhet. |
| " | 0.2. | Trafikkformål. | Offentlig parkering. |
| " | 1.0. | Trafikkformål. | Offentlig parkering. |
| " | 1.1. | Friområde. | Park, |
| " | 1.2. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 1.3. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 1.4. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 1.5. | Spesialområde. | Antikvarisk bevaringsområde, boligbebyggelse. |
| " | 1.6. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 2. | Spesialområde. | Antikvarisk bevaringsområde, off. formål: kontorbygg. |
| " | 3.1. | Friområde. | Park . |
| " | 3.2. | Spesialområde. | Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde off. formål: kino. |
| " | 3.3. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 4.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 4.2 | Byggeområde. | Off. formål: Televerket. |
| " | 5.1. | Spesialområde. | Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for allmennyttige formål. |
| " | 5.2. | Spesialområde. | Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for næringsvirksomhet. |
| " | 6.1. | Byggeområde. | Bolig . |
| " | 6.2. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 6.3. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 7.1. | Byggeområde. | Offentlig parkeringshus. |
| " | 7.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 7.3. | Byggeområde. | Off. formål: Postverket. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Delfelt | 8.1 | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 8.2. | Byggeområde. | Off. formål: Televerket. |
| " | 8.3. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 9.1. | Byggeområde. | Industri/næringsvirksomhet. |
| " | 9.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | l0.1.A | Byggeområde. | Bolig /kontor. |
| " | l0.1.B | Byggeområde. | Bolig. |
| " | l0.2.A | Byggeområde. | Off. formål: Sivilforsvaret. |
| " | 10.2.B | Byggeområde. | Allmennyttige formål: Forsamlingslokale. |
| " | 10.3. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 11. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 12. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 13.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 13.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 13.3. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 14.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 14.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/parkering. |
| " | 14.3. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 14.4. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 15.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 15.2. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 15.3.A | Spesialområde. | Bolig/kontor. |
| " | 15.3.B | Byggeområde. | Bolig/kontor. |
| " | 16. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 17. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 18.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 18.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 19. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 20.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 20.2. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet. |
| " | 21. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 22. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 23. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 24.1. | Byggeområde. | Bolig/næringsvirksomhet |
| " | 24.2. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 25.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 25.2. | Byggeområde. | Industri. |
| " | 26.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 26.2. | Byggeområde. | Off. formål: Menighetshus. |
| " | 27. | Byggeområde. | Off. formål: Kirke. |
| " | 28.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 28.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 28.3. | Friområde . | Park . |
| " | 29. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 30. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 31.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 31.2. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 31.3. | Byggeområde. | Industri. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| " | 32. | Byggeområde. | Bolig. |
| Delfelt | 33.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 33.2. | Byggeområde. | Bolig/ kontor. |
| " | 34.1. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| " | 34.2. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet/bolig. |
| " | 35.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 35.2. | Byggeområde. | Allmennyttig formål: Institusjon. |
| " | 35.3. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 35.4. | Byggeområde. | Næringsvirksomhet. |
| | A og B | | |
| " | 35.5 | Friområde . | Park . |
| " | 36.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 36.2. | Byggeområde. | Allmennyttig formål: Institusjon. |
| " | 36.3. | Byggeområde. | Bolig/ kontor. |
| " | 37.1 | Byggeområde. | Bolig/ kontor. |
| " | 37.2. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 38.1. | Byggeområde. | Bolig. |
| " | 38.2. | Byggeområde. | Bolig/ kontor. |
| " | 38.3. | Byggeområde. | Industri. |
| " | 39.1. | Byggeområde. | Bolig/ kontor. |
| " | 39.2. | Byggeområde. | Bolig. |

§ 4.

Ved vurdering av forprosjekter, behandling av søknader om byggetillatelse for nybygg, forandrings-, utenomhusarbeider m.v. vil bygningsmyndighetene legge vekt på - i tillegg til anvisninger i reguleringsplan og -bestemmelser - de retningslinjer for de ulike kvartal og områder som er innarbeidet i reguleringsplanens beskrivelse.

§ 5.

Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter rådets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.

§ 6.

Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene hvis særlige grunner taler for det, innen rammen av bygningslovgivningen og -vedtektene for Skedsmo kommune.

# BYGGEOMRÅDER

## § 7.

Kvartalene merket fra 0 til 39 er inndelt i del-områder av forskjellig karakter og med ulike formål. Bruk og utnyttelse er regulert med virkemidler i forhold til målsettingen med det enkelte kvartal i denne reguleringsplan:

a) Hvor maksimal utnyttelsesgrad (U) er angitt for et område, gjelder den også for den enkelte eiendom.

   (U) er i denne reguleringsplan definert som forholdet mellom brutto golvareal og brutto tomteareal i.h.t. byggeforskriftenes definisjon.

   Hvor brutto etasjehøyde i et prosjekt er høyere enn 3 m. beregnes (U) for hele prosjektet etter en maksimal, teoretisk etasjehøyde på 3 m.

b) Bygninger som inngår i planen og bygninger som er bevaringsverdige, er angitt med egne skraffurer på plankartet.
   Endringer på eller i disse bygninger kan gjøres innen rammen av gjeldende bygningslovgivning og reguleringsplanens bestemmelser.

c) For bevaringsområder (spesialområder) gjelder egne bestemmelser i tillegg til de alminnelige bestemmelser (§ 15).

d) Hvor etasjetall eller gesimshøyder er angitt eksakt i planen, kan disse ikke fravikes. Hvor betegnelsen "max" etasjetall er anvendt, kan bygningsrådet gi dispensasjon etter en vurdering av samlet bebyggelsesplan for kvartalet, dog aldri med høyder over det max. angitte.

e) Innenfor områder regulert fullt ut for andre formål enn boliger, kan bygningsrådet tillate at boliger innredes hvis særlige grunner tilsier dette.

f) Innenfor områder regulert til ulike formål eller blandingsformål, skal fordelingen av ormålene skje i h.t. angivelse på reguleringskart og/eller beskrivelse/retningslinjer for angjeldende kvartal.
   Hvor omfang og lokalisering ikke er angitt, står man fritt i bruken av tillatte formål.
   I delfeltene 10.1 A, 15.3 A, 15.3 B, 33.2, 36.3, 37.1, 38.2 A, 38.2 B og 39.1 er blandingsformålet begrenset til kun formene: bolig og kontor, ikke forretningsdrift.

g) Detaljplan for opparbeidelse av ubebygd del av egen tomt eller fellesareal skal ved nybygging eller rehabilitering godkjennes som del av bygge-søknaden. Den ubebygde del av alle eiendommer skal holdes i skikkelig stand og ikke nyttes til opplag eller virksomhet som kan virke sjenerende for de omboende eller i strid med områdets hovedformål.

h) Parkerings-/biloppstillingsplasser skal være godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

Ved nybygg eller rehabilitering skal bygningene gis en eksteriør utforming som harmonerer med strøkets karakter, jfr. bygningslovens § 74.2.
Unntatt for områder regulert for småhusbebyggelse (boliger), og for tiltak innefor rammen av byggeforskriftenes kap. 15 (mindre byggearbeid på boligeiendom) skal bygningsrådet - før byggetillatelse gis - ha fått seg forelagt og godkjent den nye bygningsmessige situasjon innpasset i henholdsvis:

a) det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø, vist med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse, og - om bygningsmyndighetene anser det nødvendig - i en plan som viser bygninger på eiendommen med full utbygging, eller

b) en detaljplan for bebyggelsen m.v. med fasadeoppriss for hele kvartalet og den nærmest tilstøtende bebyggelse.

§ 9.

For de kvartaler som reguleringsplanen ikke angir konkrete bebyggelsesmessige løsninger, kan bygningsrådet forlange utarbeidet og godkjent plan for den bygningsmessige utforming for delområder eller kvartal før byggetillatelse kan gis til delfelt eller en eiendom.

§ 10.

Nybygg skal plasseres i h.t. de muligheter og begrensninger som er gitt i reguleringsplan, -bestemmelser og -beskrivelse.
Hvor begrensning mot gate ikke fremgår med egen byggelinje, er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 11.

Ved nybygg, påbygg og godkjente bruksendringer skal følgende krav til biloppstillingsplasser oppfylles:

a) Områder regulert til boligformål skal ha biloppstillingsplasser på egen tomt for 2 biler pr. bolig/leilighet.
Tilsvarende gjelder for boliger i områder regulert til blandingsformål boliger/næringsvirksomhet.

*Bygningsrådet vedtok i møte 14.03.95 b.sak 130/95 en mindre vesentlig reguleringsendring slik at:*

*"Parkeringsdekningen for sentrumsnær sammenhengende boligbebyggelse og kombinert bebyggelse skal ha en parkeringsdekning på minst 1,5 bilplass pr. boligenhet."*

b) Områder regulert til andre formål enn boliger, men hvor innredning av boliger tillates, skal disse ha biloppstillingsplass for 1 + 1/2 bil - henholdsvis for bolig og besøkende.

c) Områder regulert til næringsvirksomhet som definert i § 3 a) skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert for de enkelte kvartal og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr. 50 m2 golvflate. I tillegg kommmer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

d) Områder regulert til industri- m/lagerbebyggelse skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert i det enkelte tilfelle og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr, 100 m2 golvflate. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

e) Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold samt oppstillingsplasser for biler etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

f) Oppstillingsplasser for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller felles areal etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

9) Bygningsrådet kan treffe bestemmelser om flere eller færre oppstillingsplasser enn nevnt under pkt. a-f når trafikk forholdene på stedet tilsier dette.

## TRAFIKKOMRÅDER

### § 12.

Områder som på reguleringskartet er vist med grå farge, skal nyttes til trafikkformål. Under dette hovedformål er definert de delformål som framgår av reguleringsbestemmelsenes § 3 b). Helhetlige detaljplaner for utforming av de offentlige trafikkarealene skal utarbeides i hensiktsmessige etapper - for godkjenning av de myndigheter som berøres av planene - før delopparbeidelser påbegynnes.

### § 13.

Større offentlige parkeringsanlegg - som selvstendige eller integrerte anlegg - kan oppføres hvor det er angitt på plankartet og i planbeskrivelsen/retningslinjene. Det samme gjelder for private anlegg.

## FRIOMRÅDER

§ 14.

I områder regulert til friområder, kan bygningsrådet tillate oppført fysiske enheter som møblering o.l. etter en samlet utformingsplan for området. Det kan ikke etableres anlegg eller bruk som vil være til hinder for det formål planen angir.

