PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# GENERAL LAAKES VEI 78

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

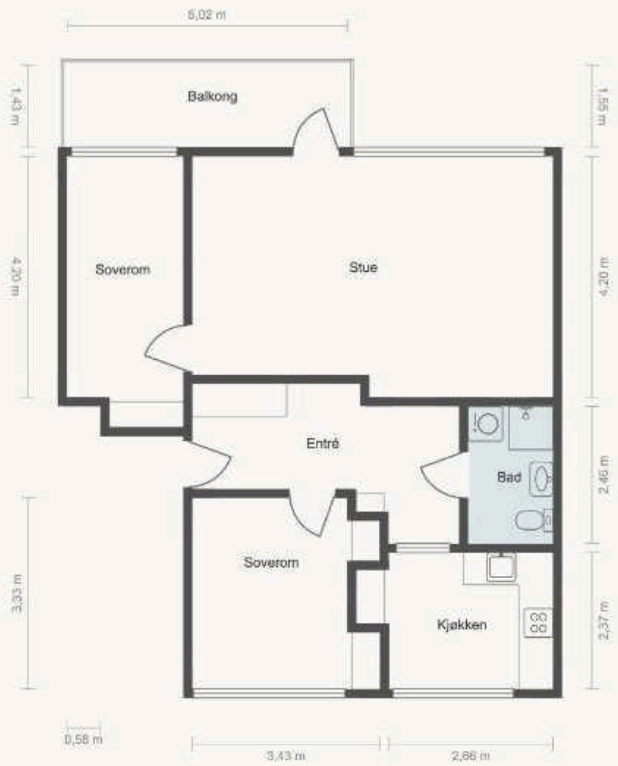
Budskjema

Rapportutkast – ikke for publisering eller deling

# Tilstandsrapport

## General Laakes vei 78
## 2010 STRØMMEN

**Referanse:** 2026-1147
**Matrikkel:** 3205-77/1159/0/0
**Befaringsdato:** 24.07.2026




General

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke
forekomm

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Om tilstandsgrader (TG)

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

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| IU | **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

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

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Boligen bærer preg av alder og bruksslitasje. Det bør påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

## TG 2 Vesentlige avvik 7 forhold

**Balkong/terrasse ol.**
Det er observert avskalling i betongen.

**Overflater** · Bad - 2. etasje
Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert misfarging i flisefugene. Fallet mot slukene er ikke tilfredsstillende.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 2. etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Sluk har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Avtrekk** · Bad - 2. etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

**Vannledninger**
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Ventilasjon**
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

## IU Ikke undersøkt 1 forhold

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - 2. etasje
Det er påvist at plugg/stikkontakt knyttet til varmtvannsbereder er brunsvidd.

# Vurderinger

## Terrengforhold

REGISTRERTE AVVIK

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

**Konsekvens:** Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

## Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2012 og 2015.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Dører TG 1

Entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2015.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Balkong/terrasse ol. TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,98 meter.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert avskalling i betongen.

**Konsekvens:** Skaden innebærer at deler av overflaten har løsnet, noe som kan skyldes fuktpåvirkning. Avskalling kan over tid gi økt risiko for korrosjon i armeringen og gradvis svekkelse av betongen dersom utviklingen fortsetter. Forholdet bør følges opp, og ved videre utvikling må utbedring påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

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

## Bad - 2. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.

**Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.



2. Det er registrert misfarging i flisefugene.

**Konsekvens:** Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.



3. Fallet mot slukene er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens:** Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluk i støpejern, hjelpesluk av eldre dato i dusjsonen. Membran kan ikke konstateres visuelt.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 9mm.

REGISTRERTE AVVIK

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

**Konsekvens:** Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Sluk har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens:** Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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





## Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr TG 1

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist at plugg/stikkontakt knyttet til varmtvannsbereder er brunsvidd.

**Konsekvens:** Brunsvidd plugg på varmtvannsbereder indikerer varmgang i elektrisk tilkobling. Dette medfører økt risiko for brann og kan utgjøre fare for liv og helse.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Synlige avløpsrør i plast.
Synlige vannrør i kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

**Konsekvens:** Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Eier informerer om rørfornying i regi av borettslaget for ca. 6 år siden.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 8 år siden.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

**Konsekvens:** Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2012.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Branntekniske forhold

REGISTRERTE AVVIK

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

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

2. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

**Konsekvens:** Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

3. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

**Konsekvens:** Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

## Radon

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

### Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbryter.

### Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæringer på arbeid utført etter 1.1.1999. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

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

> Eier informerer om lukket tilsynssak fra ca. 2 år tilbake, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette. Dokumentasjon bør fremskaffes.

# Helse, miljø og sikkerhet

### Branntekniske forhold

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

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

Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

### Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.

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

### Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

### Skred- eller flomfare

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

Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

# Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

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

---

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og malt tapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

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

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

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

---

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2012.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

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

---

### Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.

**Sammendrag tilstand**

Boligen bærer preg av alder og bruksslitasje. Det bør påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 74 m² | 69 m² | 5 m² | – | 8 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

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

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1967)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| 2. etasje | 69 m² | - | - | **69 m²** | 8 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **69 m²** | **5 m²** | **-** | **74 m²** | **8 m²** |

**Romfordeling**

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

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Lovlighet og tilleggsopplysninger

### Utførte håndverkstjenester siste fem år

Nei

### Byggetegninger

Byggetegninger er ikke kontrollert.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **General Laakes vei 78, 2010 STRØMMEN**
Matrikkel: **3205-77/1159/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **140**
Eier adkomstdokumenter: **Rune Samuelsen**

Hjemmelshaver: **KASTELLET BORETTSLAG A/L**

Kunde: **Rune Samuelsen**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.07.2026**

Tilstede ved befaring: **Rune Samuelsen (Kunde), Theodor Østlie (Sakkyndig)**

Rapportdato: **27.07.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Boligtilstand AS**
Org.nr. 831187042

Sakkyndig

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

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

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

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.07.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260270 |
| Addresse | General Laakes vei 78 | | |
| Postnr. | 2010 | Sted | STRØMMEN |
| Selgers navn | Rune Samuelsen | | |

### 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?**

2012

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

14 år

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

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

innbo er gjensidige

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

det ble utført noe arbeid 2012. membran ,fliser noe malerarbeid og noe rør arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

vet ikke

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

bane membran og smøre membran.

**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

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

varme kabel og nye stikk

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Mangdal elektriske

## 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:**

rør fornying

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

vet ikke ,det er i regi av borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

i regi av borettslaget

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

kjenner ikke til noe avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

vinduer i regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

vet ikke det er i regi av borettslaget

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

drenering av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

vet ikke

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.07.2026

Signert av *Rune Samuelsen*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**General Laakes vei 78, 2010 STRØMMEN** | |
| Dato for energimerking<br>**03.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-326065** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**150941024** |
| Gårdsnummer<br>**77** | Bruksnummer<br>**1159** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## 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>**1969** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**69,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**69,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent 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>**175,61 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**198,32 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 684 kWh** |




# General Laakes vei 78, 2010 STRØMMEN

## 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** | |

# General Laakes vei 78, 2010 STRØMMEN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

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

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

**Nero Eiendomsmegling AS**
E-post: Malin.Berg@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Kastellet Borettslag**

**Megleropplysninger** 04.08.2026
Vi viser til forespørsel av 03.08.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Kastellet Borettslag |
| **Organisasjonsnr:** | 948 281 643 |
| **Gnr./bnr:** | 77 / 1159 |
| **Eier(e):** | Rune Samuelsen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 140 |
| **Adresse:** | General Laakes vei 78, 2010 Strømmen |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/kastelletbrl/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/kastelletbrl/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Ja |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Tryg Forsikring, avtalenr. 8583049 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernes øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Utlysning tas direkte med Bori BBL; eierskifte@bori.no. |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkering:** | Parkering medfølger ikke ved salg. |

**Informasjon om lån -**

| | |
|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA |
| Lånenummer: | 1636.91.68499 |
| Nominell rente (flyt): | 5,55 % |
| Innfrielsesår: | 2054 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.08.2026: | kr 34 817 569 |
| Andel av saldo | kr 245 903 |
| IN-ordning: | Nei |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostander | kr 3.901,- pr. md. |
| Kapitalkostnader | kr 1.362,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 5.263,- pr. md. |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 48 171 | kr 247 851 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# Vedtekter for Kastellet Borettslag

Org.nr. 948 281 643

Tilknyttet Solibo

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. september 1965, og sist endret i ordinær generalforsamling i 2026.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kastellet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget s eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Solibo som forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjenes 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 ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. 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 melding om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele 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 brukerhusstander 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, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Borettslaget har forbud mot bruk og oppbevaring av gass i leilighetene.

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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, jfr. 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 brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere elelr brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. Et varamedlem har møteplikt.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styrt 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 treng. 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, påbygning 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, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. Jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER I KASTELLET BORETTSLAG

Godkjent på ordinær generalforsamling 2026.

***Det oppfordres om at alle tar hensyn til de andre beboerne i blokka vår. Blokka er vårt felles hjem, og alle vil være tjent med et godt forhold til omgivelsene.***

## 1. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten **fra kl 23.00 - kl 06.00**.
Boring, banking og snekring er ikke tillatt før **kl 07.00** og ikke etter **20.00 på hverdager**, og ikke etter **kl 18.00** på lørdager.
**På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.**

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er også at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er gitt varsel på forhånd.
Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

## 2. SØPPEL

All søppel og husholdningsavfall må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten for å unngå urenslighet og lukt. *Unngå å kaste gjenstander i sjakten som kan tette denne.* Det er særlig svært lett avfall som tetter sjakten, så som isopor.

Søppelkassene ute **SKAL ikke** brukes til matavfall og husholdningsavfall. Dette skal kastes i sjakta inne.
Disse er i hovedsak kun for hundeavfall.

Papp- og papiravfall kastes i egen container som står oppstilt på utsiden av blokka.

**Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker og glass til kommunens spesial containerne for dette formål.**

## 3. GRILLING

Ved grilling må det benyttes gass eller elektrisk grill. Vennligst ta hensyn til naboene.

## 4. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

**5. KLESTØRK**

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Ikke rist tepper, matter eller annet over balkongkanten, da dette kan sjenere dem som bor under. Unngå unødig vannsøl på balkongen av samme grunn.

6. Avtrekksvifter

Det er viktig med god ventilasjon og lufting av leilighetene. Dette vil være med på å forhindre fukt, soppdannelse, råtne vinduer og lignende.

**Det er ikke lov å installere elektriske vifter på bad og på kjøkken kun avtrekksvifte med kullfilter, ikke tilkoblet luftekanal.**

**7. OPPBEVARING**

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke stå i trappeoppgangene eller i postkassegangen. Benytt fellesboder som er beregnet for dette. Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet, men kan plasseres under trappa.

I følge branntilsynet er det forbudt å parkere motorsykler eller mopeder i trappeoppgang eller i kjellergangene.

**8. ROTTER OG MUS**

Ikke mat fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til bomiljøet.

**9. DUGNAD**

Én person fra hver leilighet bør stille til årlig dugnad av utearealet.

Hver oppgang er ansvarlig for å måke foran inngangspartiet om vinteren. Oppgangene burde bli enig om en rutine for å sikre rettferdig fordeling av arbeidet.

**10. VASKERIENE**

Ved bruk av vaskeriene viser vi til de regler som er slått opp i vaskeriene. De som er nyinnflyttet kan få hjelp av en fra styret.

Tidene i vaskeriene må overholdes, og er som følger:
Mandag - fredag kl 8.00 - 21.00 (siste timen kun til tørking)
Lørdag kl 8.00 - 18.00 (siste timen kun til tørking)
**NB: Det er ikke tillatt å vaske eller å oppholde seg i vaskeriet eller tørkerommet på søn- og helligdager.**

Det henstilles samtlige brukere av fellesvaskeriene om å overholde de fastsatte tidene. Vis hensyn til de beboere som bor over vaskeriene. Vaskeriene skal rengjøres og ryddes etter bruk.

**Ta med deg tom emballasje og annen søppel etter deg.**

**Det skal kun vaskes klær for beboerne i borettslaget, ikke for annen familie, venner, bekjente.**

Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

## 11.DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe dyr om disse ikke er til stor sjenanse for andre beboere. Den som anskaffer dyr plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold, samt gjøre seg kjent med politivedtektene for Lillestrøm kommune angående dyrehold samt straffebestemmelser. Alle dyr skal registreres hos styret. Skjema fås ved henvendelse til styret.

a) Hund SKAL føres i bånd på borettslagets område.
b) Eier SKAL straks fjerne ekskrementer som deres dyr legger igjen.
c) Hund- og katteeier i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skarper på dør, karmer, skader på planter, grøntanlegg m.v.
d) Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte skal dyret fjernes fra leiligheten om ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget..
e) Dyreeier må gjøre rent i oppgang hvis denne er årsaken til at det er ekstremt skittent.
f) Dyr har ikke adgang til fellesarealer innendørs, slik som fellesvaskerier, boder m.v.

## 12. PARKERING / LEIE AV PARKERINGSPLASS

Styret ber andelseierne og deres gjester følge parkeringsbestemmelsene i General Laakes vei. Veien er kommunal og det er kommunens regler for parkeringsgebyr som gjelder. Borettslaget har ingen påvirkning på hyppigheten av feilparkeringskontroller.
**Det er ikke tillatt å parkere/hensette biler som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.**

**Generelle parkeringsbestemmelser:**

Parkering skal skje med fronten inn mot blokken pga.eksos.

Kjøretøy som parkeres på ordinære parkeringsplasser kan ha en maksimal lengde på 5,0 meter og en maksimal høyde på 2,1 meter.

Det tillates også at større biler kan parkere kun mens kjøretøyet er tilkoblet aktiv lading, ved en maks størrelse på 5,25 meter og en maksimal høyde på 2,5 meter.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette kjøretøy som ikke er registrert på Kastellet borettslag sin eiendom.

Ved bruk av motorvarmer skal utstyr fjernes etter bruk.

Det er ikke tillatt å lade El-bil i nåværende uttak for motorvarmere. Det må bestilles eget abonnement fra Aneo, (se tlf.nr. på boksen)

Bruker av parkeringsplassen plikter å måke parkeringsplassen gjennom vinteren. Om våren må strøsand / grus kostes ut til hovedveien.

En andel/andelseier/beboer har kun anledning til å leie en parkeringsplass.

Unntak: Mulig med korttidsleie for plass nr. 2 om det er ledige plasser, med oppsigelsestid på 1 mnd. Reserverte parkeringsplasser kan kun benyttes med gyldig leieavtale inngått med styret. Disse er forbeholdt eiere og kan brukes av andelseier og medbeboere og en andelseier har kun mulighet til å leie én parkeringsplass. Se parkeringsregler for ytterlig informasjon.

## 13. STYRET

Alle henvendelser til styret skal i størst mulig grad skje skriftlig. Det er forøvrig anledning til å henvende seg til styret kl 18.30-19.00 de dagene det er styremøte (se oppslag om dato i postkassegang).

## 14. ENDRING AV EKSTERIØR

All endring av eksteriør, dette innebefatter blant annet sol- og vindskjerming og bygging av platting med eller uten rekkverk, skal meldes til styret for godkjennelse. Styret har maler som skal følges.

## 15. MISLIGHOLD

Vi minner om at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre at leieforholdet blir sagt opp.

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinær generalforsamling

## Kastellet borettslag
## 17. mars 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Kastellet borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 17.03.2026
**Tidspunkt:** 18:00
**Sted:** Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. AVVIKLING AV VASKERIENE
7. ENDRING AV PARKERINGSREGLER
8. FORBUD MOT FLYTTING AV KJØKKEN
9. FORBRUK MOT BRUK AV GASS INNE I LEILIGHETENE
10. VEDTEKTSENDRING
11. VEDTEKTSENDRING – ANSVAR FOR EGENANDEL VED MISLIGHOLD
12. ENDRING AV STILLETID
13. UTREDNING AV VARMEPUMPER

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ingunn Hatlehol Toussi | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Vidar Sundsback | Fratredt i august |
| Styremedlem | Åshild Kittelsen | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Jone Berntsen Stava | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Prasath Ahilan | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Tov Alexander Lorentzen | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Britt Rode | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Margareth Olsen | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Rolf Odden | På valg: 2026 |

## Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kastelletbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8583049

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 11 styremøte og behandlet 120 saker.

· Byttet dører og callinganlegg.