## SPESIELLE BESTEMMELSER

### SPESIALOMRÅDER (antikvarisk/kulturhistoriske bevaringsområder)

§ 15

a) Bygninger som i planen er angitt som bevaringsverdige ut fra arkitektoniske, antikvariske eller andre kulturhistoriske vurderinger, skal eksteriørmessig søkes bevart og istandsatt i sin opprinnelige form og materialbruk.

b) Andre bygninger i de regulerte bevaringsområdene som inngår i planen, skal ved utbedring eller fornyelse gis en eksteriørutforming som harmonerer med det kvalitative særpreg i området.

c) Ved vurdering av tiltak og bygningsmessige forhold i bevaringsområdene skal bygningsrådet ta utgangspunkt i de enkelte områders særpreg (bebyggelseskarakter, utforming, omfang, helhet m.v.) uavhengig av utnyttelsesgraden i strøket for øvrig.

d) For frittliggende bygninger gjøres ikke krav om minsteavstand mellom bygninger eller til nabogrense, innen rammen av bygningslovgivningen for øvrig.

e) De antikvariske myndigheter innen fylkeskommunen skal forelegges byggesaker i disse områder til uttalelse.

STADFESTET DEN 10.12.1987

Anders O. Knutsen

Lillestrøm kommune

# Kommuneplan

81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.
- Park, framt.

Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

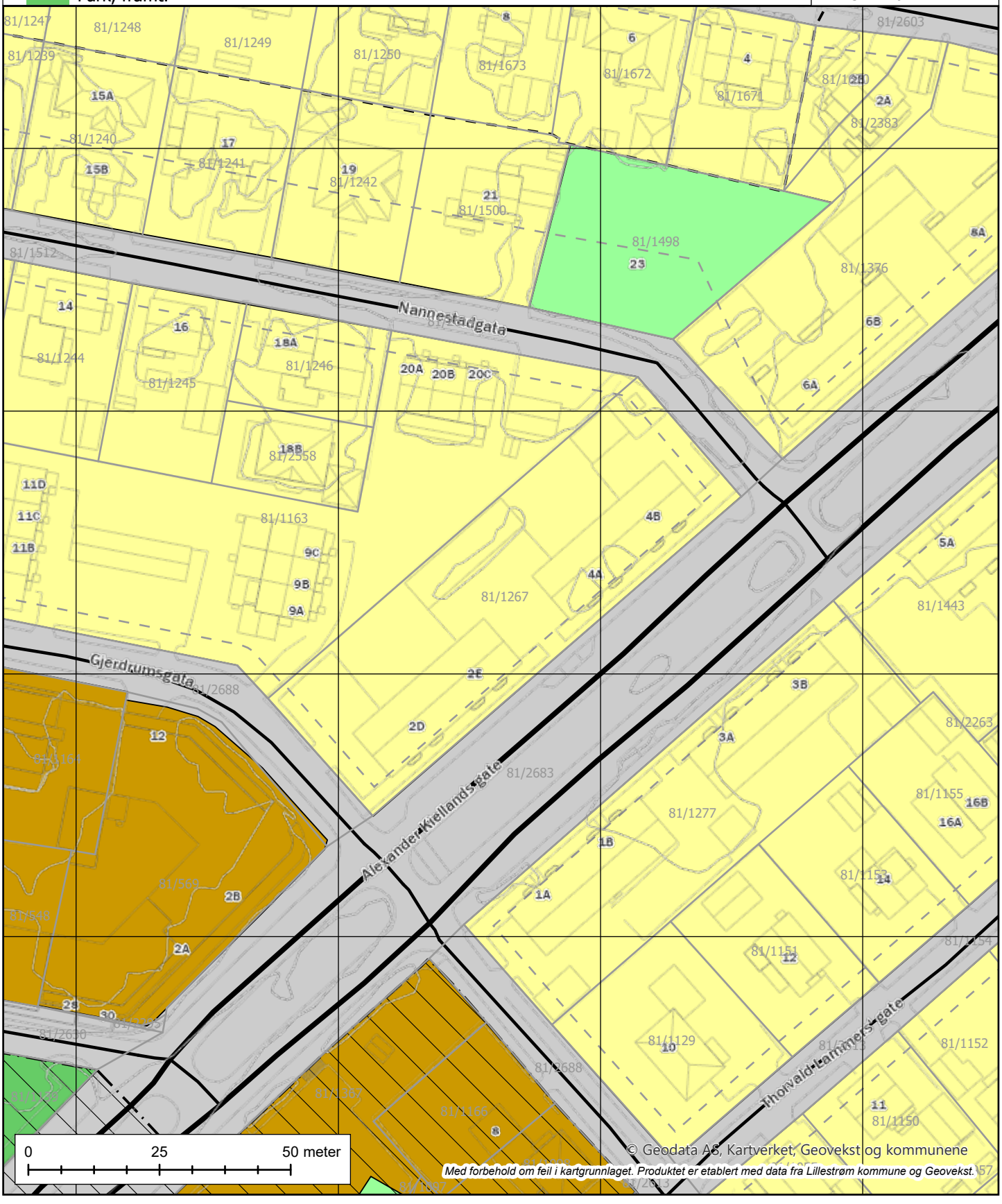
KpSamferdselLinje
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




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

6648700 6648650 6648600 6648550

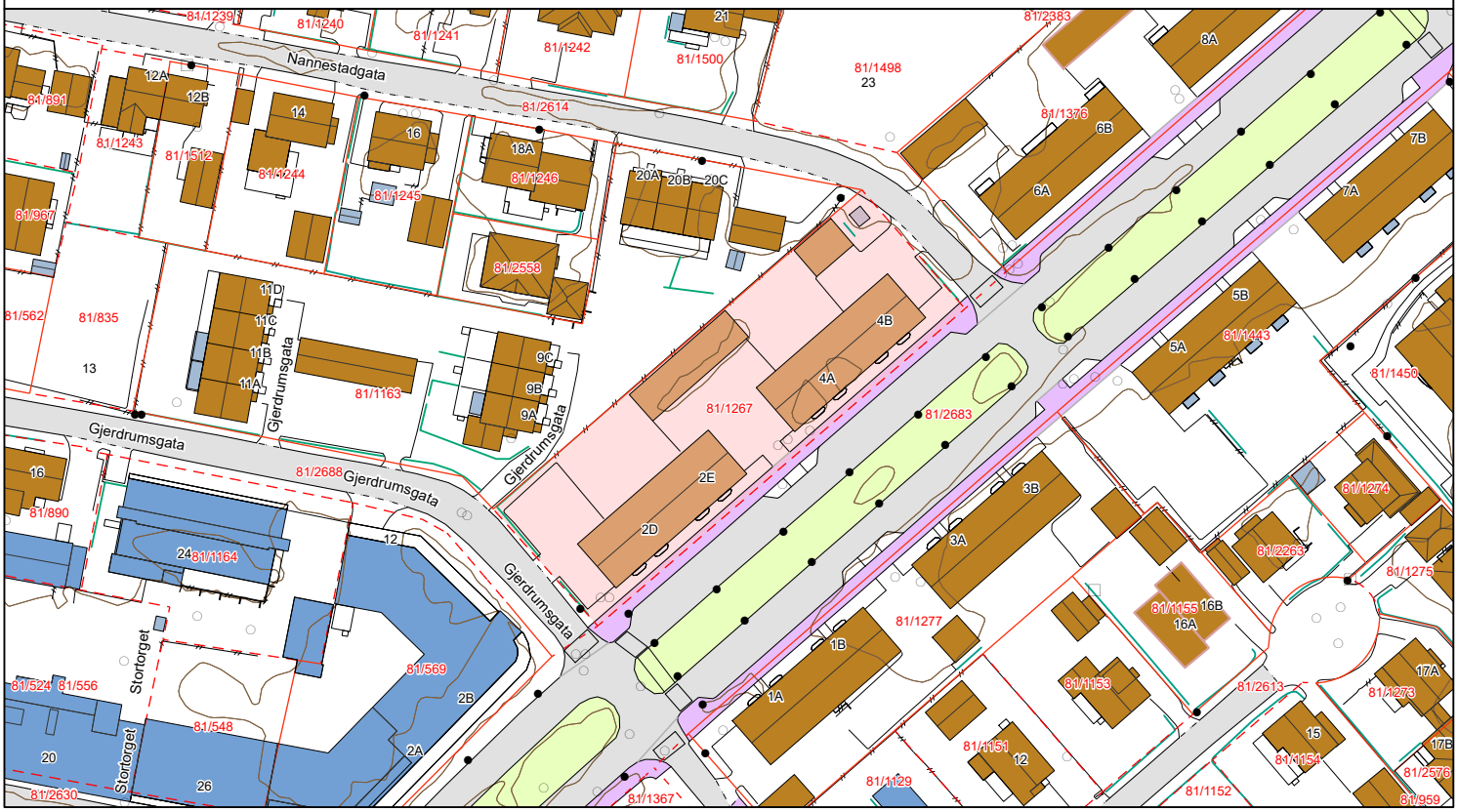
614600 614650 614700 614750

# Oversiktskart

Adresse: **Alexander Kiellands gate 2E, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/1267/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2800 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

N



# Matrikkelkart

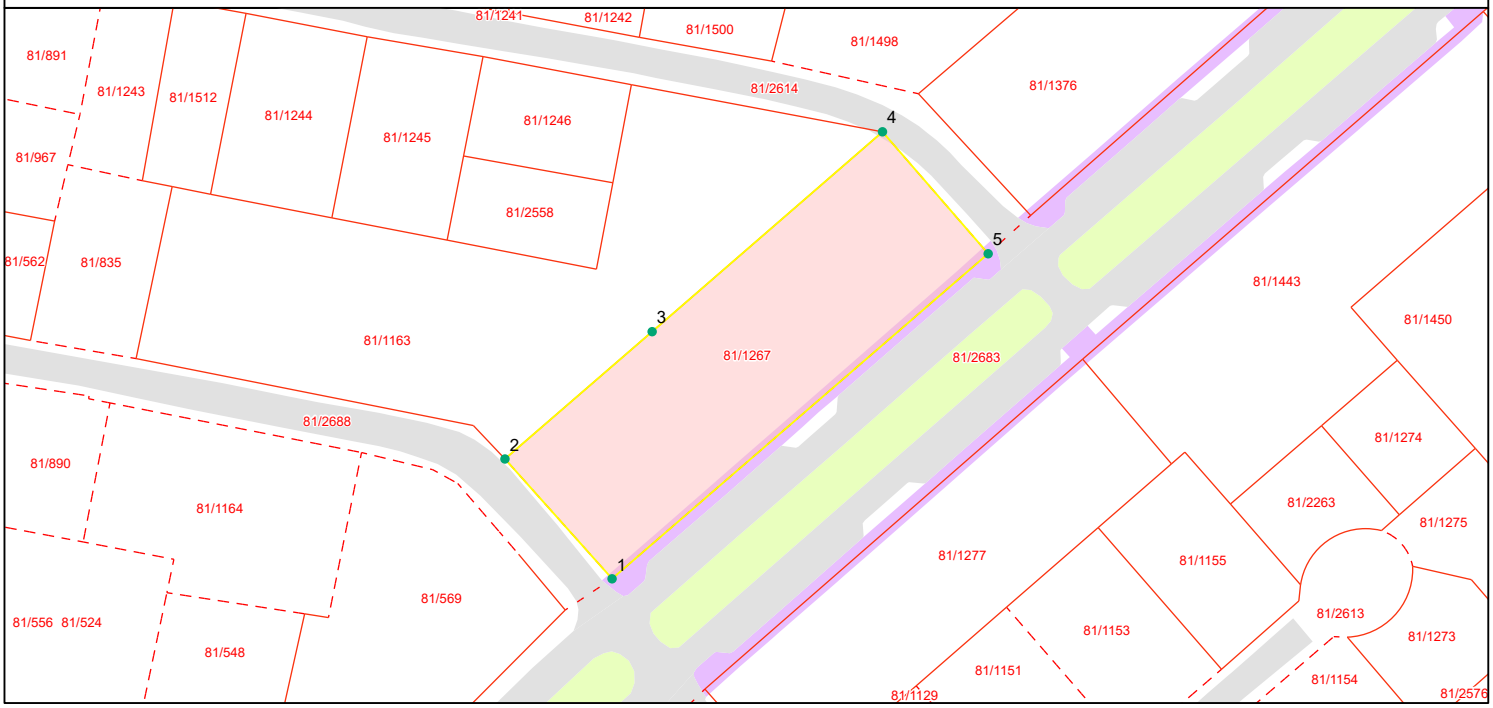
Adresse: **Alexander Kiellands gate 2E, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/1267/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2800 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2800 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6648572.93 | 614656.58 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 100 | 30.05 | 0 |
| 2 | 6648595.34 | 614636.58 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 36.38 | 0 |
| 3 | 6648619.15 | 614664.06 | Ikke spesifisert | Rør | Terrengmålt | 13 | 57 | 0 |
| 4 | 6648656.53 | 614707.06 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 30.17 | 0 |
| 5 | 6648633.72 | 614726.79 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 100 | 92.91 | 0 |

Lillestrøm kommune

# Adkomst til eiendom
## 81/1267/0/0

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

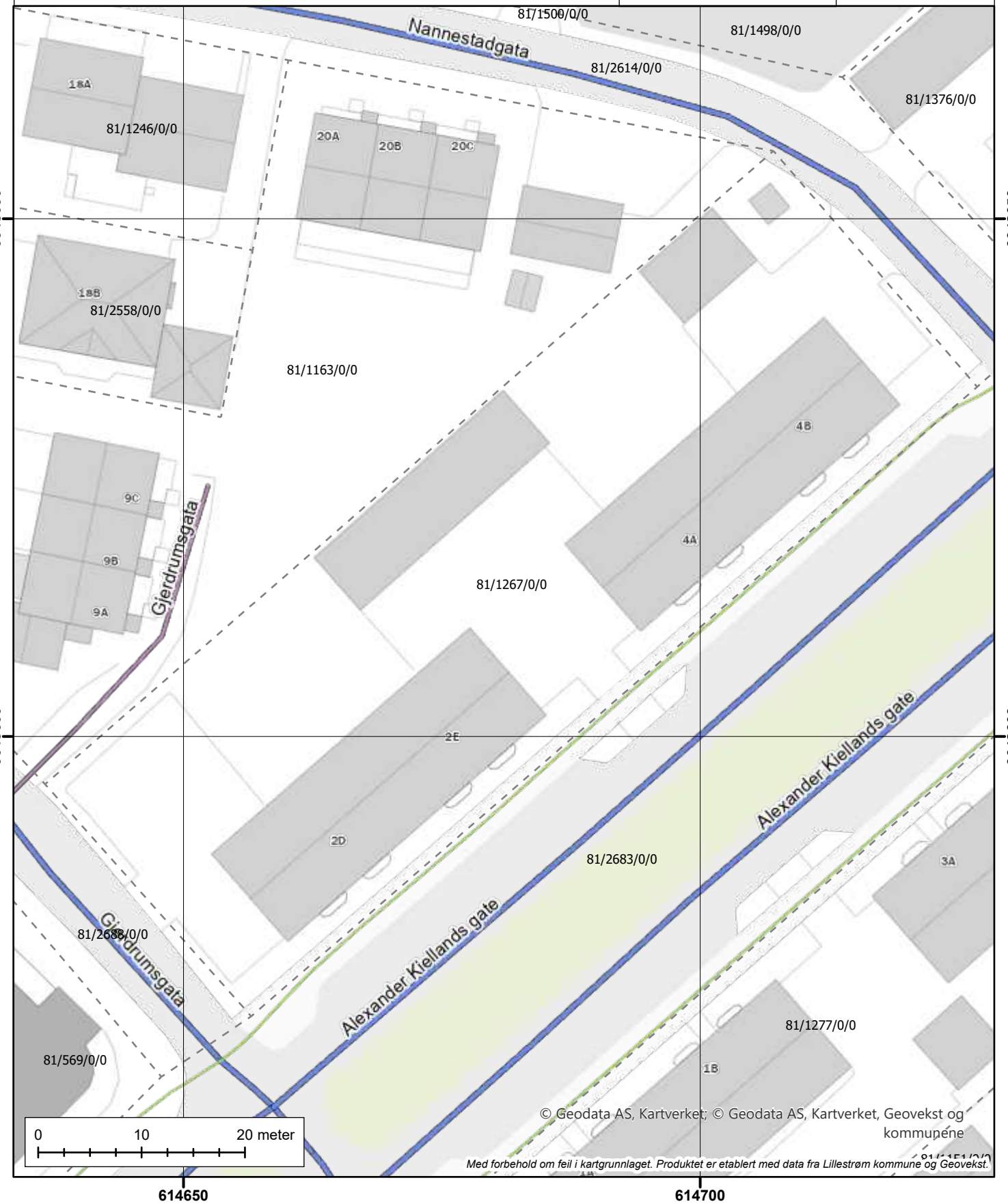
**Tegnforklaring**

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026




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

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 2010 - Veg
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




6648650

6648600

614650

614700

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Ledningskart
## 81/1267/0/0

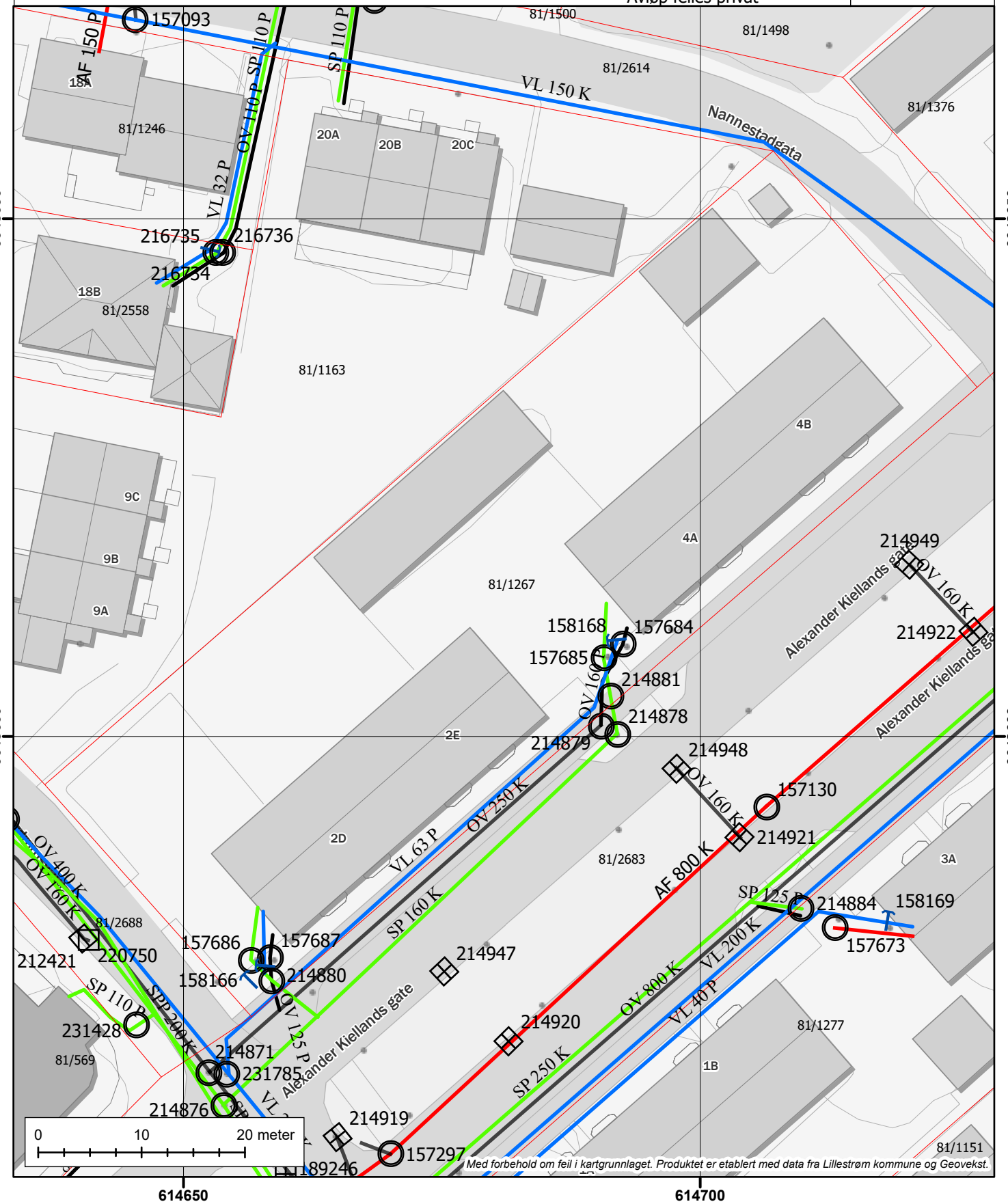
**Tegnforklaring**

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Gatesluk
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026