· Montert automatiske døråpnere

· Ny avfallsordning

· Løpende saker fra beboere

· Løpende oppfølging av leverandører

· Oppfølging av HMS

· Fulgt opp nye leverandører

· Sosiale sammenskomster, sommerfest og julegrantenning

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

**Kastellet Borettslag**

Orgnr: 948 281 643

---

### Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **9 458 414** | **4 706 054** |
| | | |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | -2 155 685 | 1 682 608 |
| Avdrag lån | 493 685 | -3 069 752 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **-2 649 370** | **4 752 360** |
| | | |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **6 809 044** | **9 458 414** |
| | | |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 7 306 774 | 9 929 735 |
| Kortsiktig gjeld | 497 730 | 471 321 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **6 809 044** | **9 458 414** |

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 991 675 | 8 553 270 | 9 140 650 | 9 000 120 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 10 886 | 0 | 0 | 9 600 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 002 561** | **8 553 270** | **9 140 650** | **9 009 720** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 50 267 | 48 391 | 51 000 | 52 300 |
| Styrehonorar | 5 | 356 500 | 343 200 | 355 000 | 370 760 |
| Forsikring | | 409 786 | 355 355 | 397 000 | 450 840 |
| Forretningsførsel | | 207 734 | 204 940 | 216 000 | 209 160 |
| Revisjon | | 12 953 | 12 219 | 13 500 | 17 500 |
| Kommunale avgifter | | 1 918 908 | 1 578 899 | 2 055 000 | 2 360 040 |
| Eiendomsskatt | | -629 770 | 61 803 | 130 000 | 0 |
| Energi/fyring | | 123 631 | 133 137 | 210 000 | 122 520 |
| Kabel-TV/internett | | 556 764 | 568 646 | 589 000 | 702 000 |
| Vedlikehold | 6 | 3 900 640 | 1 780 177 | 2 065 500 | 840 120 |
| Vaktmestertjenester | 7 | 220 324 | 0 | 0 | 349 920 |
| Renhold | 8 | 149 056 | 0 | 0 | 311 520 |
| Andre driftskostnader | 9 | 2 214 487 | 130 270 | 135 600 | 537 360 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **9 491 279** | **5 217 037** | **6 217 600** | **6 324 040** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-488 718** | **3 336 233** | **2 923 050** | **2 685 680** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | | 242 895 | 221 111 | 0 | 8 760 |
| Finanskostnader | | 1 909 863 | 1 874 735 | 1 963 000 | 1 760 280 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **1 666 967** | **1 653 624** | **1 963 000** | **1 751 520** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **-2 155 685** | **1 682 609** | **960 050** | **934 160** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 10 | -2 155 685 | 1 682 609 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **-2 155 685** | **1 682 609** | | |

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | | 9 807 271 | 9 807 271 |
| Tomter og andre grunnarealer | | 530 133 | 530 133 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **10 337 404** | **10 337 404** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 173 226 | 79 041 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **11** | 1 190 427 | 993 216 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 696 216 |
| Bankinnskudd | | 5 943 121 | 8 161 262 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **7 306 774** | **9 929 735** |
| **SUM EIENDELER** | | **17 644 178** | **20 267 139** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Felleseid andelskapital | | 16 000 | 16 000 |
| Annen egenkapital | **10** | -21 316 947 | -19 161 262 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-21 300 947** | **-19 145 262** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | **12** | 35 093 395 | 35 587 080 |
| Borettsinnskudd | | 3 354 000 | 3 354 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **38 447 395** | **38 941 080** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 488 019 | 429 978 |
| Påløpt rente | | 9 711 | 10 793 |
| Annen påløpt kostnad | | 0 | 12 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 18 550 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **497 730** | **471 321** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **17 644 178** | **20 267 139** |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2025 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 6 627 984 |
| Kapitalkostnader | 2 306 112 |
| Parkering | 57 579 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **8 991 675** |

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Annen leieinntekt/sparing | 9 600 |
| Annen inntekt | 1 286 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **10 886** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 50 267.

## NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 356 500.

## NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 798 782 |
| Vedlikehold VVS | 3 166 |
| Vedlikehold elektro | 306 463 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 254 830 |
| Vedlikehold felles vaskeri | 140 862 |
| Malerarbeider | 2 886 |
| Dører og porter | 2 393 651 |
| **Sum vedlikehold** | **3 900 640** |

## NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 210 949 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 9 375 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **220 324** |

## NOTE 8 - RENHOLD

| | |
|---|---|
| Mattleie | 28 006 |
| Renhold | 121 050 |
| **Sum renhold** | **149 056** |

## NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Lokalleie | 1 500 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 17 035 |
| Containerleie | 24 239 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 248 294 |
| Leie datasystemer | 3 715 |
| Annen leiekostnad | 5 625 |
| Driftsmaterialer | 5 807 |
| Nøkler og låser | 1 757 602 |
| Egenandeler forsikring | 27 570 |
| Kostnader dugnad | 6 889 |
| Juridisk bistand | 15 045 |
| Kontorrekvisita | 7 384 |
| Porto | 714 |
| Kontingenter | 64 050 |
| Servicekostnad | 1 383 |
| Styremøter | 258 |
| Generalforsamling/årsmøte | 1 414 |
| Øredifferanser | 2 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 10 527 |
| Velferdskostnader | 386 |
| Annen kostnad | 15 048 |
| **Sum andre driftskostnader** | **2 214 487** |

## NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -19 161 262 |
| Overført til/fra egenkapital | -2 155 685 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-21 316 947** |

## NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 436 349 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 740 218 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 13 860 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **1 190 427** |

## NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| | |
|---|---|
| **Bank** | |
| Lånenummer | 1636 91 68499 |
| Lånetype | Pantelån |
| Opptaksår | 2024 |
| Løpetid | 30 |
| Innfrielseår | 2054 |
| Rentesats (nominell) | 5,55 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **35 667 309** |
| Lånesaldo 01.01 | 35 587 080 |
| Avdrag i periode | 493 685 |
| **Lånesaldo 31.12** | **35 093 395** |



**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 370 760,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Ingunn Anita Hatlehol Toussi  stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Åshild Kittelsen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Turid Tomat Nordbø stiller til valg som styremedlem for 1 år

### 5.3 Valg av 4 varamedlemmer

Britt Rode stiller til valg som varamedlem for 1 år, møteplikt
Zilola Kadirova stiller til valg som varamedlem for 1 år
Margareth Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år
Rolf Odden stiller til valg som varamedlem for 1 år

### 5.4 Valg av 4 delegater og4 varadelegater til Bori's generalforsamling

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

| | |
|---|---|
| **Delegater:** | Ingunn Hatlehol Toussi |
| | Åshild Kittelsen |
| | Jone Berntsen Stava |
| | Prasath Asihlan |
| **Varadelegater** | Turid Tomat Nordbø |
| | Britt Rode |
| | Margareth Olsen |
| | Rolf Odden |

# 6. Avvikling av vaskeriene

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Vaskeriene er svært kostbare å vedlikeholde, og det er færre og færre som bruker dem. I tillegg må det elektriske anlegget oppgraderes hvis vaskeriene videreføres, noe som vil koste store summer. Da mange har opplegg til vaskemaskin i leiligheten anbefales det å fase ut fellesvaskeriene for å spare penger.

Oppgradering:

- Nye maskiner – 11 stk á 80.000 = 880.000,-
- Elanlegg – minimum ca 200.000,- (seks vaskerier)
- Fjerning av utrangerte maskiner
- Montering og drift av betalingsløsning
- Montering av brikkelås
- Brannvarslingsanlegg med tilknytning til brannvesenet (månedlig/årlig avgift).
- Med mere

81 % av beboerne har opplegg for vaskemaskin i egen leilighet.

19 % av beboerne har ikke opplegg for vaskemaskin i egen leilighet (28 stk pr. 23.02.2026).

Ifølge vår registrering så benyttes vaskeriene ca 25 % av tilgjengelig kapasitet.

Fordeler:

- Redusert vannforbruk
- Reduserte strømutgifter
- Reduserte driftkostnader
- Økt kapasitet til bodutleie

**Forslag til vedtak:**

Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

# 7. Endring av parkeringsregler

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Reglene for hvilke biler som kan parkeres på reserverte parkeringsplasser bør revurderes. Det er urettferdig at store SUVer kan parkere, men ikke små varebiler. Hvis argumentet om sikt opprettholdes bør det utarbeides en mer konkret beskrivelse av hva som er tillatt, som for eksempel en lengebegrensning, høydebegrensning og pålegg om at de store bilene må kjøre helt inn til blokka.

**Forslag til vedtak:**

Kravet om kun personbiler fjernes. Det settes en lengde og høydebegrensning for biler. 5 x 2,1 meter maks (De aller fleste personbiler er innenfor dette). Det tillates også at større biler kan parkere KUN ved lading, ved maks størrelse på 5,25 x 2,5 meter.

## 8. Forbud mot flytting av kjøkken

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

- Endring fra to-roms til tre-roms (fra tre-roms til fire-roms) = meldeplikt til kommune/kartverk.

- Søknadsplikt til styret

**Forslag til vedtak:**

Styret anbefaler ikke flytting av kjøkken pga

- Ødelegger naturlig ventilasjon
- Tildekking av pipe

## 9. Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

# 10. Vedtektsendring

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

# 11. Vedtektsendring – Ansvar for egenandel ved mislighold

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**

Styret har erfart at skader i enkelte tilfeller skyldes manglende vedlikehold i den enkelte bruksenhet. Slike skader kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, herunder forsikringens egenandel.

Etter borettslagsloven kan andelseier bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Styret ønsker å presisere dette i vedtektene for å skape forutsigbarhet og bevisstgjøring.

Tillegg til Punkt 5-1 (7):

*"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseier, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."*

**Forslag til vedtak:**

Den foreslåtte vedtektsendringen i punkt 5-1 (7) vedtas.

## 12. Endring av stilletid

**Forslagstiller:**

Seksjonseier Roxana Onofrei

**Saksgrunnlag:**

Stilletid klokken 23.00 er for sent med tanke på barn som bor i blokka.

**Forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak

**Styrets vurdering:**

Stilletid endres ikke.

**Styrets innstilling:**

Stilletid endres ikke.

## 13. Utredning av varmepumper

**Forslagstiller:**

Seksjonseier Kristina Birgitte Duna

**Saksgrunnlag:**

Det foreslås å utrede løsninger for montering av varmepumper tilknyttet den enkelte boenhet.

**Forslag til vedtak:**

Ingen forslag til vedtak

**Styrets vurdering:**

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken.

# FULLMAKTSSKJEMA

# GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Kastellet Borettslag

| | |
|---|---|
| Møtedato: | tirsdag, 17. mars 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18:00 |
| Møtested: | Velferden Strømmen, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fredrik Simonsen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Margareth Olsen foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

23 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 26 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 370 760,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ingunn Anita Hatlehol Toussi ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Åshild Kittelsen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Turid Tomat Nordbø ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Britt Rode ble valgt som varamedlem for ett år med møteplikt, enstemmig.
Zilola Kadirova ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Margareth Olsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Rolf Odden ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

### 5.4. Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til Bori's generalforsamling

**Delegater:**
Ingunn Hatlehol Toussi
Åshild Kittelsen
Jone Berntsen Stava
Prasath Asihlan

**Varadelegater:**
Turid Tomat Nordbø
Britt Rode
Margareth Olsen
Rolf Odden

Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye delegater og varadelegater til BORIs generalforsamling.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ingunn Hatlehol Toussi | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Åshild Kittelsen | På valg: 2028 |
| Styremedlem | Jone Berntsen Stava | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Prasath Ahilan | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Turid Tomat Nordbø | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Zilola Kadirova | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Britt Rode | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Margareth Olsen | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Rolf Odden | På valg: 2027 |

---

## 6. Avvikling av vaskeriene

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Vaskeriene stenges 31.12.2026. Maskinene vil ikke bli vedlikeholdt frem til stengning.

**Vedtak:**
Vedtatt med 14 stemmer for og 10 stemmer mot. 1 blanke stemmer.

## 7. Endring av parkeringsregler

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Kravet om kun personbiler fjernes. Det settes en lengde og høydebegrensning for biler. 5 x 2,1 meter maks (De aller fleste personbiler er innenfor dette). Det tillates også at større biler kan parkere KUN ved lading, ved maks størrelse på 5,25 x 2,5 meter.

**Vedtak:**

Vedtatt med 13 stemmer for og 9 stemmer mot. 2 blanke stemmer.

## 8. Forbud mot flytting av kjøkken

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**

- Endring fra to-roms til tre-roms (fra tre-roms til fire-roms) = meldeplikt til kommune/kartverk.

- Søknadsplikt til styret

**Forslag til vedtak:**
Styret anbefaler ikke flytting av kjøkken pga

- Ødelegger naturlig ventilasjon
- Tildekking av pipe

**Vedtak:**
Vedtatt med 21 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

## 9. Forbud mot bruk av gass inne i leilighetene

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Med tanke på brannsikkerheten ønsker ikke styret å tillate bruk av gass inne i leiligheten.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

**Vedtak:**

Vedtatt, enstemmig

## 10. Vedtektsendring

**Forslagstiller:**
Styret

**Saksgrunnlag:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

**Endringsvedtak:**
Styret foreslår å vedtektsfeste forbud mot bruk av gass inne i leilighetene.

**Vedtak:**

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

## 11. Vedtektsendring – Ansvar for egenandel ved mislighold

**Forslagstiller:**

Styret

**Saksgrunnlag:**
Styret har erfart at skader i enkelte tilfeller skyldes manglende vedlikehold i den enkelte bruksenhet. Slike skader kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, herunder forsikringens egenandel.

Etter borettslagsloven kan andelseier bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Styret ønsker å presisere dette i vedtektene for å skape forutsigbarhet og bevisstgjøring.

Tillegg til Punkt 5-1 (7):

*"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseier, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."*

**Forslag til vedtak:**
Den foreslåtte vedtektsendringen i punkt 5-1 (7) vedtas.

**Endringsvedtak:**
Seksjonseier Kristina Birgitte Duna *kom med et forslag til endringsvedtak:*

*"....Dersom borettslagets forsikring benyttes for utbedring av skade eller andre forhold som skyldes andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten, kan borettslagets egenandel viderefaktureres til andelseier. Styret beslutter om egenandelen skal viderefaktureres eller dekkes av laget."*

**Vedtak:**

Endringsforslaget ble vedtatt med 18 stemmer for, 8 blanke stemmer

## 12. Endring av stilletid

**Forslagstiller:**
Seksjonseier Roxana Onofrei

**Saksgrunnlag:**
Stilletid klokken 23.00 er for sent med tanke på barn som bor i blokka

**Forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak

**Styrets innstilling:**
Stilletid endres ikke

**Vedtak:**

Styrets innstilling ble godkjent, enstemmig

## 13. Utredning av varmepumper

**Forslagstiller:**
Seksjonseier Kristina Birgitte Duna

**Saksgrunnlag:**
Det foreslås å utrede løsninger for montering av varmepumper tilknyttet den enkelte boenhet.

**Forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak

**Styrets innstilling:**
Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre saken.

**Endringsvedtak:**
Styret utreder mulige løsninger for installasjon av varmepumpe tilknyttet den enkelte boenhet.

**Vedtak:**

Vedtatt med 23 stemmer for, 3 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Fredrik Simonsen

**Protokollvitne:**

Margareth Olsen

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*18-03-2026 06:50:29 UTC*

**Undertegner**

Dato

Fredrik Simonsen
Møteleder
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

**KASTELLET BORETTSLAG** Norge

*Signert med E-signere*

*18-03-2026 16:50:13 UTC*

**Undertegner**

Dato

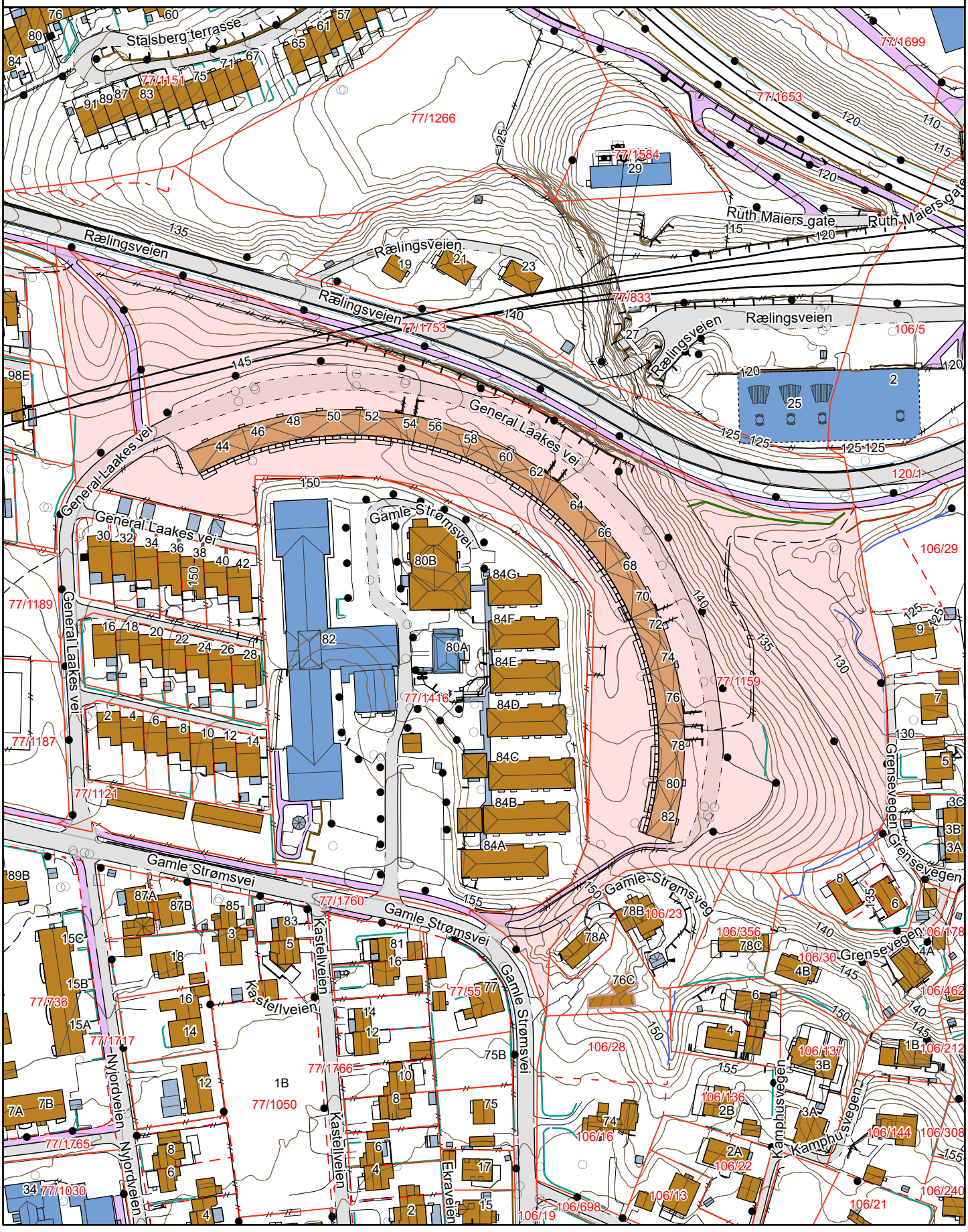
Margareth Olsen
Protokollvitne
maggi5424@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.242.219

# Oversiktskart

Adresse: **General Laakes vei 82, 2010 Strømmen**
Gnr/Bnr: **3205/77/1159/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 30860 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2026



# Matrikkelkart

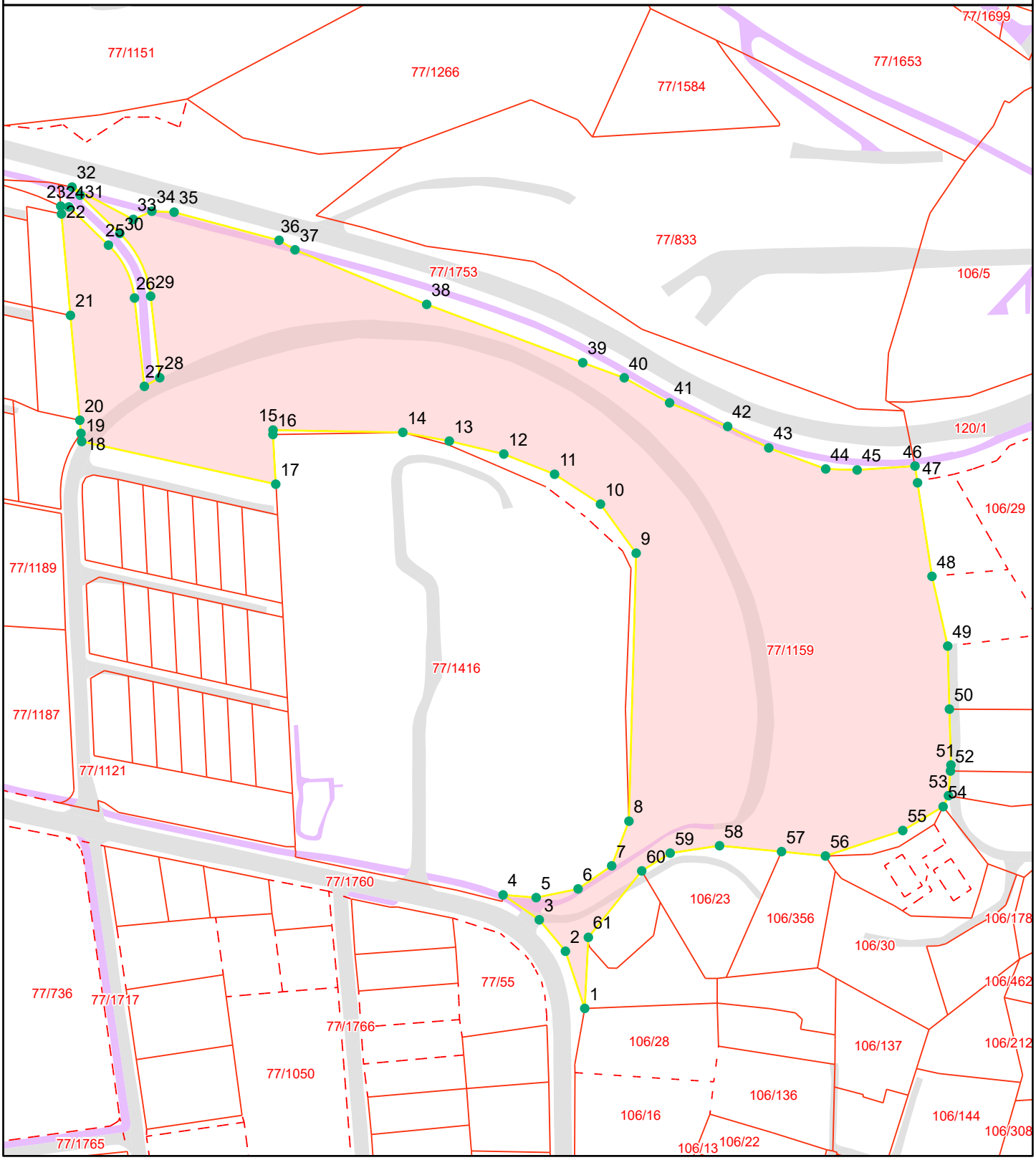
Adresse: **General Laakes vei 82, 2010 Strømmen**
Gnr/bnr: **3205/77/1159/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 30860 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2026

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: 30860 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6647567.25 | 612885.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.24 | 0 |
| 2 | 6647588.31 | 612878.5 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 15.1 | 0 |
| 3 | 6647599.91 | 612868.85 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 16.21 | 0 |
| 4 | 6647609.07 | 612855.49 | Ikke spesifisert | Kamjern | Terrengmålt | 13 | 12.26 | 0 |
| 5 | 6647608.07 | 612867.7 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 15.82 | 0 |
| 6 | 6647611.28 | 612883.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 15.04 | 0 |
| 7 | 6647619.78 | 612895.58 | Ikke spesifisert | Kamjern | Terrengmålt | 13 | 17.66 | 0 |
| 8 | 6647636.24 | 612901.95 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 98.81 | 0 |
| 9 | 6647734.97 | 612904.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.37 | 0 |
| 10 | 6647753.04 | 612891.45 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.23 | 0 |
| 11 | 6647764.05 | 612874.49 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.17 | 0 |
| 12 | 6647771.49 | 612855.75 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.68 | 0 |
| 13 | 6647776.27 | 612835.64 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 17.47 | 0 |
| 14 | 6647779.49 | 612818.48 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 47.93 | 0 |
| 15 | 6647780.34 | 612770.58 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 1.64 | 0 |
| 16 | 6647778.7 | 612770.54 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 18.35 | 0 |
| 17 | 6647760.39 | 612771.57 | Ikke spesifisert | Kamjern | Terrengmålt | 13 | 73.36 | 0 |
| 18 | 6647776.12 | 612699.95 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 3 | 0 |
| 19 | 6647779.11 | 612699.68 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.87 | 0 |
| 20 | 6647783.96 | 612699.25 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 38.79 | 0 |
| 21 | 6647822.58 | 612695.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 37.53 | 0 |
| 22 | 6647859.95 | 612692.47 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 2.87 | 0 |
| 23 | 6647862.81 | 612692.21 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 3 | 0 |
| 24 | 6647862.55 | 612695.2 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.31 | 0 |
| 25 | 6647848.47 | 612709.83 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.17 | 32.007 |
| 26 | 6647828.99 | 612719.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 32.77 | 0 |
| 27 | 6647796.44 | 612723.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 6.51 | 0 |
| 28 | 6647799.62 | 612728.76 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 30.24 | 0 |
| 29 | 6647829.66 | 612725.4 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 26.33 | 38.005 |
| 30 | 6647852.8 | 612714 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 20.31 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 30860 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6647866.88 | 612699.37 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.22 | 0 |
| 32 | 6647869.86 | 612696.38 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 25.58 | 0 |
| 33 | 6647857.95 | 612719 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 7.47 | 0 |
| 34 | 6647860.95 | 612725.84 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 8.23 | 0 |
| 35 | 6647860.62 | 612734.06 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 40.13 | 0 |
| 36 | 6647850.26 | 612772.81 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6.84 | 0 |
| 37 | 6647846.74 | 612778.67 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 52.63 | 0 |
| 38 | 6647826.64 | 612827.29 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 61.52 | 0 |
| 39 | 6647805.15 | 612884.91 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 16.3 | 0 |
| 40 | 6647799.59 | 612900.22 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 19.12 | 0 |
| 41 | 6647790.36 | 612916.96 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 23.14 | 0 |
| 42 | 6647781.67 | 612938.39 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 17.12 | 0 |
| 43 | 6647773.76 | 612953.56 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 22.41 | 0 |
| 44 | 6647766.01 | 612974.58 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 11.61 | 0 |
| 45 | 6647765.63 | 612986.18 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 21.42 | 0 |
| 46 | 6647767.09 | 613007.54 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6.25 | 0 |
| 47 | 6647760.91 | 613008.48 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 34.89 | 0 |
| 48 | 6647726.45 | 613013.81 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 26.36 | 0 |
| 49 | 6647700.75 | 613019.61 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 23.25 | 0 |
| 50 | 6647677.52 | 613020.24 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 20.63 | 0 |
| 51 | 6647656.91 | 613020.8 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 2.2 | 0 |
| 52 | 6647654.72 | 613020.62 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 9.12 | 0 |
| 53 | 6647645.63 | 613019.87 | Ikke spesifisert | Annen detalj | Terrengmålt | 10 | 4.5 | 0 |
| 54 | 6647641.58 | 613017.92 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 17.3 | 0 |
| 55 | 6647632.79 | 613003.03 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 30.06 | 0 |
| 56 | 6647623.41 | 612974.48 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 16.29 | 0 |
| 57 | 6647625.02 | 612958.28 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 23 | 0 |
| 58 | 6647627.18 | 612935.39 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 18.43 | 0 |
| 59 | 6647624.46 | 612917.17 | Ikke spesifisert | Bolt | Terrengmålt | 10 | 12.38 | 0 |
| 60 | 6647617.9 | 612906.68 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 31.43 | 0 |

# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 30860 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | 6647593.43 | 612886.97 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 26.23 | 0 |

ambita

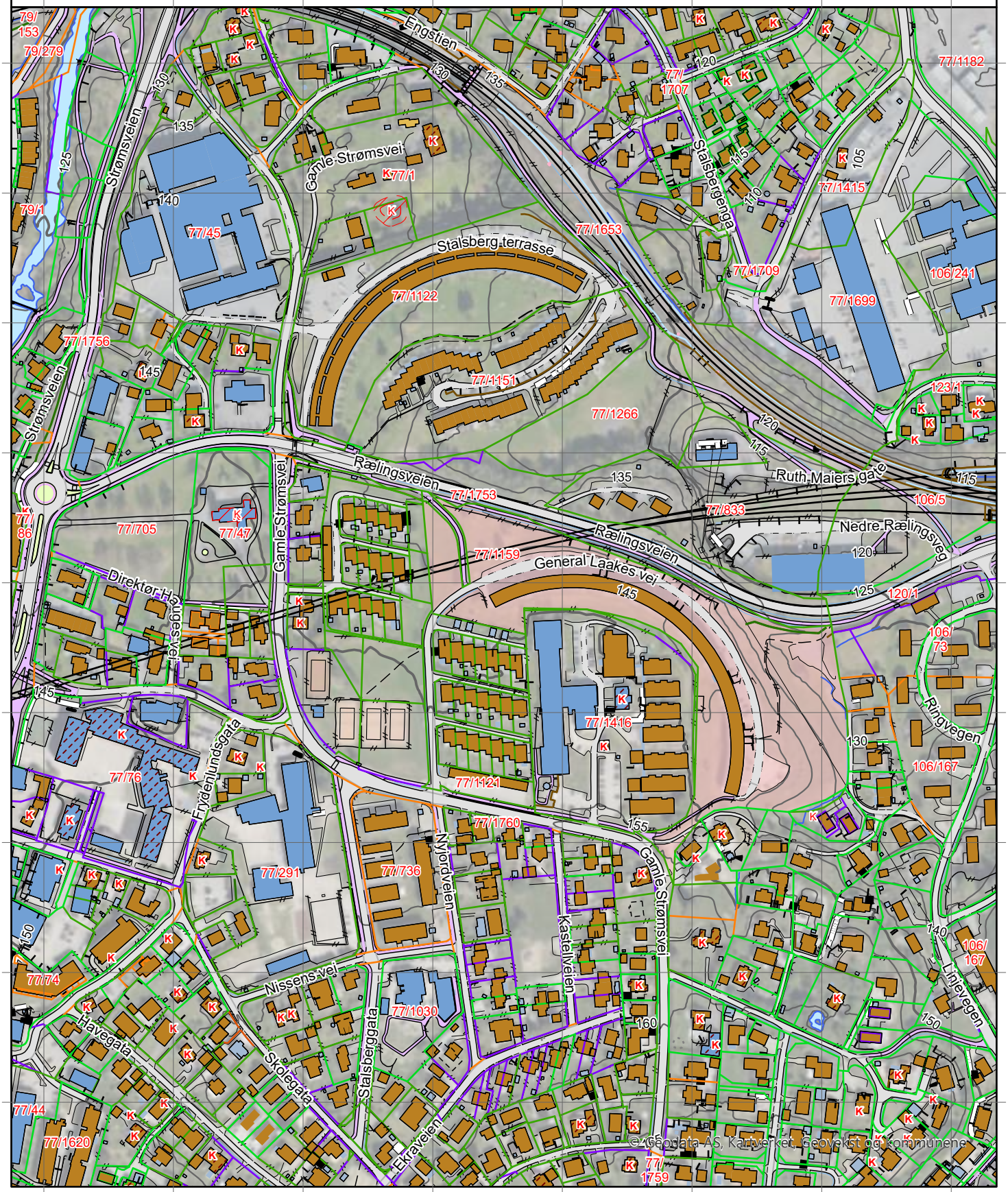
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/1159/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 27.7.2026