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

# DOK-analyse for eiendom 3205-81/1267

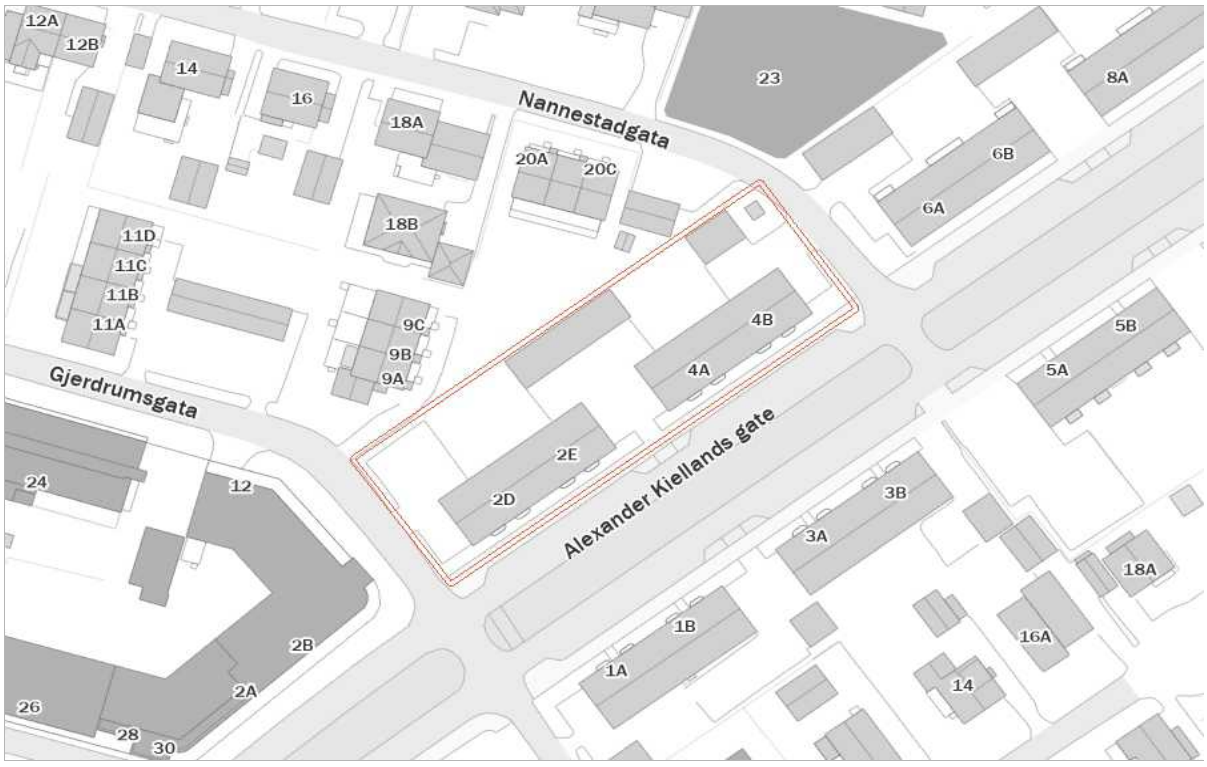
| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 18.05.2026 kl.12:23 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 70 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 21 | Ikke berørte datasett | 49 |
| Kommunens valgte | 98 | Utelatte datasett | 28 |

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

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

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

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 18.05.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 16.05.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske | | 04.05.2026 | |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mulighet for marin leire | Norges geologiske | | 04.05.2026 | |
| Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) | Norges geologiske undersøkelse | | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske | | 04.05.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 08.05.2026 | |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | 06.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 15.05.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.11.2025 | 28.11.2025 | |
| Natur: Kart over grå arealer | Miljødirektoratet | 10.04.2026 | 20.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Verneplan for vassdrag | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.05.2026 | 02.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samferdsel: Trafikkmengde | Statens vegvesen | 01.01.2026 | 07.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Basis geodata: FKB-Vann | | Geovekst | 14.05.2026 | 18.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Befolkning: Barnetråkk - aggregert | | Universitetet i Bergen | | 24.02.2026 | |
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 18.05.2026 | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Energi: Nettanlegg utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.03.2026 | 04.05.2026 | |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.05.2026 | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Forurensning: Forurenset grunn | | Miljødirektoratet | | 04.05.2026 | |
| Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | | Statens vegvesen | 23.10.2025 | 08.05.2026 | |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 08.05.2026 | |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | | Miljødirektoratet | | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 18.05.2026 | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Geologisk arv | | Norges geologiske undersøkelse | | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | | Norges geologiske undersøkelse | | 06.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | | Riksantikvaren | 14.05.2026 | 04.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 16.04.2026 | 13.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | | Riksantikvaren | 15.05.2026 | 09.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 29.04.2026 | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 08.05.2026 | |
| Landbruk: Dyrkbar jord | | Norsk institutt for bioøkonomi | 12.09.2025 | 26.09.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Landbruk: Jordkvalitet | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 | |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | | Miljødirektoratet | | 04.05.2026 | |
| Natur: Naturtyper - Elvedelta | | Miljødirektoratet | | 04.05.2026 | |
| Natur: Naturtyper - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 07.05.2026 | |
| Natur: Naturtyper - verdsatte | | Miljødirektoratet | | 07.05.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land (NiN) | | Miljødirektoratet | | 08.05.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 08.05.2026 | |
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 08.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 08.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Ramsarområder | | Miljødirektoratet | | 08.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Vannforekomster | | Miljødirektoratet | | 27.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 02.05.2026 | 02.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Samferdsel: Trafikkulykker | | Statens vegvesen | 21.10.2025 | 07.05.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.05.2026 | 20.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.05.2026 | 13.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.02.2026 | 23.02.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.05.2026 | 20.04.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.05.2026 | 04.05.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.05.2026 | 04.05.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.05.2026 | 04.05.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak | Dekning |
|---|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 18.05.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 18.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

...

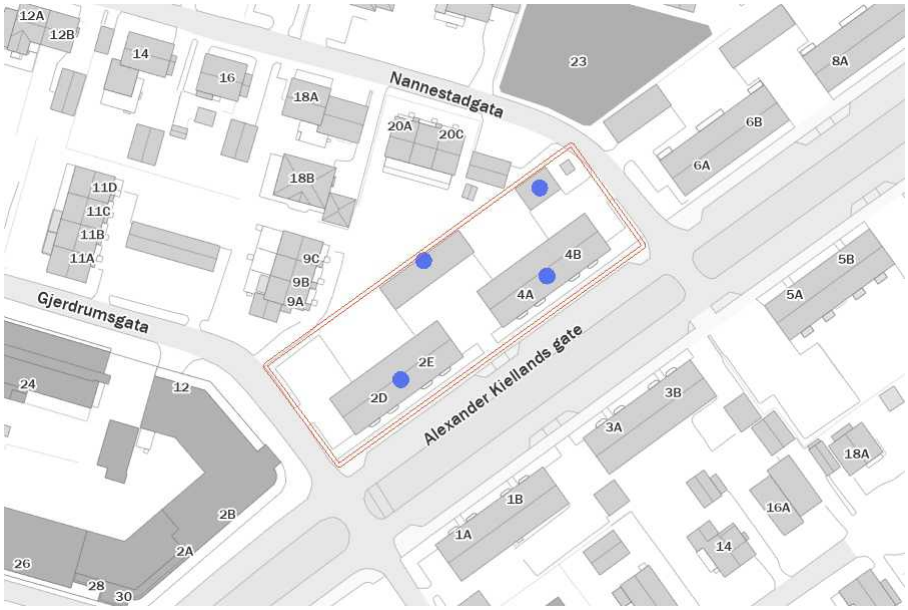
### Punkter

| ID | ADRESSE |
|---|---|
| 92120180 | Alexander Kiellands gate 4A |
| 92120180 | Alexander Kiellands gate 4B |
| 92120180 | Alexander Kiellands gate 2D |
| 92120180 | Alexander Kiellands gate 2E |

## Punkter

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 16.05.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 18.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

...

### Punkter

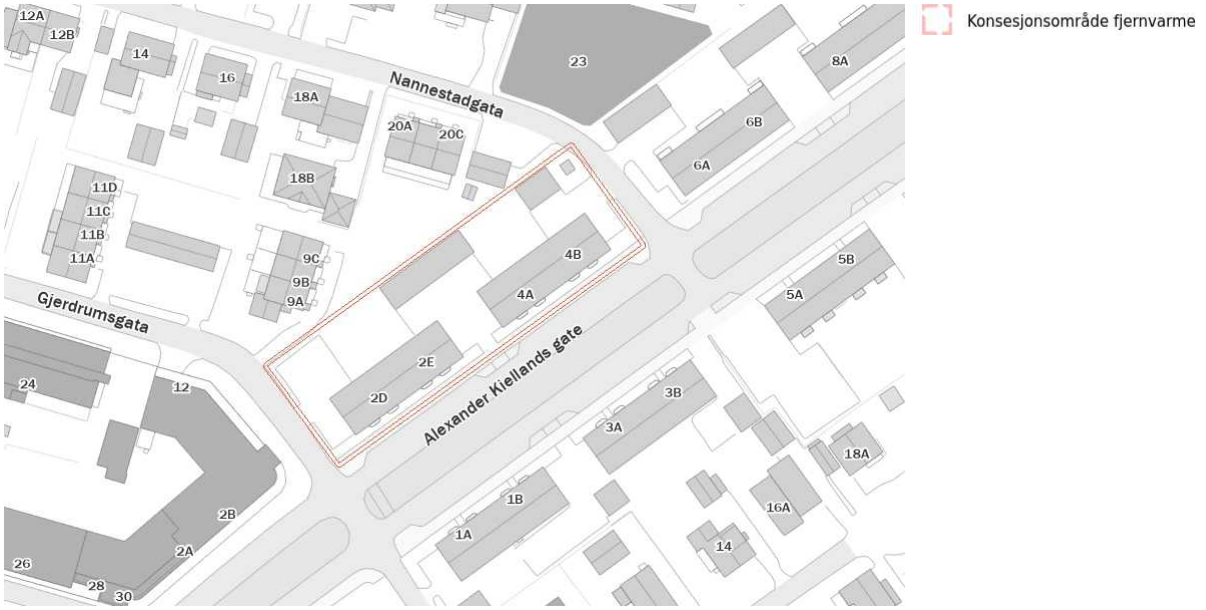
| NR | STATUS | TYPE |
|---|---|---|
| 22262424 | TB | 181 |
| 150929393 | TB | 142 |
| 150929407 | TB | 142 |