© Gårdata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 100 200 m

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

ambita

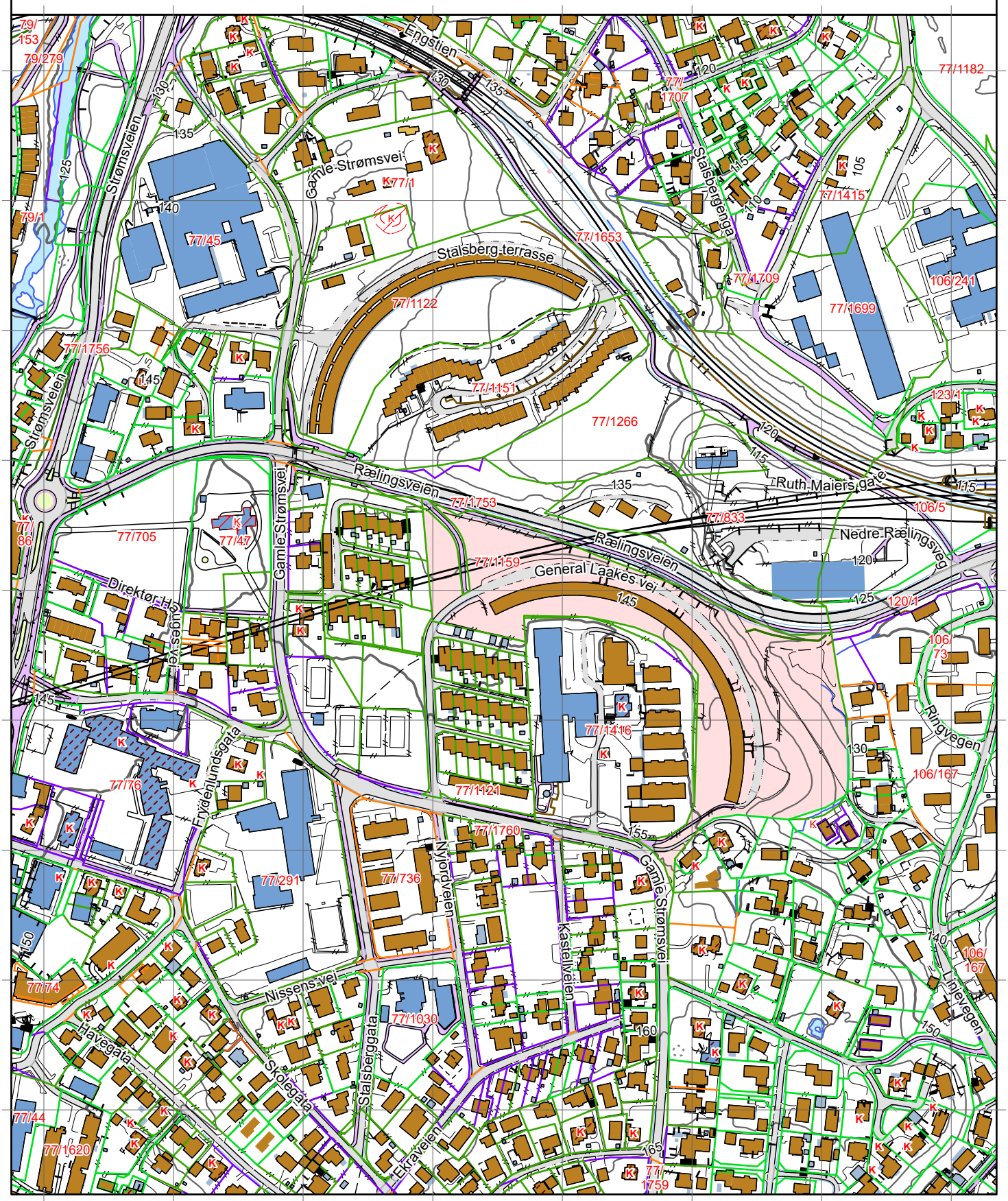
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/1159/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 27.7.2026




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

## Tegnforklaring


Adressepunkt


Kulturminne - punkt


Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate


Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**


Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm


Mindre nøyaktig, 31-199 cm


Lite nøyaktig, 200-499 cm


Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm


Stolpe


Anlegg


Veglinje


Sti


Traktorveg


Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**


Metersnivå


5-metersnivå


25-metersnivå


Forsenkning terreng


Hjelpekurve


Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy


VegKjørende


Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Lillestrøm kommune

# Adkomst til eiendom

## 77/1159/0/0

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

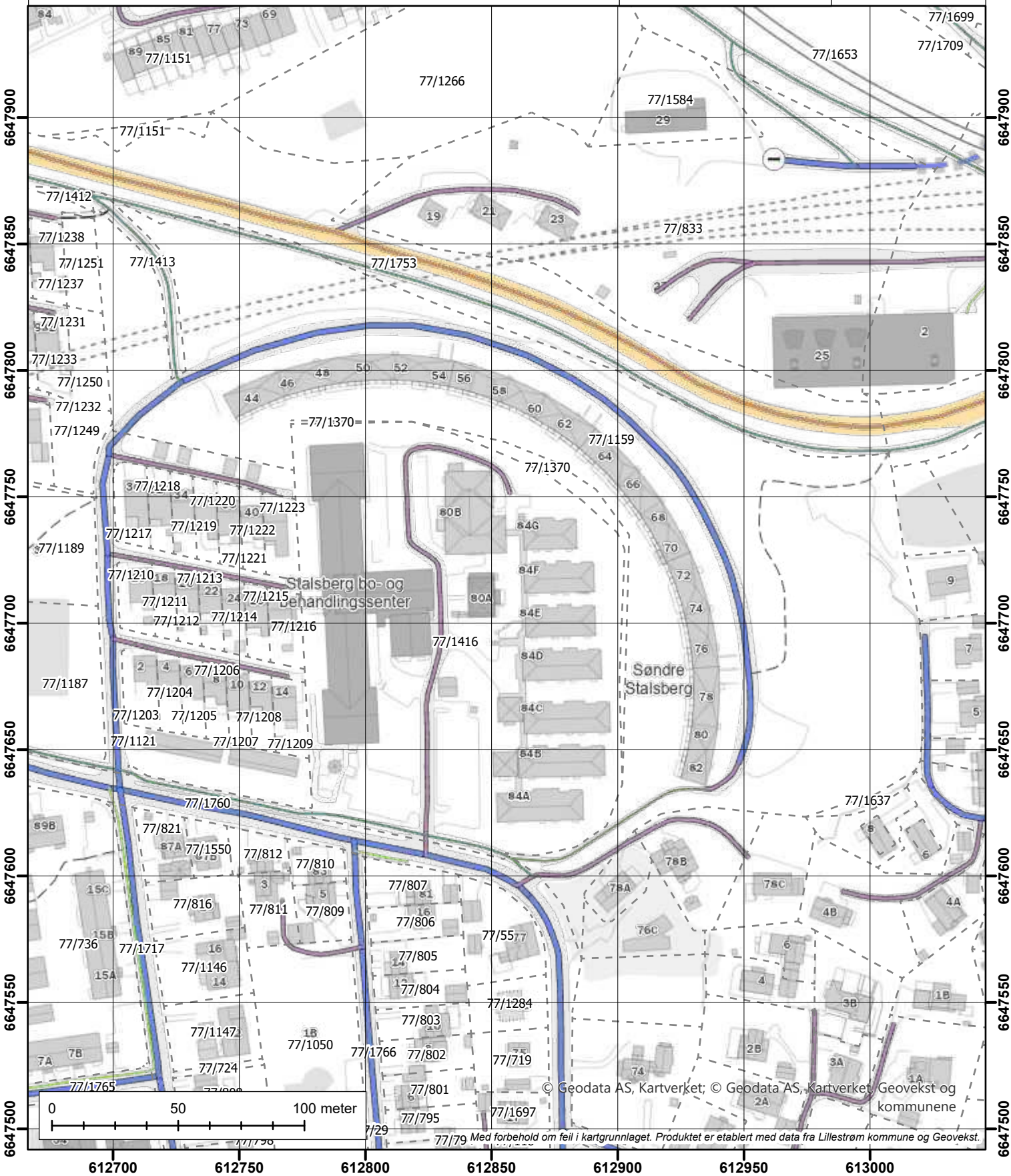
**Tegnforklaring**

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026




© 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

# Ledningskart
## 77/1159/0/0

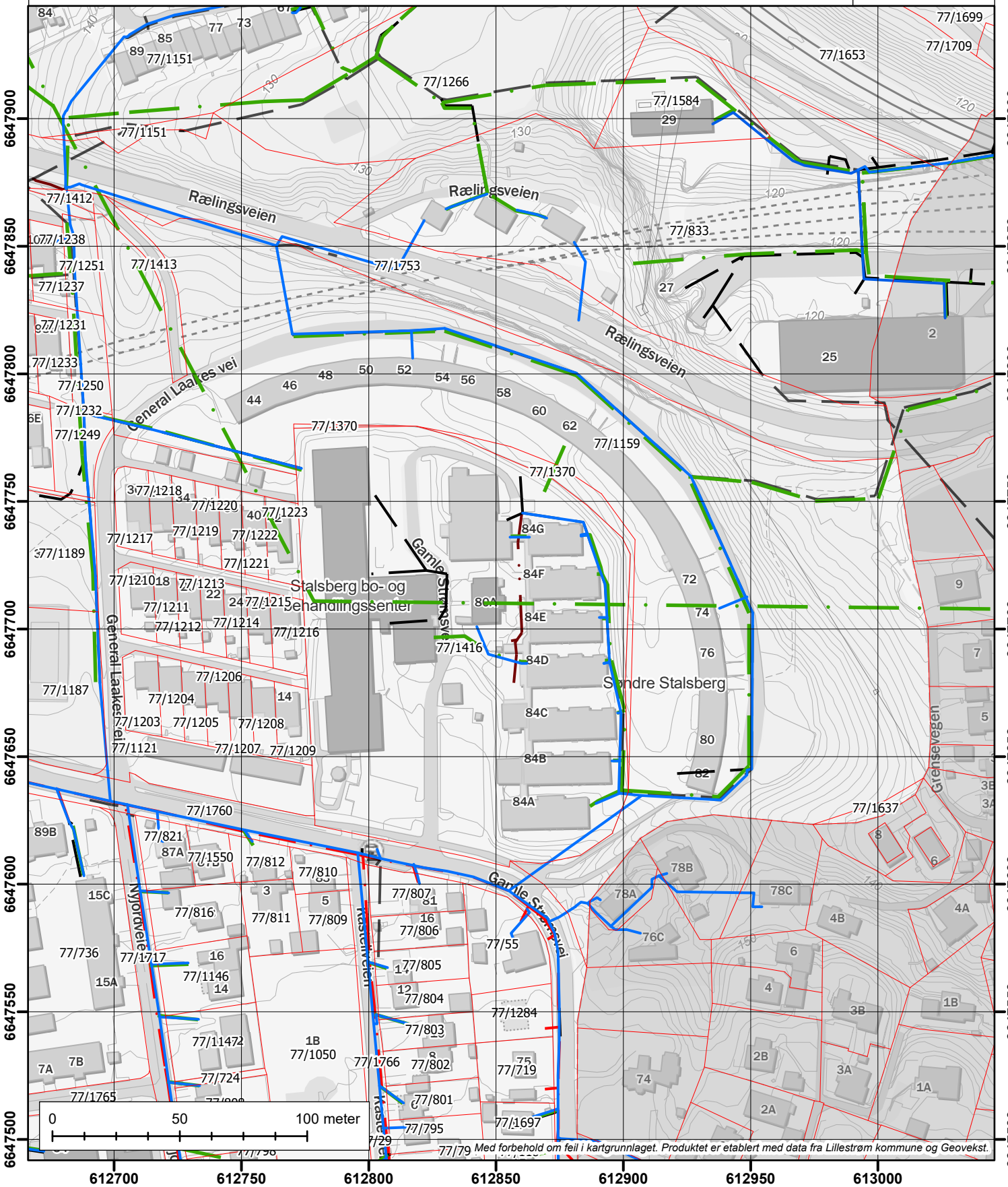
**Tegnforklaring**

- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Vannledninger andre eiere
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026




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

Lillestrøm kommune

# Reguleringsplan på bakken

77/1159/0/0

## Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- 662 - Bevaring av anlegg
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- 1340 - Industri
- 3001 - Grønnstruktur
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- og sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn, grøntareal
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Felles lekeareal for barn
- FRIOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Privat vei

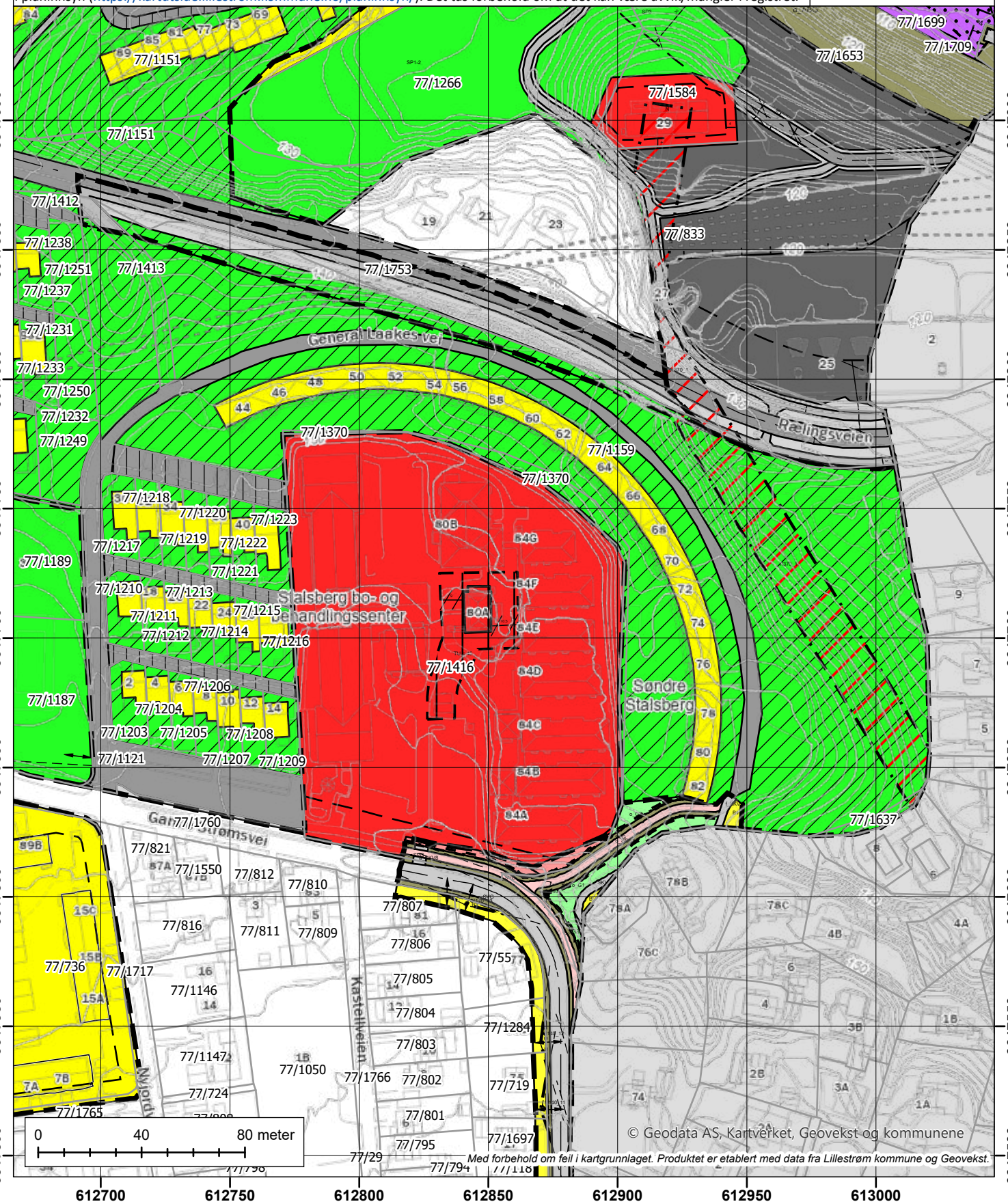
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.