## Punkter

| | | |
|---|---|---|
| 300022890 | MF | 181 |

## Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

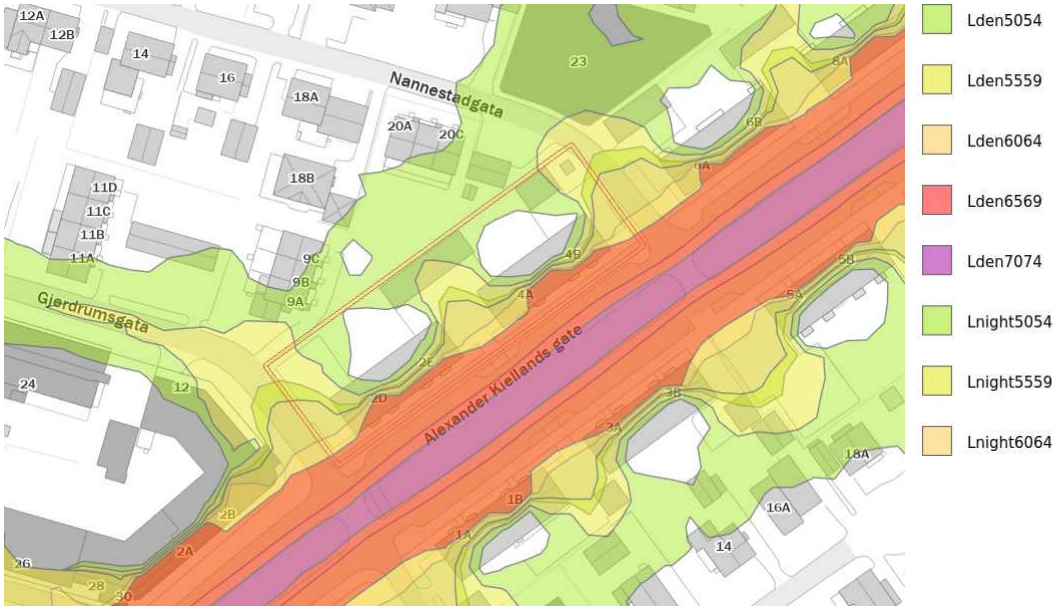
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

| INFORMASJON | DATAFANGSTDATO |
|---|---|
| Multiconsult | 10/01/2021 |

## Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 12 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

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

...

| CATEGORY | MEASURETIME_BEGINPOSITION | MEASURETIME_ENDPOSITION | SOURCE | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Lden5559 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |
| Lnight5559 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |
| Lden6064 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |
| Lnight5054 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lden5054 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |
| Lden6569 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 2 |

## Geologi: Løsmasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

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

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

...

### Flater

| BELIGGENHET |
|---|
| Areal under marin grense |

## Geologi: Mulighet for marin leire

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

...

### Flater

## Flater

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

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

## Flater

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

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Moderat til lav aktsomhet |
| Usikker aktsomhet |

## Flater

## Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 08.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

**( 1 / 2 )**

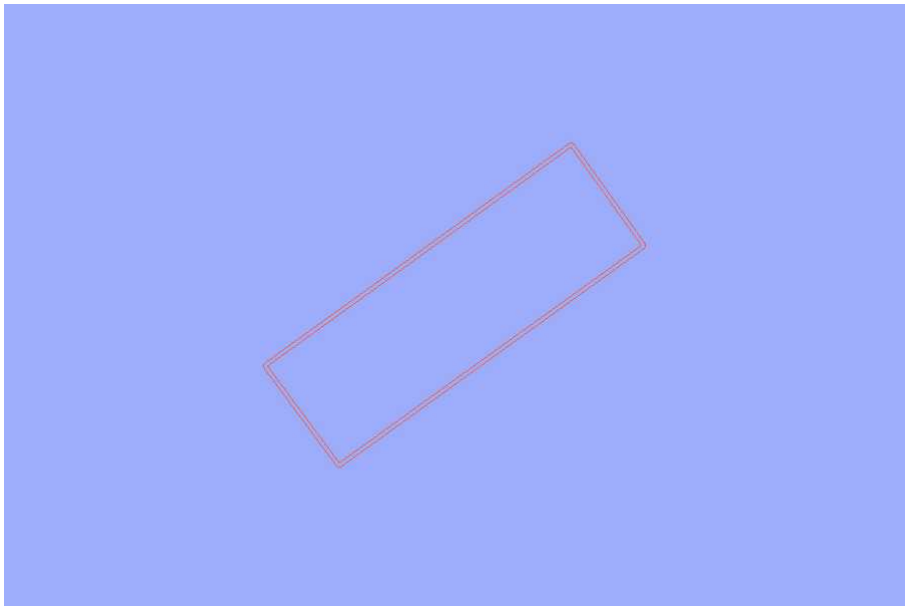
| BETEGNELSE | VERNEVERDI |
|---|---|
| Akse/gaterom | Lavere verneverdi |

**( 2 / 2 )**

| NAVN | INFORMASJON |
|---|---|
| 1 LILLESTRØM | Høringsutkast 2011 |

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



### Beskrivelse

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

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

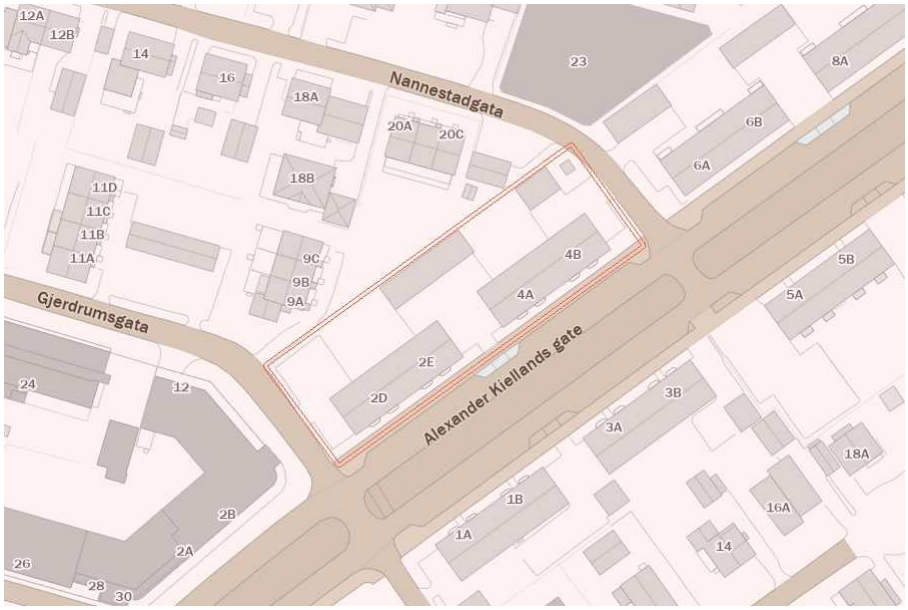
...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 15.05.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 18.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

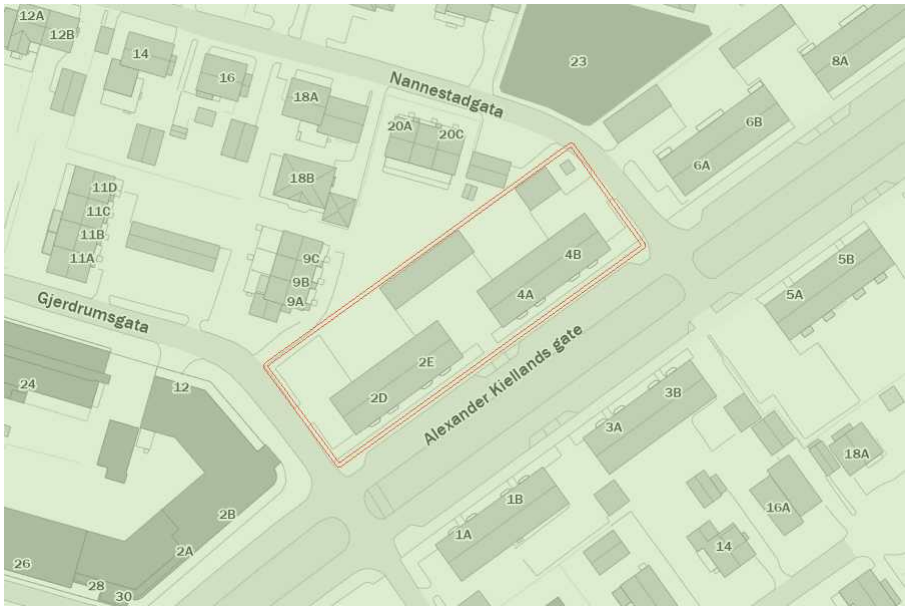
### Flater

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 3 |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1 |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 09.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

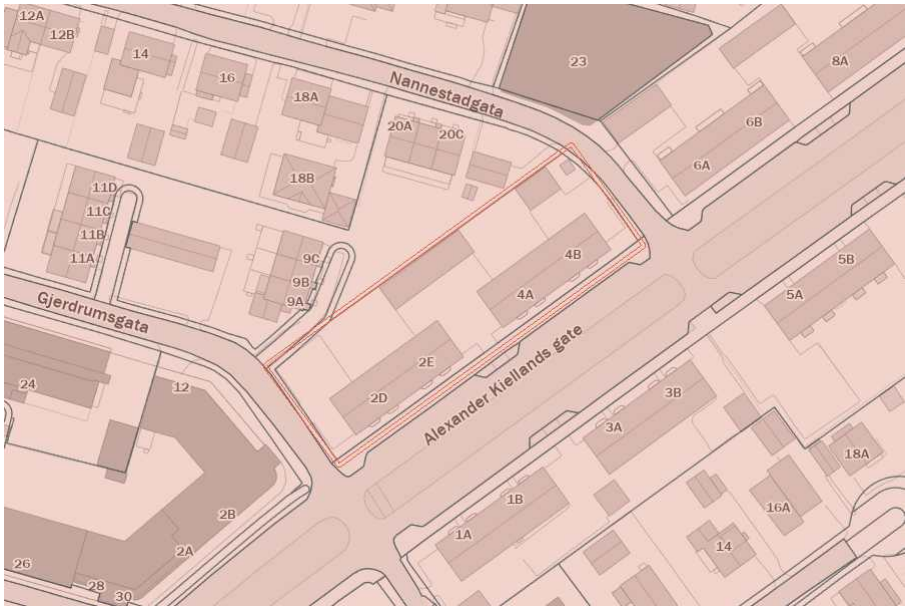
...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|---|
| Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |

## Natur: Kart over grå arealer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | 10.04.2026 |
| Antall treff | 7 | Nedlastet | 20.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

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

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

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

...