© 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 77/1159/0/0

**Tegnforklaring:**

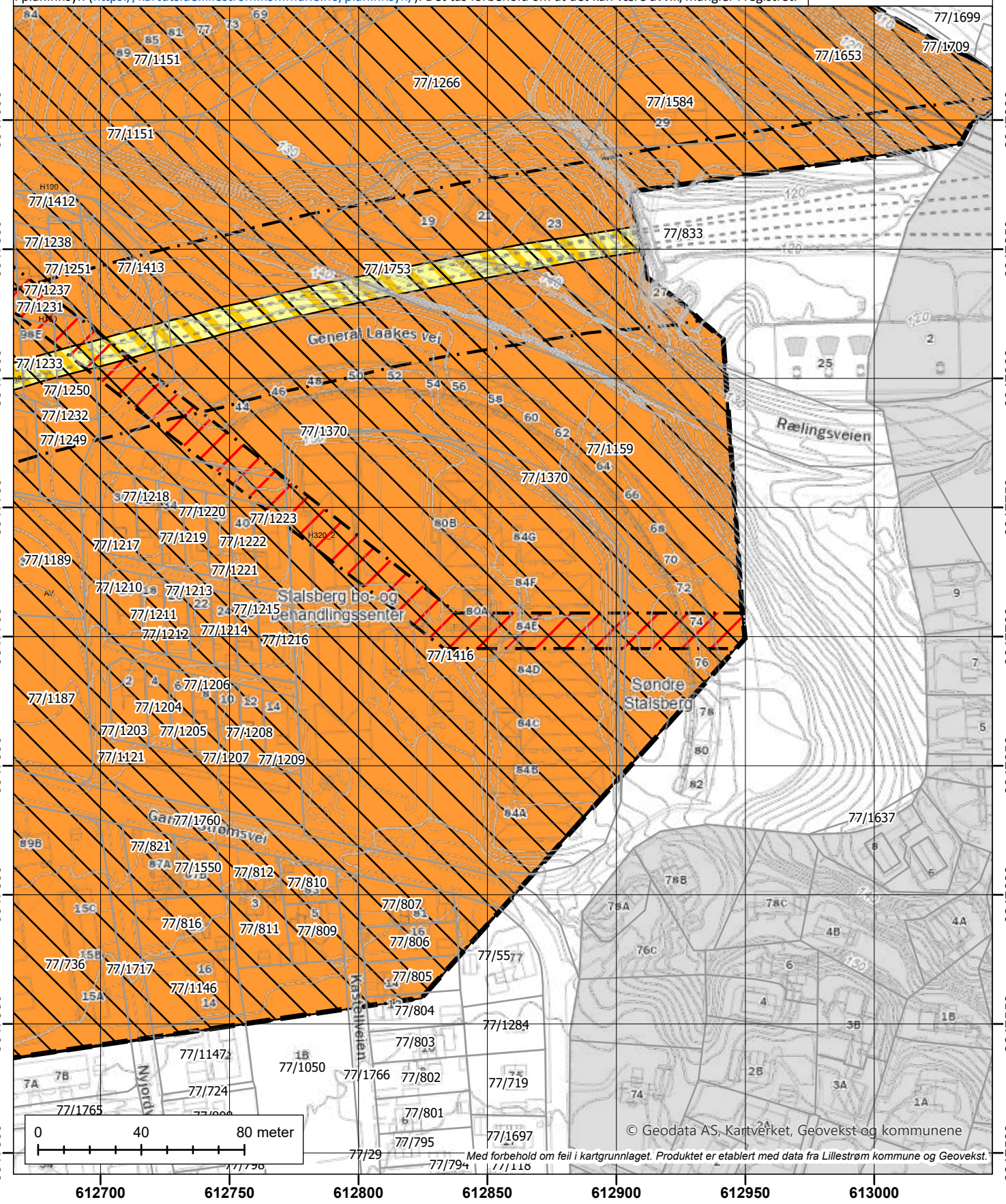
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1900 - Bebyggelse og anlegg komb. m. andre ang. hovedformål

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 31.07.2026

*Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.*

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.




© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

**POSTADRESSE**
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

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

# Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 31.07.2026

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

| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 77 | Bruksnr. | 1159 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedadresse | General Laakes vei 82 | | | | | | | | |

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

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

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

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

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

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

---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

---

Lillestrøm kommune

**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: 27.07.2026

| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | | | | | | | | Kilde: Lillestrøm kommune |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 77 | Bruksnr. | 1159 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
| Hovedadresse | General Laakes vei 82 | | | | | | | | |

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

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

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

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

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

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

---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

---

Lillestrøm kommune

**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: 31.07.2026

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

| Kommunenr | 3205 | Gårdsnr. | 77 | Bruksnr. | 1159 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hovedadresse | General Laakes vei 82 | | | | | | | | |

| 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.

---

SKEDSMO
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL " ENDRET REGULERING FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS SØRSIDEN AV RV. 120 RÆLINGSVEIEN, FRA RÆLINGEN GRENSE TIL STALSBERG ", DATERT 14.2.83.

§ 1. Generelle bestemmelser.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsplanen er arealene regulert til følgende formål i medhold av bygningslovens § 25:

I. Byggeområder: Boligbebyggelse.

II. Trafikkområder: Kjørevei, gang-/sykkelvei.

§ 2. Areal regulert til boligformål.

Arealet regulert til boligformål skal ikke bebygges, idet det ligger innenfor byggegrense langs riksvei.

§ 3. Frisikt.

Ved veikryss hvor frisiktslinjer er innregulert, skal terrenget innen frisiktsområdene ikke ligge høyere enn 0,5 m over kjørebane. Gjerde, beplantning/vegetasjon eller annet som kan hindre sikten, skal innen frisiktsområdene ikke være høyere enn 0,8 m over kjørebane.

§ 4. Fellesbestemmelser.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til denne.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

STADFESTET DEN 25.05.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

# Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

**Reguleringsbestemmelser**
Detaljregulering

Lillestrøm PlanID: 579 Rælingen PlanID: 231

## Planens hensikt

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

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

## 1. Fellesbestemmelser for NRVAs daganlegg (VERTIKALNIVÅ 2)

### 1.1 Kulturminner

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

### 1.2 Estetisk utforming

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

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

### 1.3 Energiløsninger

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

### 1.4 Overvannshåndtering

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

### 1.5 Flom

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

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

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

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

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

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

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

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

For boligformålene i planen gjelder egne bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 2. Bestemmelser til arealformål

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

### 2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 (Rælingen)

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

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

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

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

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

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

**2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2 (Lillestrøm)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.1.4 Industri, felt IND2**

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.5 Kontor/industri, felt K/I

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

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

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

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

## 2.2 Virksomheter i fjellet (VERTIKALNIVÅ 1)

### 2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV

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

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

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

### 2.2.2 Utslipp og forurensning

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

### 2.2.3 Vibrasjon, støy og støv

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

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

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

### 2.2.4 Grunnvann

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

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

## 2.3 Trasé for jernbane (VERTIKALNIVÅ 1)

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

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

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

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

### 2.4.1 Offentlige veier i plankartet

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

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

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

### 2.4.2 Private veier i plankartet

Kjøreatkomster til NRVA er KV2 og KV3.

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

b) KV3 er primæratkomst tilknyttet felt IND1 og IND2.

### 2.4.3 Offentlige fortau i plankartet

a) o_FO skal være offentlige fortausarealer.

### 2.4.4 Offentlige gang-/sykkelveier i plankartet

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

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

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

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

#### 2.4.5 Annen veigrunn langs offentlig og privat infrastruktur.

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

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

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

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

#### 2.4.6 Felles parkeringsplass, felt f_PP

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

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

#### 2.5.1 Blågrønnstruktur, felt BG

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

#### 2.5.2 Vegetasjonsskjerm, felt VS

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

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

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

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

#### 3.1.1 Frisiktsone H140_1-2

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

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

### 3.2.1 Sikringssone H190

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

### 3.2.2 Sikringssone H130 (VERTIKALNIVÅ 1)

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

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

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

### 3.2.4 Faresone flom H320_2: 1000-årsflom

#### *3.2.4.1 VERTIKALNIVÅ 1*

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

#### *3.2.4.2 VERTIKALNIVÅ 2*

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

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

## 4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (VERTIKALNIVÅ 2)

### 4.1.1 Bestemmelsesområde #1

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

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

#### 4.2.1 #1 Parkering

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

#### 4.2.2 #2 Parkering

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

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

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

#### 4.3.1 # 3 Beredskapsvei

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

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

### 5.1 Delfelt IND1 (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 2

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

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

b) Godkjent utomhusplan for IND1 skal foreligge.

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

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

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

f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.

g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

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

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

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

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

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

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

**5.1.3 Før ny bebyggelse på IND1 tas i bruk:**

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

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

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

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

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

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

**5.2.3 Før ny bebyggelse på IND2 tas i bruk:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:**

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

# 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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

# Reguleringsbestemmelser detaljregulering Gamle Strømsvei

**Skedsmo kommune**

**Planid: 535**

**Rælingen kommune**

**Planid: 197**

Reguleringsbestemmelser datert: 15.05.2017, revidert 13.03.2018.
**Plankart datert: 20.04.2017, revidert 12.03.2018**

## 1. Hensikten med planen

Hovedformålet med planen er at den aktuelle parsellen skal inngå i en gjennomgående gang- og sykkelveg i kommunene. Øvrige formål er miljø (f.eks grøntarealer), trafikksikkerhet, universelt utformede holdeplasser og redusert hastighet for kjørende.

## 2. Reguleringsformål

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til følgende formål og hensynssoner, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5, 12-6 og 11-8:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Holdeplass/plattform
- Annen veggrunn - grøntareal

PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

PBL § 12-6, jfr. § 11-8 Hensynssoner

- Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde
- Frisiktsone
- Bevaring av kulturmiljø
- Bevaring av naturmiljø

## 3. Fellesbestemmelser

3.1. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt de, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Akershus fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

3.2. Del av gjeldende reguleringsplaner utgår, Rælingen kommune:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for «Linjevegen med omkringliggende områder, del av gnr. 106», stadfestet 19.05.1983.
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for «Vestre Strøm, gnr. 106 bnr. 1 m.fl.», vedtatt 13.11.2002, med endring 26.05.2003.

3.3. Del av gjeldende reguleringsplaner utgår, Skedsmo kommune:

- Reguleringsplan 254 Fv. 376.1 Gamle Strømsvei Parsell Stasjonsveien – Nygata, vedtatt 30.09.1992.
- Reguleringsplan 015, Stalsberg Nordre Søndre, sist endret 12.02.1964.
- Reguleringsplan 291 Stalsberg bo- og behandlingssenter, vedtatt 28.05.1997.

## 4. PBL § 12-5.1 BYGG OG ANLEGG

### 4.1 Fellesbestemmelse for Rælingen og Skedsmo kommune

4.1.1 Langs Gamle Strømsvei er byggegrensen 15 meter målt fra senterlinja på kjørefeltet.

### 4.2 Fellesbestemmelse for byggeområde for boliger i Rælingen kommune

4.2.1 I områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates frittliggende eneboliger med én sekundærleilighet. Maks tillatt bebygd areal, % BYA, er 25 %.

4.2.2 Mønehøyden må ikke overstige 7,5 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning ved ferdig planert terreng.
Det kan tillates underetasje der terrenget ligger til rette for det. Det stilles da krav om at maks. gesimshøyde ikke på noe punkt langs fasaden skal overskride 3,5 meter på husets overside og 6,0 meter på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.

4.2.3 Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Tak på garasjer og uthus skal tilpasses bolighus.

4.2.4 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/3 av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger søknad om byggetillatelse.

4.2.5 Ved behandling av byggesøknader skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning får en enhetlig og harmonisk utførsel med hensyn til takvinkel, materialbruk, farger, hovedform, vindusutforming m.m. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.
Ved byggesøknader skal det legges ved en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.2.6 For garasjer/carporter må mønehøyden ikke overstige 5,0 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning ved ferdig planert terreng.

4.2.7 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplan vises plassering av garasjer/carporter selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det tillates ikke bygd garasjer/carporter utenfor byggegrense mot Gamle Strømsvei.
Garasje/carport for øvrig skal stå minimum 1 meter fra nabogrense, minimum 2 meter fra formål kjørevei/annen veigrunn der garasje/carport plasseres parallelt med veien, eller minimum 6 meter fra formålsgrense mot kjørevei/annen veigrunn ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstvei.

4.2.8 Parkering og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Til eneboliger skal det for hver boenhet være to biloppstillingsplasser inklusive garasje/carport. Dersom det bygges en sekundærleilighet på inntil 55 $m^2$, utløser dette krav om ytterligere èn biloppstillingsplass. Dersom det bygges en sekundærleilighet over 55 $m^2$ utløser det krav om to biloppstillingsplasser.

**4.3 Fellesbestemmelse for byggeområde for boliger i Skedsmo kommune**

4.3.1 For områdene som er vist som boligformål i Skedsmo kommune gjelder kommuneplanens bestemmelser for åpen småhusbebyggelse.

## 5. PBL § 12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

5.1.1 Masser fra graving internt i området skal brukes til fyllinger, etter prinsippet om bruk av stedegne masser. Eventuelle overskuddsmasser håndteres forsvarlig, slik av forurensing og spredning av svartelistede arter unngås.

5.1.2 Prinsippet om lokal håndtering av overvann legges til grunn ved utformingen av anleggene.

**5.2 Kjøreveg**

5.2.1 Gamle Strømsvei skal som hovedregel være 6,25 m brei. Den kan være noe smalere der det er trange partier. I kurven nord i planområdet vil den være breiere.

5.2.2 Kjøreveg SKV9 er felles for eiendommene gnr. 106, bnr. 474 og 475 i Rælingen kommune.

5.2.3 Kjøreveg SKV4 er felles for eiendommene gnr. 106, bnr. 22, 136, 137, 140, 144, 239 og 653.

5.2.4 Atkomst inn på den enkelte tomt er vist med atkomstpil. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede.

5.2.5 Eiendommen gnr. 106, bnr. 16 har regulert atkomst både fra Gamle Strømsvei SKV1 og fra Strømsalléen SKV2. Ved bygging av bolig på gnr. 106, bnr. 28 i Rælingen må det etableres atkomst over gnr. 106, bnr. 16 fra Gamle Strømsvei.

**5.3 Fortau**

5.2.1 Fortau skal ha asfaltert bredde 3,0 meter.

**5.4 Gang-/sykkelveg**

5.4.1 Gang-/sykkelveg skal ha asfaltert bredde 2,75 meter, inkludert skulder. I tillegg kommer rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg som varierer mellom 1,0 og 1,5 meter, og fylling/skjæring mot eiendomsgrense.

**5.5 Annen veggrunn**

5.5.1 Annen veggrunn langs kjøreveger, gang-/sykkelveg og fortau har varierende bredde og skal ha plass til grøfter, murer, vegskilt og andre installasjoner og for snø. Arealet skal ryddes og planeres. Helningsvinkel på murer skal være 3:1.

**5.6 Bussholdeplass**

5.6.1 Bussholdeplasser skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og være universelt utformet.

## 6 PBL § 12-5.3 GRØNNSTRUKTUR

**6.1 Grønnstruktur**

6.1.1 Område Grønnstruktur skal tilbakeføres etter anleggsperioden med hensyn på vegetasjon og topografi tilpasset dagens situasjon.

## 7 PBL § 12.6, jfr. § 11-8 HENSYNSSONER

**7.1 Bestemmelsesområde, anleggs- og riggområde**

7.1.1 Areal som benyttes som anleggs- og riggområde i anleggsperioden, til område for riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde, arbeidsområde ved bygging av gang- og sykkelvegen, er vist som hensynssone. Dette arealet går tilbake til hovedformålet sitt når anleggsarbeidet avsluttes.

**7.2 Sikringssone, frisiktsone**

7.2.1 I vegkryss avsettes frisiktsoner som vist på plankartet. Innenfor denne sona skal vegetasjon og annet hinder fjernes, slik at sikten opprettholdes 0,5 m over bakken. Trær regulert til bevaring i Strømsalléen tillates innenfor frisiktsonen. Lavtstående greiner fjernes, slik at skadevirkningene for frisikten reduseres

**7.3 Bevaring av kulturmiljø i Rælingen kommune**

7.3.1 Eiendom gnr. 106, bnr. 181, gnr. 106, bnr. 19 og gnr. 106, bnr. 16 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. For disse eiendommene er maks. tillatt bebygd areal, % BYA 20 %.

7.3.2 Bygninger regulert til bevaring er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende etasjeantall og gesimshøyder. Bygningene skal bevares i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Det åpnes opp for tilbakeføringer på et dokumentert grunnlag. Bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.

7.3.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.

Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan kommunen innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

7.3.4 Forhager og hager skal bevares som beplantede områder. Vegetasjon skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer skal godkjennes av kommunen.

### 7.4 Bevaring av naturmiljø, trær i Strømsalléen

7.4.1 Dette er trær som reguleres til bevaring og som er vist i reguleringsplanen. Dersom noen av disse må tas ned på grunn av fare for trevelt el.l., kontaktes Rælingen kommune før tiltak settes i gang. Trær som må tas ned erstattes med nye av samme treslag.

## 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1.1 Før det gis tillatelse til tiltak for bygging av nye samferdselsanlegg må det være utført geotekniske vurderinger. Disse må forelegges kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltaket.

Vedtatt den 09.05.2018
Skedsmo kommunestyre, sak 54
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

015/64

# Endret regulering av Stalsberg nordre og søndre

## REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953

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

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

### A. Murbebyggelse.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

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

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

## B. Trebebyggelse.

§ 6.

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

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

§ 9.

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

## C. Industriareal.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

§ 14.

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

§ 15.

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

## D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

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

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

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

§ 17.

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

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

§ 18.

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

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

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 2l.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

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

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

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

Skedsmo kommune,
Revidert den 21.06.01

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

7

# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GARDERMOBANEN, PARSELL STALSBERG - NITELVA I SKEDSMO KOMMUNE

## 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense

## 2. Området er regulert til:

Byggeområde for boliger, B4

Byggeområde for offentlig bebyggelse: N
- nettstasjon

Offentlig trafikkområde: jernbane
- kjørevei
- annet jernbaneareal

Offentlig trafikkområde: vei
- kjørevei
- gang-/sykkelvei, fortau
- grøft og annet veiareal

Friområde

Fareområde
- høyspentlinje

Spesialområde: oppfylling SP1, SP2, SP3 og B4
- boligområde
- friområde

## 3. Byggeområde for offentlig formål

Området skal nyttes til nettstasjon for energiforsyningen. Innenfor byggegrensen tillates oppført bebyggelse med utforming, størrelse og høyde fastlagt av kommunen.

## 4. Offentlig trafikkområde: jernbane

a) Området skal nyttes til jernbane med tilhørende anlegg inklusive omformerstasjon.

b) Det skal anlegges lokk over Gardermobanen mellom tunnelpåhugget ved Stalsberg og Henrik Sørensens vei 4 (mellom profil 16445 og profil 17000).

c) Over område J1 tillates etablert adkomst til fjellanlegg for RA-2.

d) Område J1 skal benyttes til riggområde for anlegget i anleggsperioden. Deretter skal det settes i stand og nyttes til jernbaneformål. Området tillates oppfylt i henhold til plan godkjent av kommunen.

e) Søknad om byggetillatelse for jernbaneanlegget, eller deler av dette, skal inneholde detaljplaner som viser de enkelte elementer i anlegget, så som støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, bruer med fundamenter, omformerstasjon og beplantning.
Detaljplaner skal godkjennes av kommunen som ledd i behandling av søknad om byggetillatelse.

Fylkeskultursjefen skal oversendes søknaden om byggetillatelse for bruene over Nitelva med fundamenter før byggetillatelse gis.

f) Kommunen kan forlange at det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens §28-2 for anlegget eller deler av anlegget før byggemelding kan godkjennes. Dette gjelder støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, broer med fundamenter, omformerstasjonen og beplantning. Bebyggelsesplanen skal vise de enkelte elementenes utforming og tilpassing til omkringliggende arealer.

g) Arealer regulert til trafikkareal - annet jernbaneareal kan ikke uten kommunens godkjennelse brukes som opplagsplass for materiell, maskiner eller utstyr eller til annen virksomhet som kan være til ulempe for naboene.

## 5. Offentlig trafikkområde: vei

a) Området skal nyttes til veier med tilhørende anlegg.

b) Søknad om byggetillatelse for veianlegget, eller deler av dette, skal inneholde detaljplaner som viser de enkelte elementer i anlegget så som støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, gangbru med fundamenter, oppfyllingsområde langs Nitelva og beplantning.

c) Kommunen kan forlange at det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 for anlegget eller deler av anlegget før byggemelding kan godkjennes. Dette gjelder støyskjermer, støyvoller, murer, skråninger, kulvertportaler, broer med fundamenter, omformerstasjonen og beplantning.
Bebyggelsesplanen skal vise de enkelte elementenes utforming og tilpassing til omkringliggende arealer.

## 6. Spesialområde: frisiktsone

I frisiktsonene tillates ikke beplantning, gjerde eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over veiens kjørebaneplan.

## 7. Spesialområde: oppfylling

a) Områdene SP1, SP2, SP3 og B4 skal fylles opp som vist på planen. Det skal utarbeides detaljplaner med angitte oppfyllingshøyder som viser områdenes utforming. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen.

b) Deler av området, merket B4 skal legges til de tilgrensende boligområdene og opparbeides som hage.

c) Oppfyllingsområdene merket SP1 - SP3 skal opparbeides parkmessig og benyttes til friområde. I område SP1 skal det anlegges turveier og anlegg for lek og idrett.

d) Område SP2 og SP3 kan benyttes som riggområde i anleggsperioden før det settes i stand til friområde.

## 8. Støy og vibrasjoner

a) Miljøverndepartementes rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen med hensyn til tiltak mot støy, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen, datert 18.03.94. Når det gjelder grenseverdier for strukturlyd og vibrasjoner skal reguleringsbestemmelsene punkt 8 c) og 8 d) gjelde.

Ved beregning av støyen skal det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd fra både jernbanen og vegtrafikken legges til grunn.

b) For alle eiendommer som etter de fastlagte, kildenære støyskjermingstiltakene likevel får et utendørs støynivå på over 55 dBA, skal lokale tiltak som skjerm, voll, fasadetiltak, samt plassering av soverom og uteoppholdsareal på den stille siden, vurderes og gjennomføres av NSB-Gardermobanen A/S i samråd med kommunen og berørte grunneiere.
Det må utarbeides en tiltaksplan for de lokale støyskjermingstiltakene basert på kost/nyttevurderinger. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
Ved uenighet mellom kommunen og NSB-Gardermobanen A/S om omfanget av lokale støytiltak skal Fylkesmannen avgjøre saken.

Alle støyskjermingstiltakene skal være gjennomført før de nye jernbanesporene tas i bruk.

c) For strukturstøy skal grenseverdiene for maksimalnivået ikke overskride 30-35 dBA "slow". Det er den laveste av de parvise grenseverdiene som skal tilfredsstilles. I rom der luftlydnivået er høyere enn strukturlydnivået, skal grense for maksimalverdi av luftlydnivået gjelde for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd (45 dBA), jfr. Miljøverndepartementes rundskriv T-8/79.
Det må utarbeides en tiltaksplan for støyskjermingstiltakene basert på kost/nyttevurderinger. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
Ved uenighet mellom kommunen og NSB-Gardermobanen A/S om omfanget av skjermingstiltakene skal Fylkesmannen avgjøre saken.

d) For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene ikke overskride 0,4 - 1,0 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet. Det er den laveste av de parvise grenseverdier som skal tilfredsstilles.

e) Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner.

f) Forskrifter om begrensning av støy vedtatt av Oslo helseråd den 28. august 1973, vedtatt av Oslo bystyre den 24. januar 1974 og stadfestet av Sosialdepartementet som særskilt tillegg til helseforskriftene for Oslo by den 9. oktober 1974 skal gjelde for anleggsvirksomheten.

g) Det skal utarbeides en bindende plan for etterkontroll av støy- og vibrasjonsnivåene etter at Gardermobanen er satt i drift med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis verdiene blir høyere enn forutsatt i støyrapporten fra Aas-Jakobsen, datert 13.01.94. Planen skal gjelde for tidsrommet 1998 - 2010. Målingene må gjøres for alle eiendommer som antas å få verdier over retningslinjene/bestemmelsene som i dag er regulert til boligformål og på reguleringstidspunktet er bebygd med boligbygg.

## 8. Fellesbestemmelser

Veg- og baneskråninger, støyvoller og annet terreng i tilknytning til trafikkanleggene, skal formes og beplantes i samsvar med stedets egenart og etter planer godkjent av kommunen.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.

Skedsmo kommune, planavdelingen, 8. april 1994

Vedtatt den 1 / 6 1994
Skedsmo kommunestyre, sak 51

Plansjef

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR STALSBERG BO- OG BEHANDLINGSSENTER, GNR/BNR 77/1416.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense er området regulert til offentlige bygninger (eldreinstitusjon).

§ 2

Bebyggelsen skal holdes innenfor den på planen viste byggegrense, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.

§ 3

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Maksimal tomteutnyttelse skal være TU = 45%.
Parkeringsdekning skal være 1 bilplass pr. boenhet.

§ 4

Før området kan bebygges, kan det kreves bebyggelsesplan i medhold av plan- og bygningslovens § 28-2, godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for uteopphold m.v., parkering, veier og gangveier.

§ 5

Spesialområde bevaring/hovedbygning med tilhørende hageanlegg og stabbur:

a) Området er regulert til spesialområde bevaring/hovedbygning med tilhørende hageanlegg og stabbur.
b) Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet.
c) Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.
d) I hageanlegget skal vegetasjon og terrengformasjoner i størst mulig grad skal søkes bevart.
e) Før behandling av saker innenfor spesialområde skal det innhentes faglig uttalelse fra fylkeskultursjefen.

§ 6

Støynivået fra vegtrafikkstøy må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om vegtrafikkstøy. Forhold til støy skal forøvrig ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1/86.

Skedsmo kommune, planavdelingen, 28.01.97. Revidert 24.04.97

Vedtatt den 28 / 05 19 97
Skedsmo kommunestyre, sak 35

Plansjef

**SKEDSMO KOMMUNE**
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

**POSTADRESSE**
Postboks 313 2001 Lillestrøm

**BESØKSADRESSE**
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

**SENTRALBORD**
66 93 80 00

**TELEFAX**
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Turid Linea Brattbo
General Laakes Vei 78
2010 Strømmen

| DERES REF: | VÅR REF: | SAKSBEHANDLER: | DATO: |
|---|---|---|---|
| | 2015/483 | Per Henrik Horneman, perh@skedsmo.kommune.no | 01.10.2015 |

**Saksnr.:2015/483**
**Vedtaksnr.(DS):15/903**

## Ferdigattest - stolheis - gnr 77 bnr 1159 - General Laakes vei 78

**VEDTAK**

**Driftstillatelse trappeheis nr. NINR: 6023159550**
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakets art, bygningstype og tiltakets adresse
**Stolheis, Boligblokk på 3-4 etasjer, General Laakes vei 78, 2010 STRØMMEN**

| Gnr: 77 | Bnr: 1159 | Festenr: | Seksjonsnr: |
|---|---|---|---|

| Vedtaksnr. | Vedtaksdato | Vedtak |
|---|---|---|
| 15/584 | 25.06.15 | Tillatelse til tiltak |

**Merknader:**
- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest fra Thyssenkrupp Encasa AS mottatt 01.10.15, samt gjennomføringsplan datert 01.10.15.
- Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av heis

**Klagerett:**
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune for vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Henrik Horneman
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
THYSSENKRUPP ENCASA AS Postboks 6877 Rodeløkka 0504 OSLO

**SKEDSMO KOMMUNE**

# FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Jour.nr 96/2779

Arbeidets art: Installering av ildsted B.sak nr.: 129/97

Byggherre: Torill Nordølum

Byggeadresse: Gen. Laakes vei 78 G.nr.: 77 B.nr.: 1159

Byggets grunnflate: ..... Ant. etg.: ..... Ant. leil.: .....

Bruksareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..... Midlertidig innfl.dato: .....

Merknader: Gjelder for ildsted type Jøtul Mini m/Kvålseth omr.

Skedsmo Bygningsråd, den 18.09.97

Bygningssjef
S. Bangsund

Avd.ingeniør

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

4 etg. boligblokk ..... adr. General Laakes vei 44 - 82

gnr. 77 ..... bnr. 1159 ..... i Skedsmo

Kastellet Borettslag
Lillestrøm BBL

Alex. Kiellandsgt. 10, Lillestrøm

Anmerkninger:

Tilfluktsrommet må utføres forskriftsmessig og nødvendig utstyr må anskaffes og plasseres i tilfluktsrommene. Skilting og merking av tilfluktsrom må også utføres.

Forøvrig gjentår maling av blokken utvendig samt endel planeringsarbeide.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 11/3. 1968

.....
Bygningssjef

.....
Bygningskontrollör

Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

4 etg. boligblokk General Laakes vei 44 - 82

..... adr. .....

gnr. 77 bnr. 1159 i Skedsmo

Kastellet Borettslag
Lillestrøm BBL Alex. Kiellandsgt. 10, Lillestrøm

Anmerkninger:

Tilfluktsrommet må utføres forskriftsmessig og nødvendig utstyr må anskaffes og plasseres i tilfluktsrommene. Skilting og merking av tilfluktsrom må også utføres.

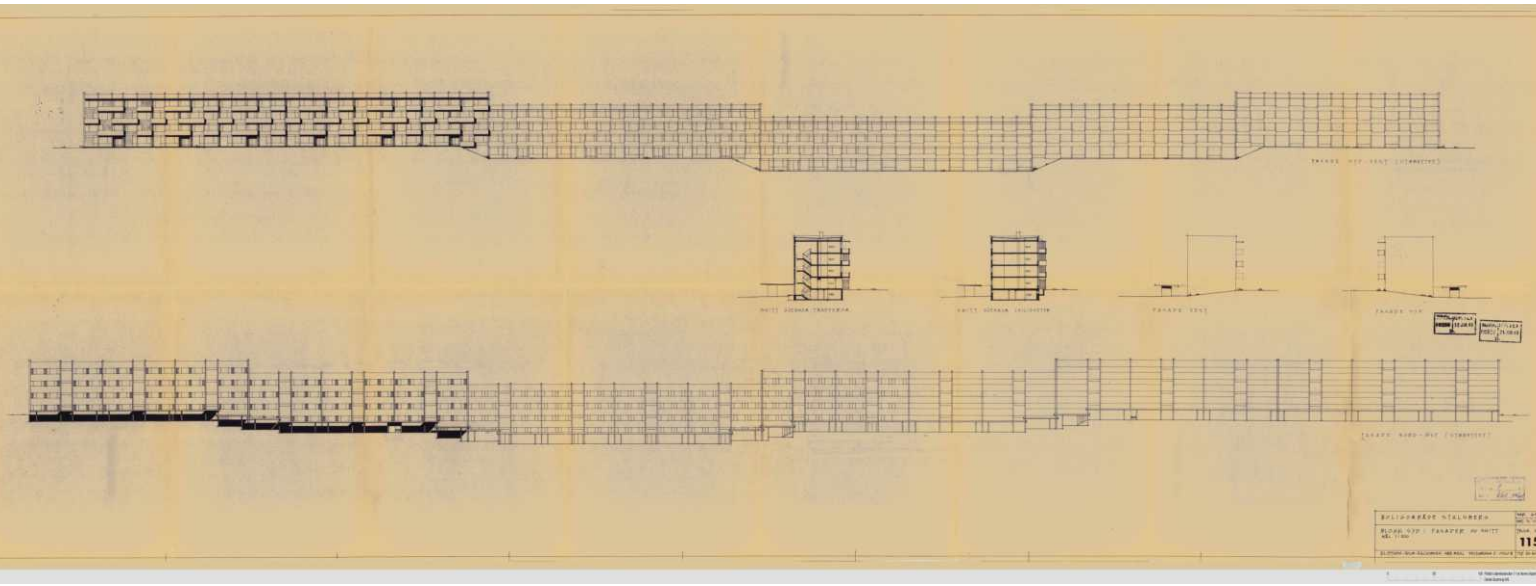
Forøvrig gjentår maling av blokken utvendig samt endel planeringsarbeide.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