### Flater

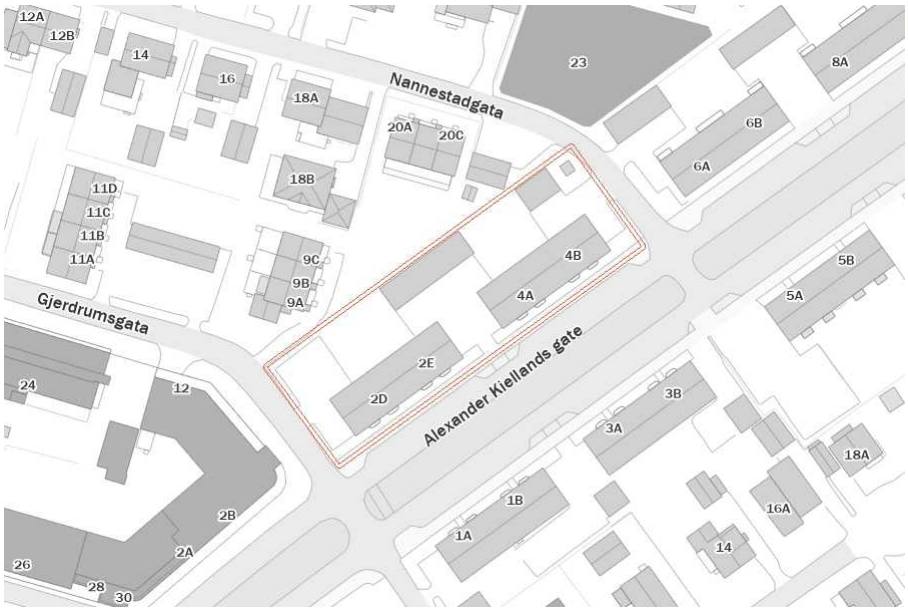
| ANDELBYGG | ANDELGRØN | ANDELGRÅ | AREALBRUK HOVEDKLASSE | AREALBRUK UNDERKLASSE | AREALDEKKE | GRUNNKART KILDE | Antall |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 34 | 66 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 0 | 100 | - | - | - | - | 2 |

## Flater

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 37 | 33 | 67 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 100 | 0 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 92 | 8 | - | - | - | - | 1 |
| 26 | 63 | 37 | - | - | - | - | 1 |

## Natur: Verneplan for vassdrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 01.05.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 02.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 09.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| PLAN |
|---|
| - |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

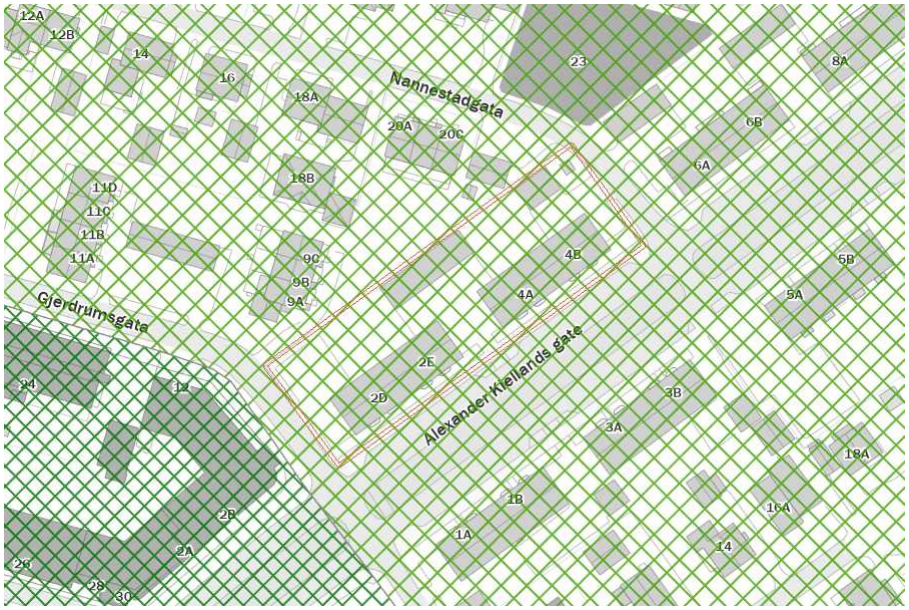
...

| BESKRIVELSE |
|---|
| Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder |

-

## Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

...

| ANNEN_NÆRING | F_SMÅHUS | K_SMÅHUS | NÆRINGSBEBYGGELSE | RELIGIØS_FORSAMLING | SONE | ANNEN_TJENESTEYTING | BARNEHAGE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | Bil-maks 1,0 | Bil-maks 1,0<br>Sykkel-min. 2,0 | Bil-maks 0,0<br>Sykkel-min 0,25 | - | B | - | Bil-maks 1,0<br>Sykkel-min. 2,0 |

## Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

| DATOVEDTATT |
|---|
| 09/08/2021 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 08.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

| KATEGORI |
|---|
| indre |

## Samferdsel: Trafikkmengde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 01.01.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 07.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 07.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

Datasettet gir informasjon om representativ trafikkmengde for en vegstrekning på europa-, riks- eller fylkesveger. Trafikkmengden er beregnet gjennom trafikkdatasystemet, men kan også unntaksvis være subjektivt anslått. Det utgis som et årsdatasett og er sentralt i forvaltning av vegene. Vegnett som har oppstått etter årets ÅDT-beregninger vil kunne mangle data frem til neste års ÅDT-beregning. Datagrunnlaget for ÅDT-beregninger er data fra individuelle målepunkt på vegnettet (trafikkregistreringsstasjoner), disse finnes på http://trafikkdata.no

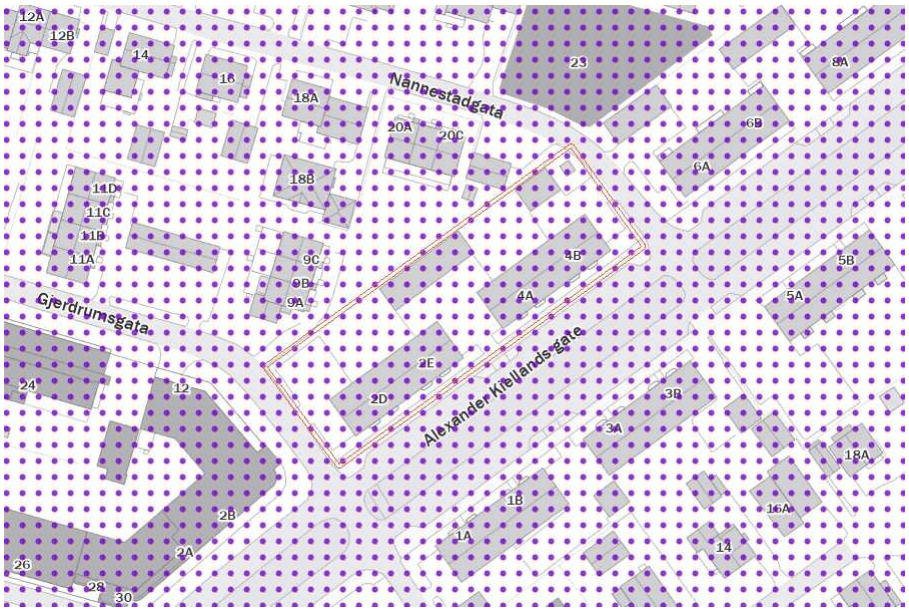
...

### Linjer

| VEG | TELLING |
|---|---|
| KV 9300 | 100 |

## Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 30.06.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 07.07.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

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

Lillestrøm kommune

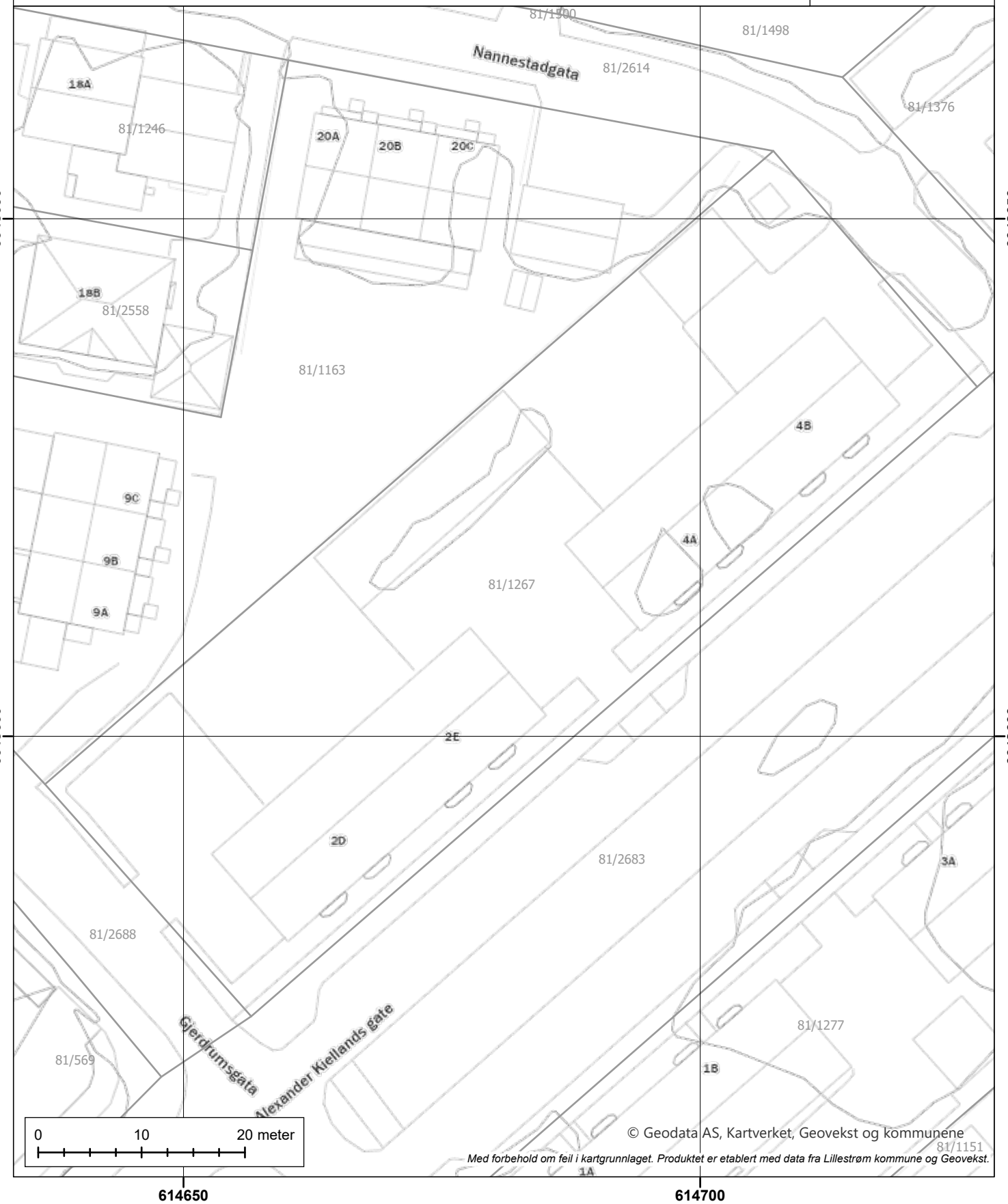
# Reguleringsplanforslag under bakken 81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