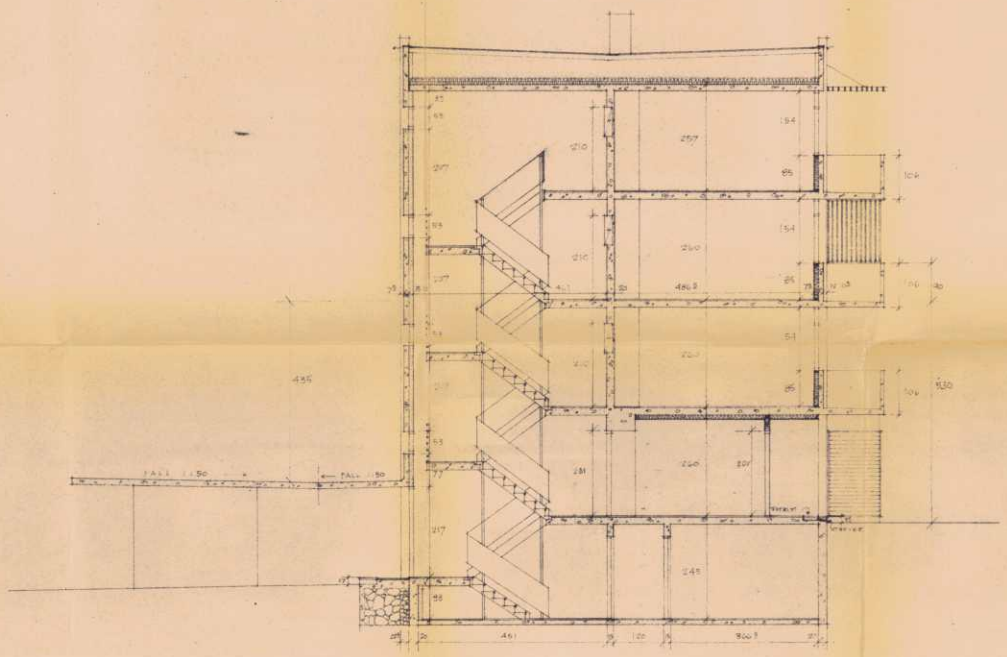
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 11/3. 1968

.....
Bygningssjef

.....
Bygningskontrollør



115




NORSK UTSTYR
06518 21. JUNI 65

NORSK UTSTYR
06208 12. JUNI 65

VESTBY BYGNINGSRÅD
Tillegg nr. 2 til
Søk nr. 666 1964

BOLIGOMRÅDE GTALGBERG

SAK: 648
PROS: 28-7-64

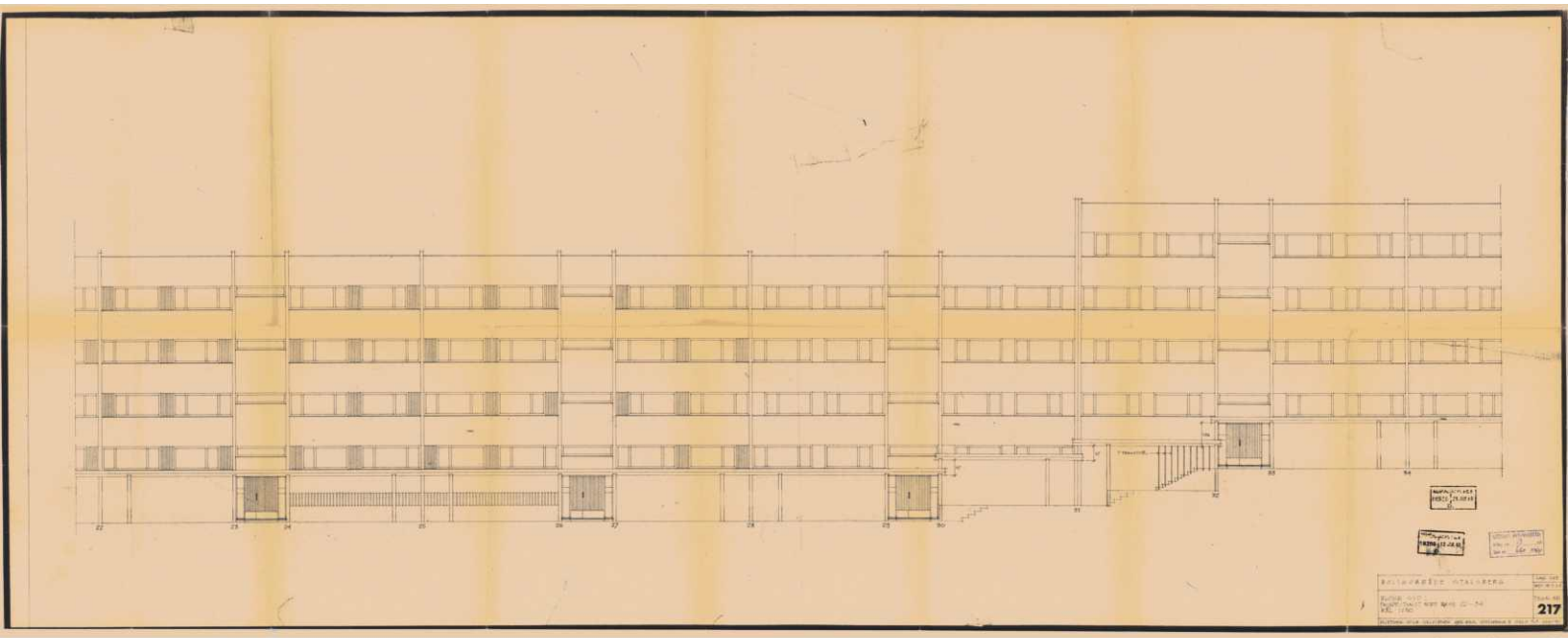
PLOAK SYD I SNITT A-B

TEGN. NR.
216

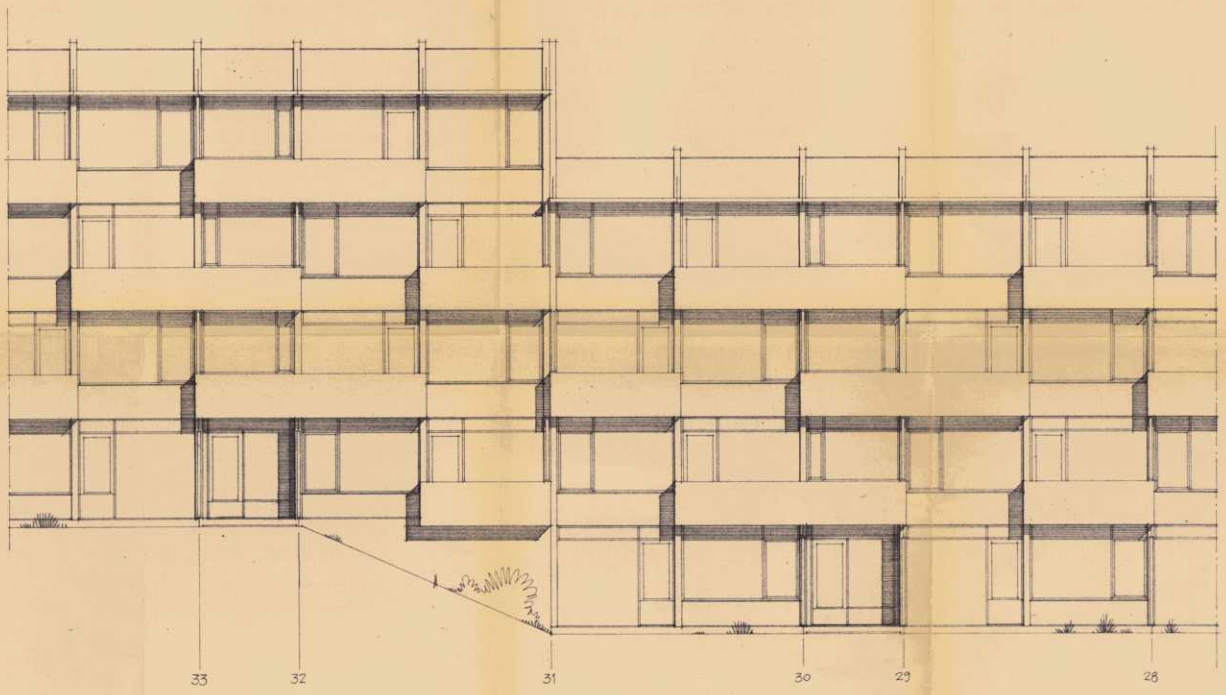
MÅL 1:50

KLITTEN-HOLE-KRALOVSEN ARK MAGL VESTERVEIEN 2 OSLO TLF 666040

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



217




00206 12. JUN 65

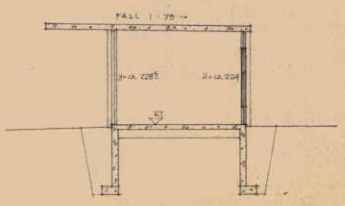
Sak nr. 660 1964

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

BLOKK GYD:
FASADEUTSNITT GYD AKSE 28 – 33
M/L 1:50

TEGN. NR.
218

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




SNITT GJ. TRAFO-KIOSK – AKSE 16 OG 46




BYGGEKONTROLLEN
06510 21. JUNI 65
D.

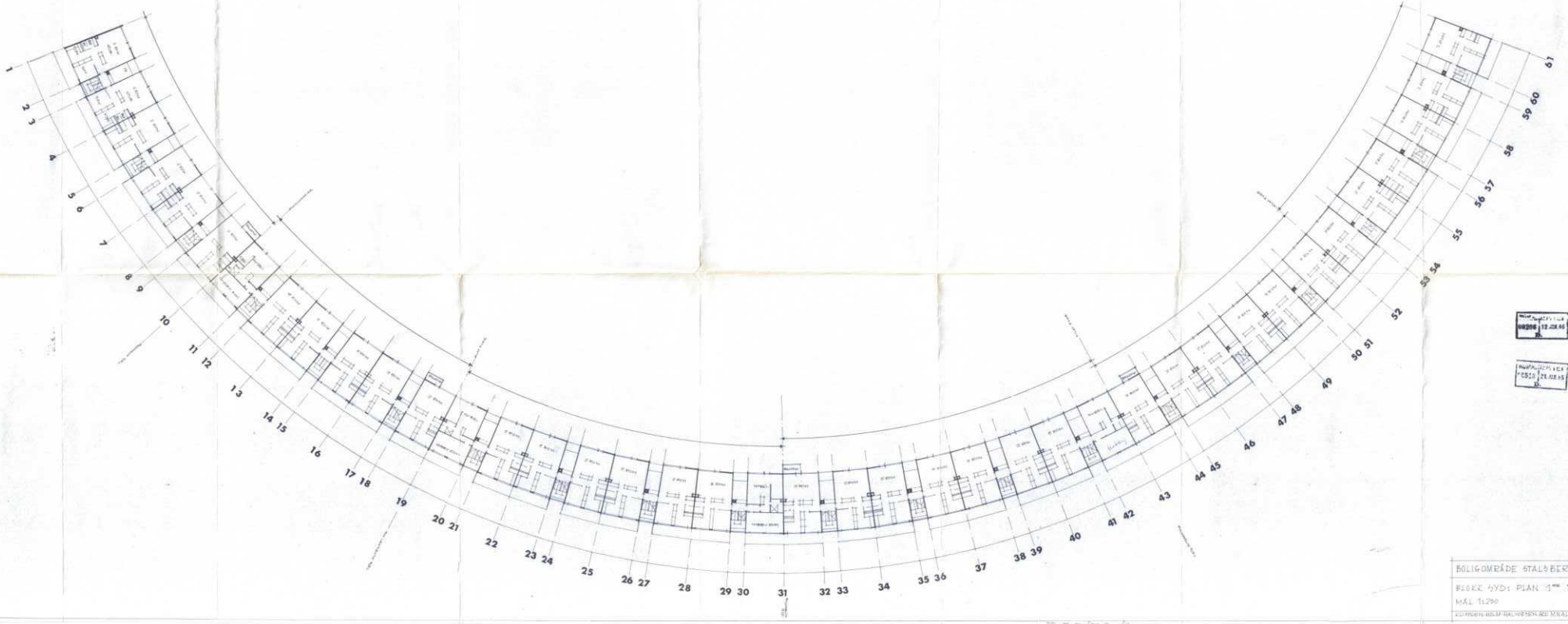
BYGGEKONTROLLEN
06208 12. JUNI 65
D.

Arkiv nr. 12
Sak nr. 660 1965

| | |
|---|---|
| BOLIGOMRÅDE GJALSBERG | GNR. 6-15 DATO 31.5.65 |
| BLOKK SYD : SNITT A–A<br>M 1:50 | TEGN. NR.<br>215 |

KLIPPGEN-HOLM-HÅLVORSEN ARK. MNAL VESTERVEIEN 2 OSLO TLF 60 90 40

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




BOLIGOMRÅDE STALSBERG

BLOKK HVD: PLAN 1ste ETG.

MÅL 1:200

111

BOLIGOMRÅDE ØST, 9 BEBYG.

BLOK 9 SYD: PLAN KOELLER

SKA. 1:200

110

BALCONPÅDE STÅLBERG

BLOCK SYD: PLAN 2ᴺᴰ ETG.