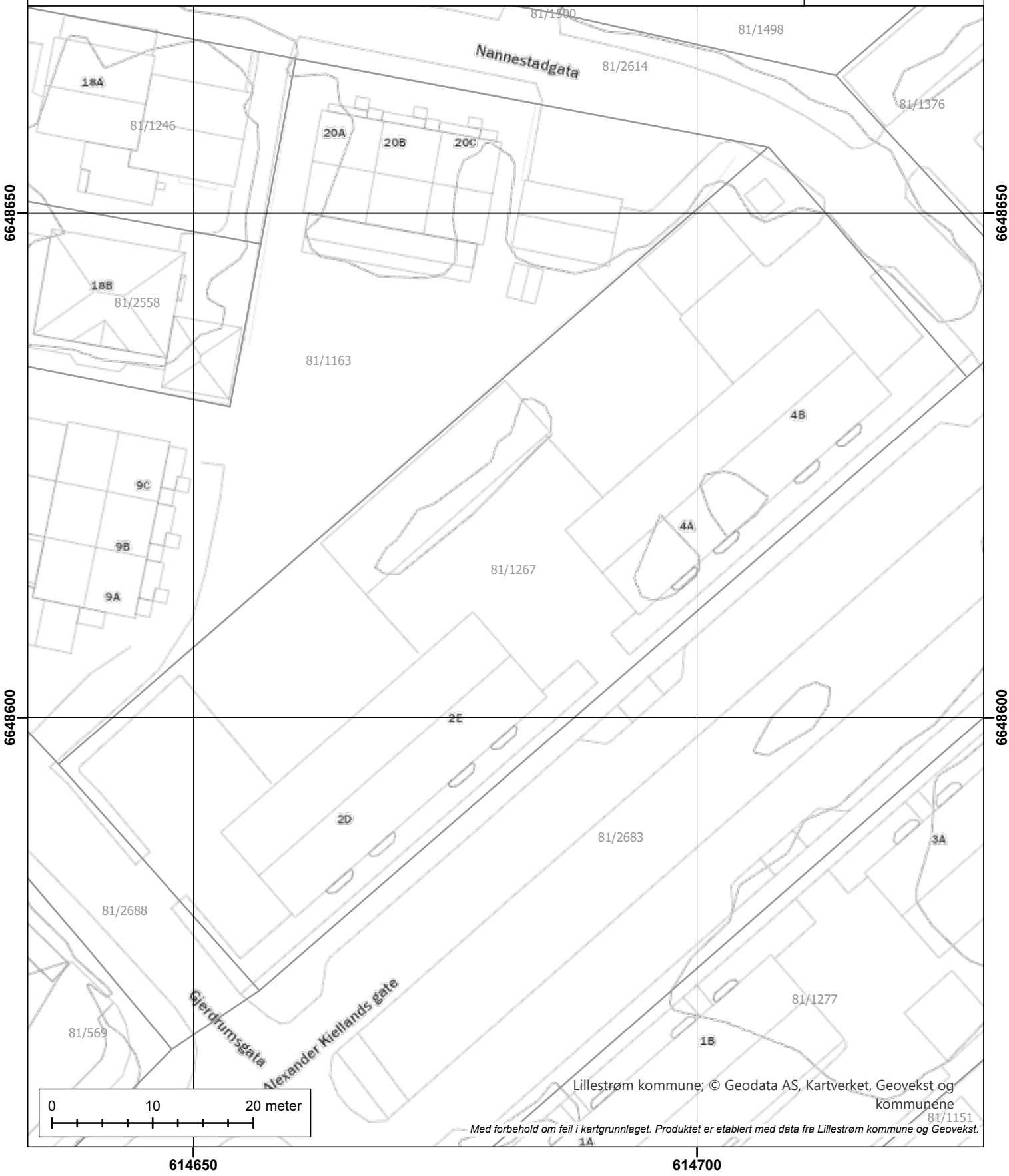
# Reguleringsplan under bakken 81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




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

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

Lillestrøm kommune

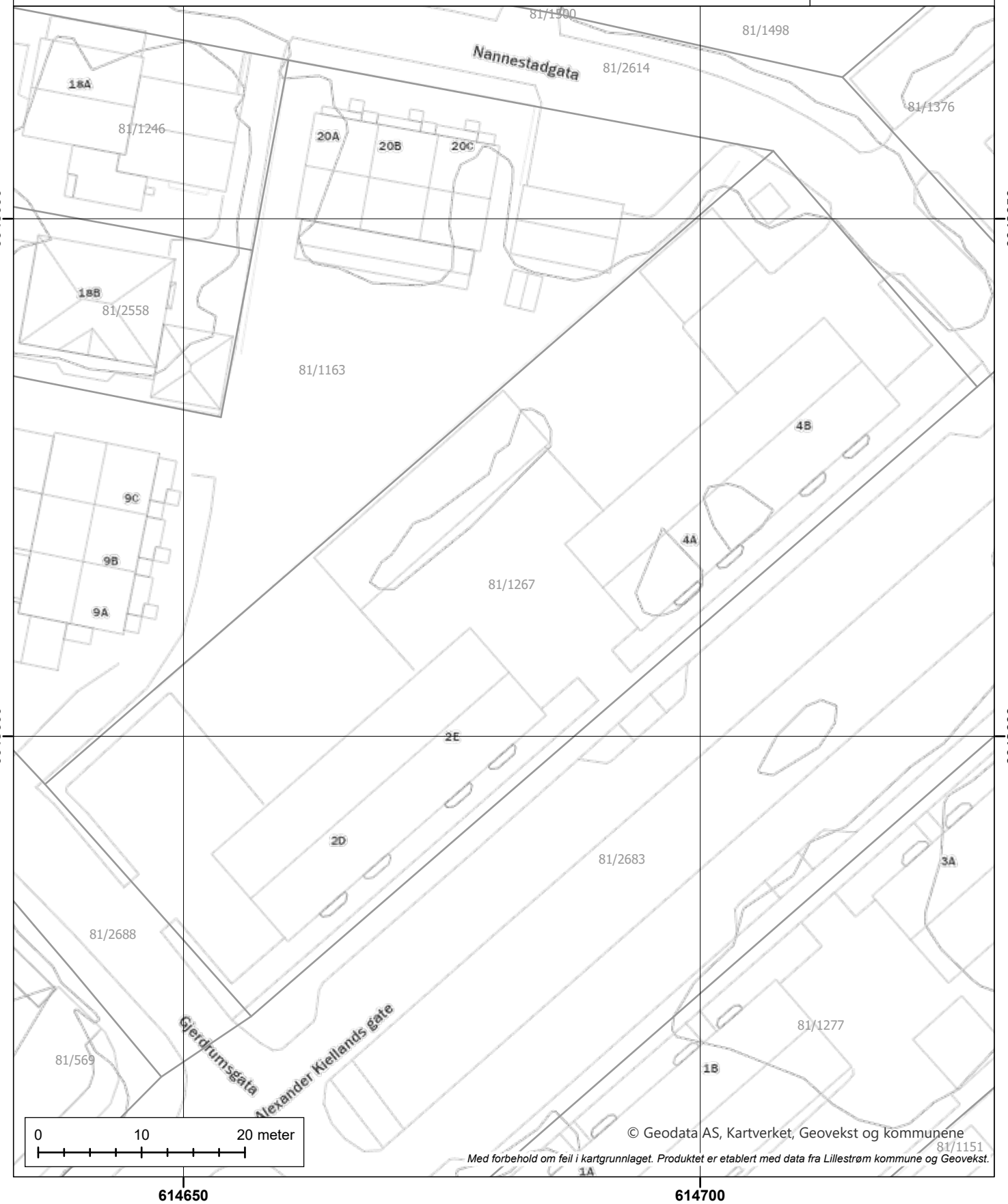
# Reguleringsplanforslag over bakken 81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Kommunedelplan

81/1267/0/0

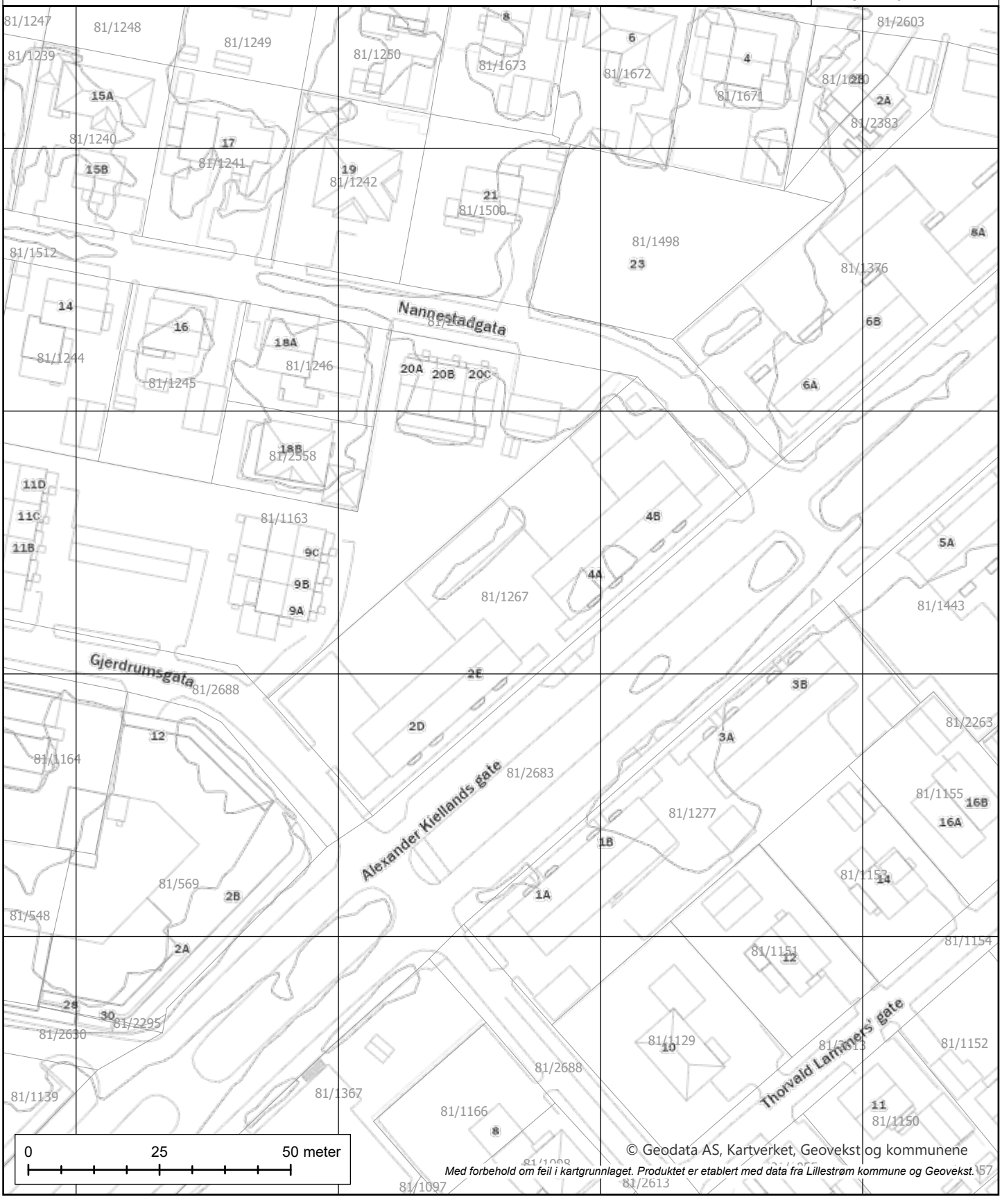
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplanforslag på bakken

81/1267/0/0

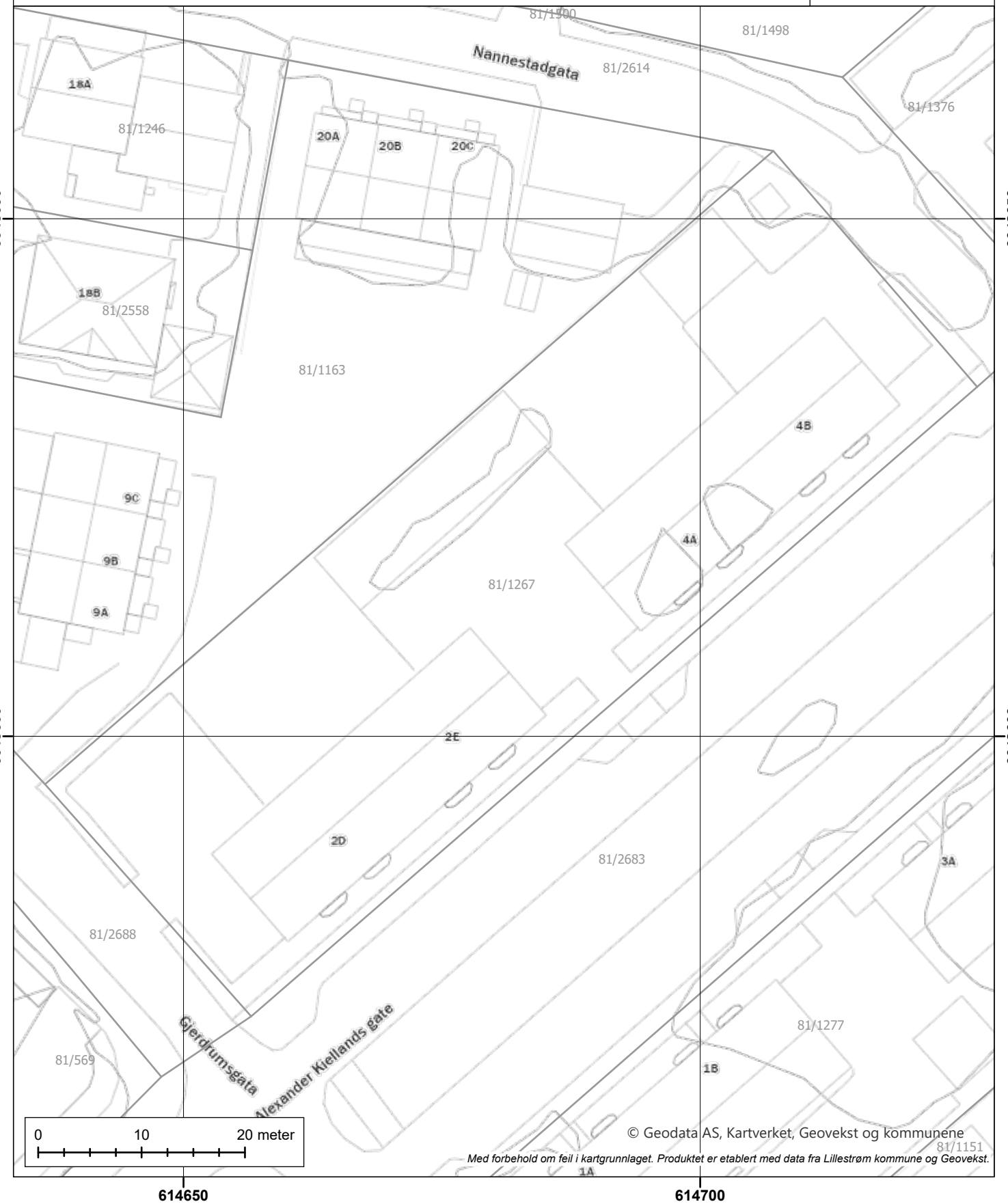
**Tegnforklaring:**

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

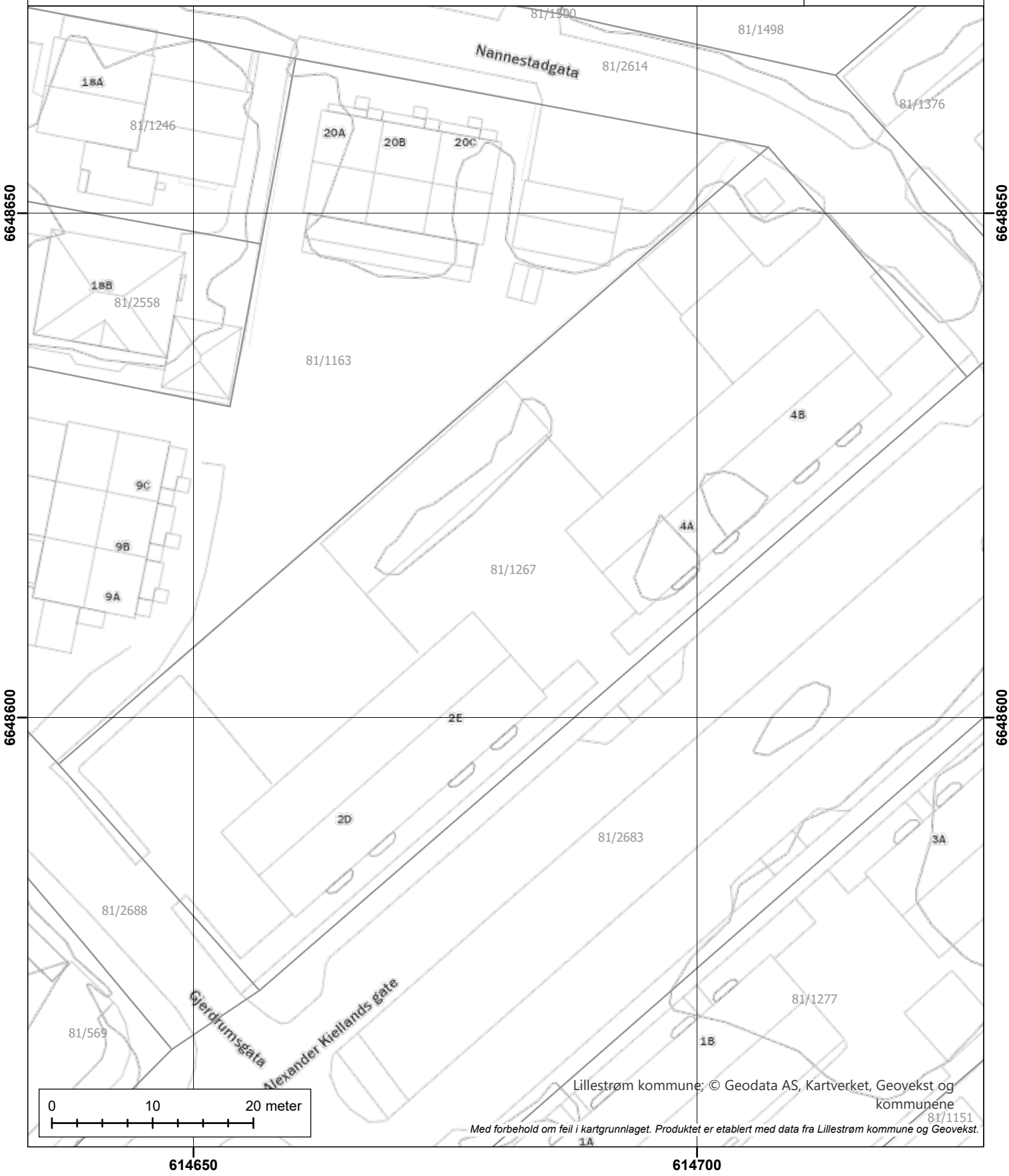
# Reguleringsplan over bakken 81/1267/0/0

**Tegnforklaring:**

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.05.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*




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

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

# 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:**
Alexander Kiellands gate 4 B, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 1267, andelsnr. 21 i HAGEBYEN BORETTSLAG 1, Lillestrøm kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260200


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Kristin Pettersen

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 916 03 074

**E-post:** kristin.pettersen@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.

---