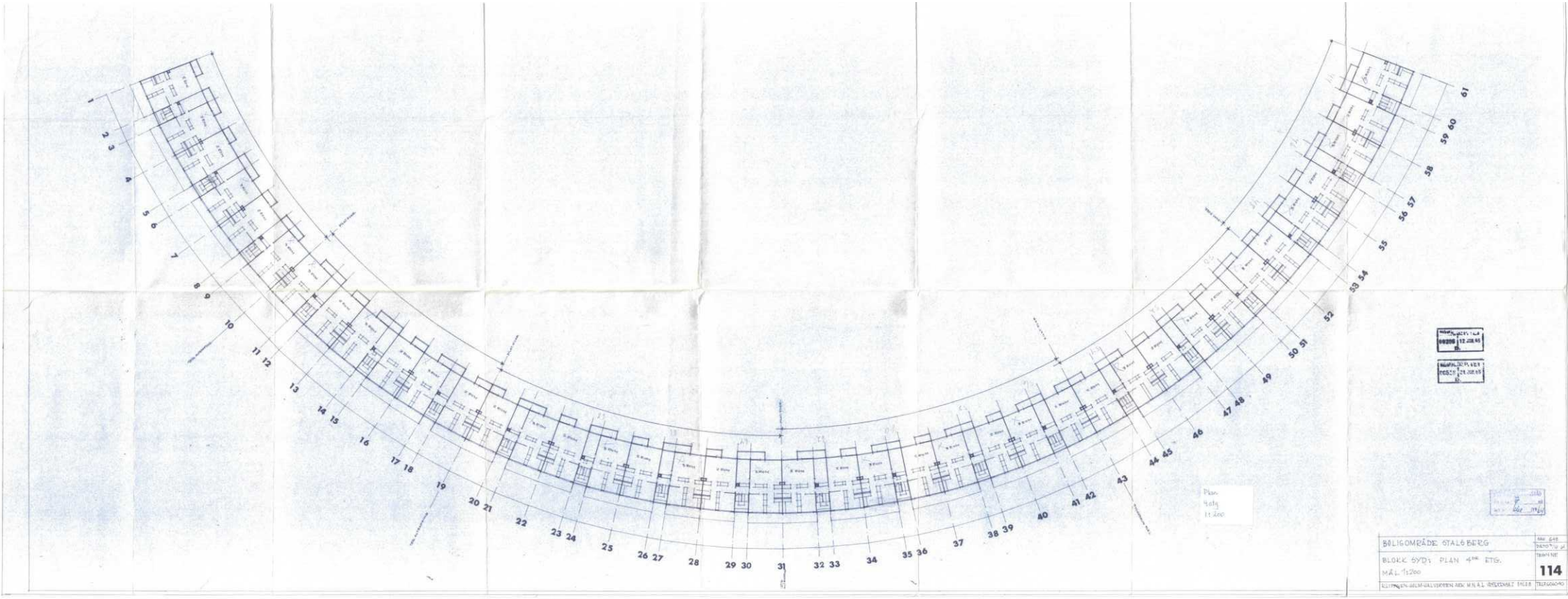
1:100

112

BIBLIOTHÈQUE NATIONALE

BLOCK 100% PLAN 5ème ETG

113

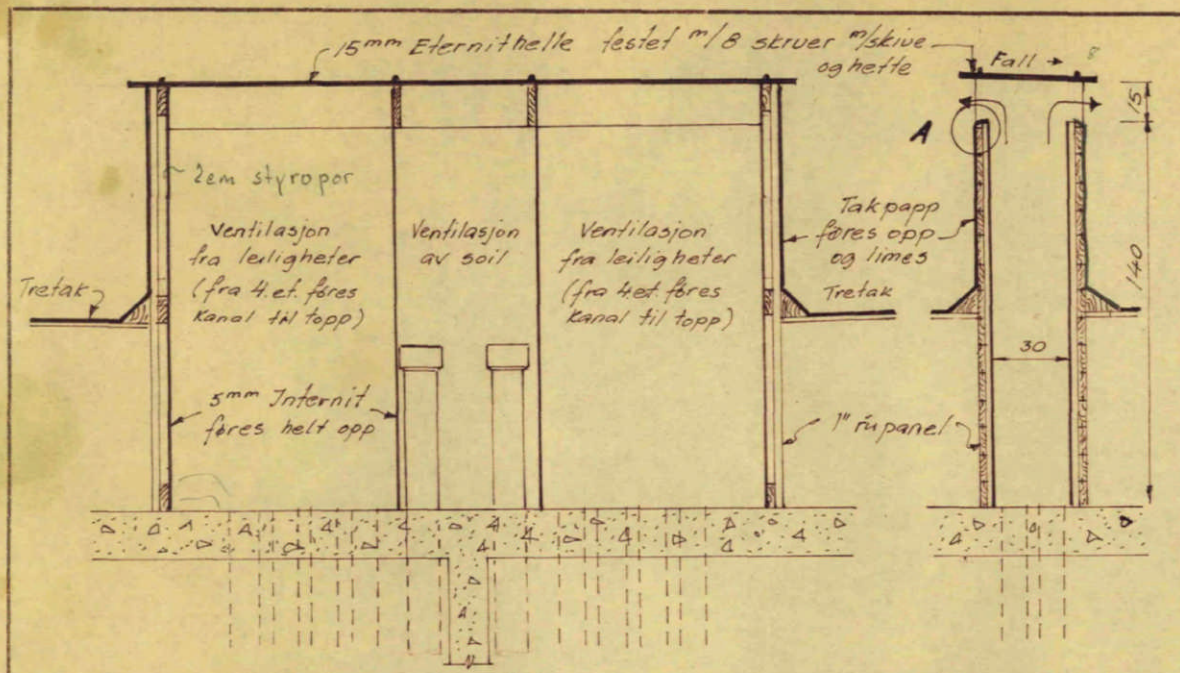



Plan
4etg
1:200

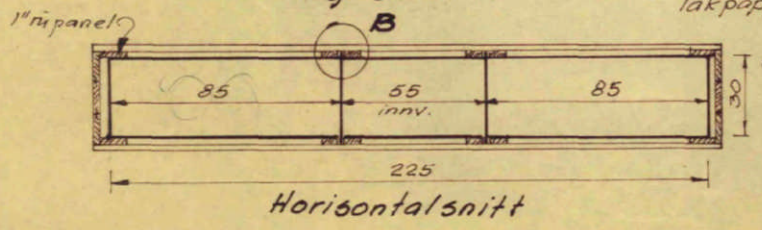
BOLIGOMRÅDE STALGBERG

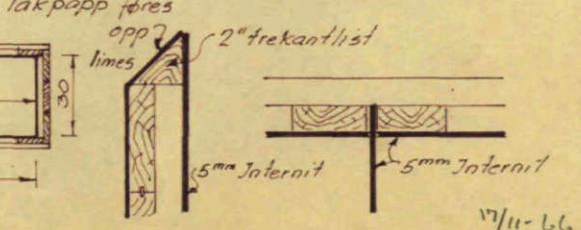
BLOKK SYD: PLAN 4DE ETG.
MÅL 1:200

TEGNING NR
114




Ved gavlvegger og hver ventilasjon fra vasken kommer tillegg tas mål på stedet. Alle mål er cm.



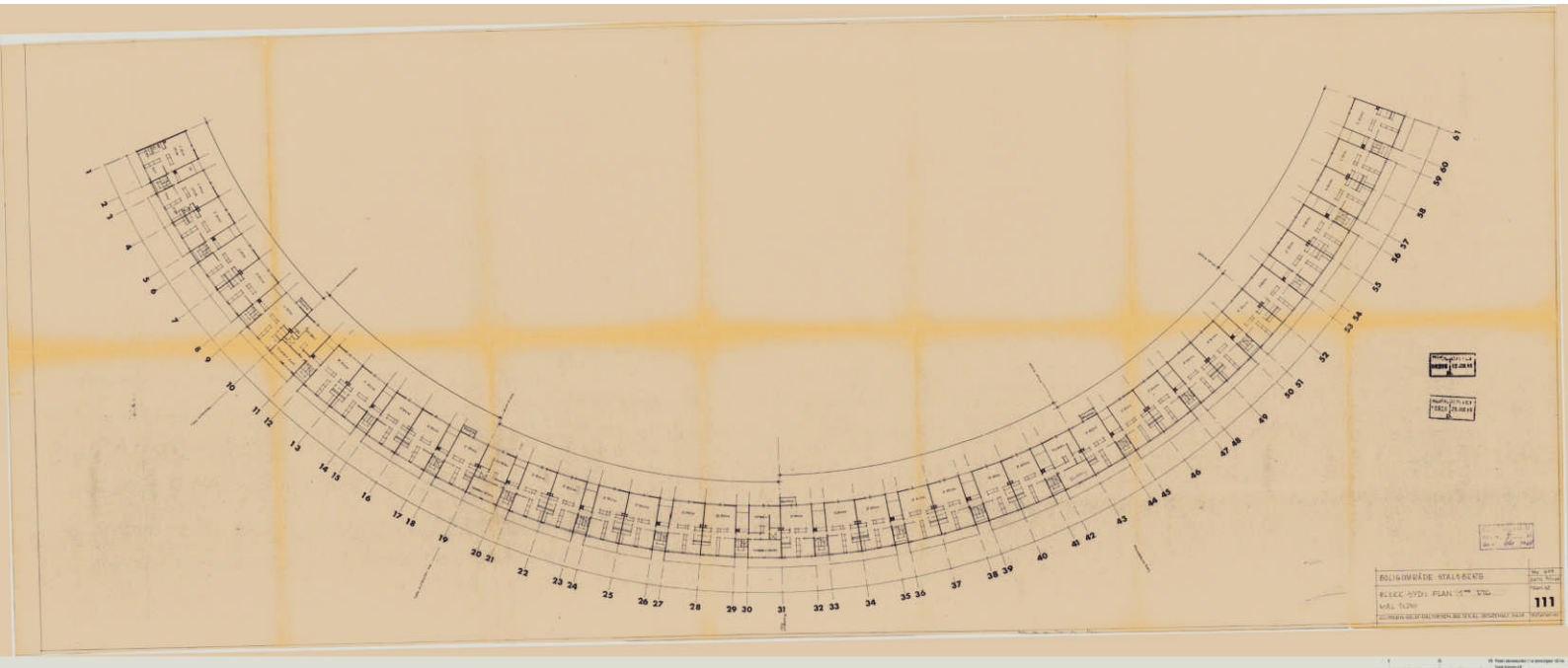

17/11-66

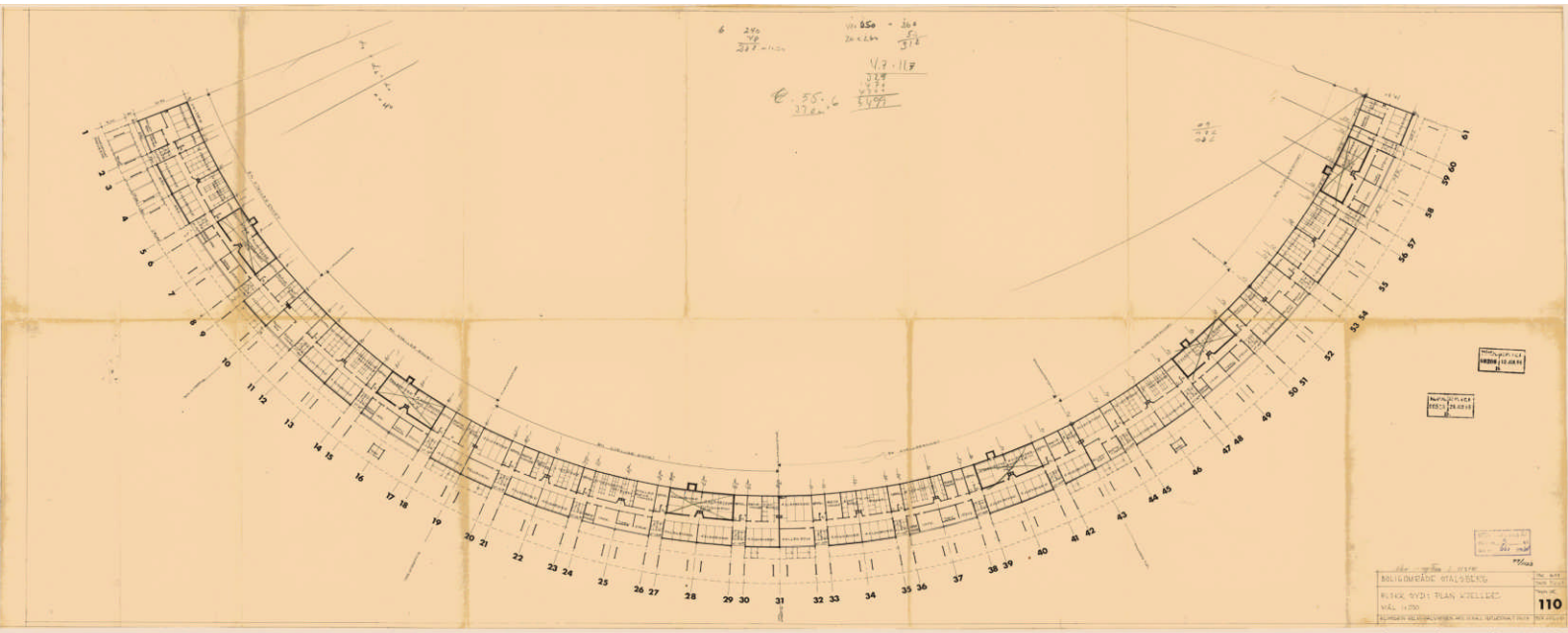
Tegn. nr.: 126
Sak nr.: 7007
Målestokk: 1:20, 1:5
Sign.: T.G.
Godkj.:

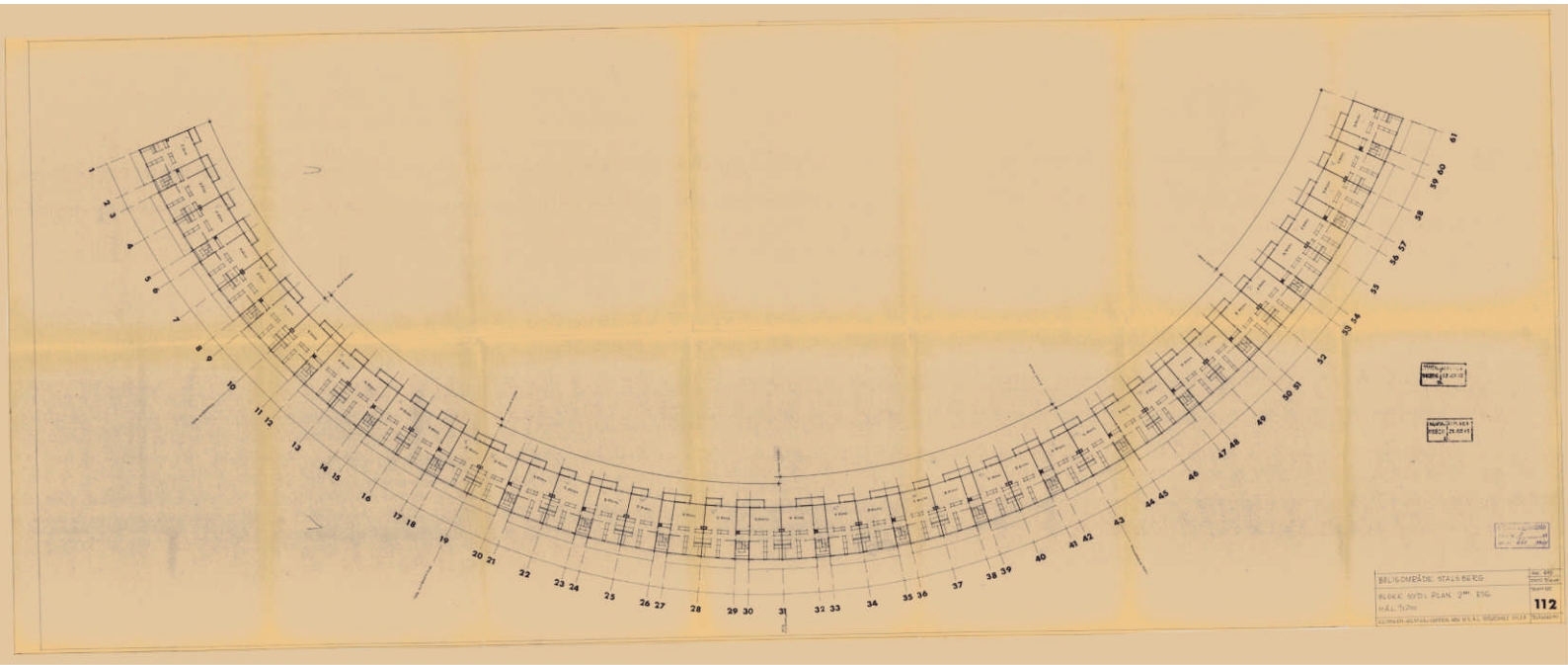
Stalsberg Syd

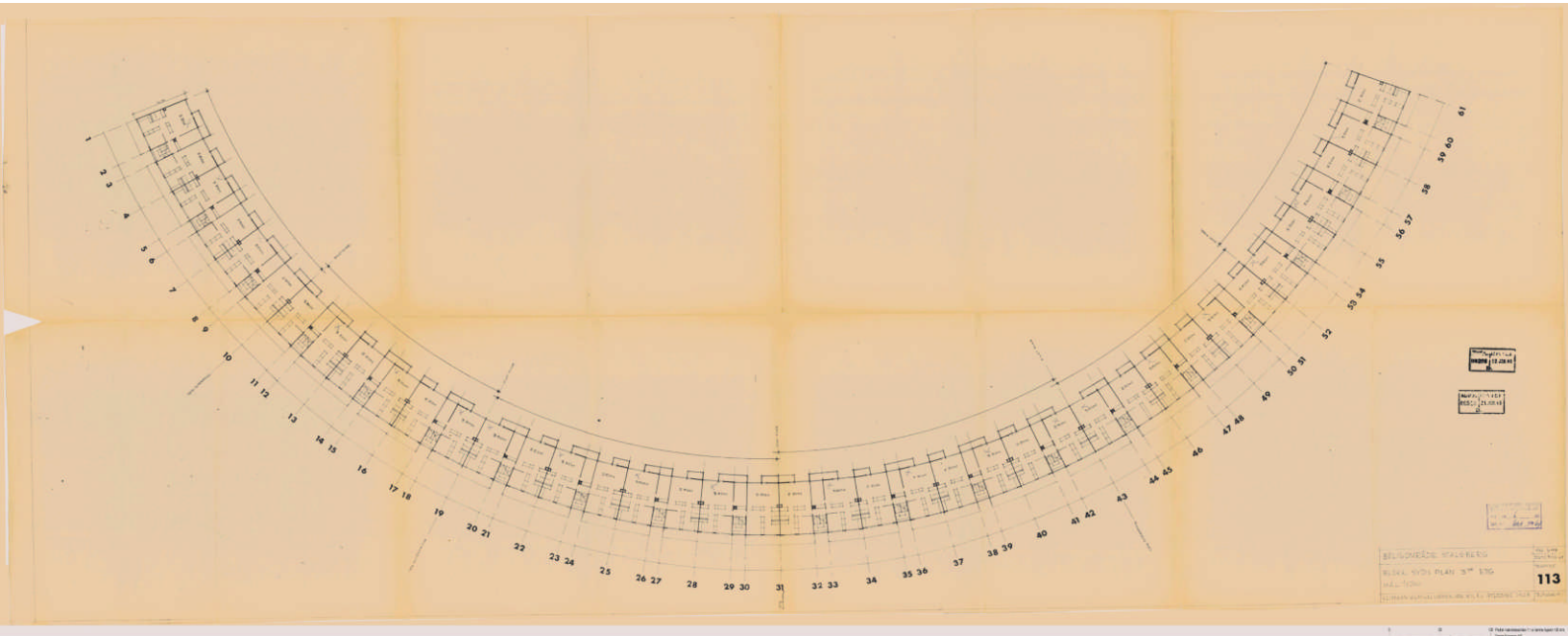
Trekasser på tak for ventilasjon

FAGBYGG A/S
ENTREPRENØRFORRETNING
OSLO, den 10/11-66.

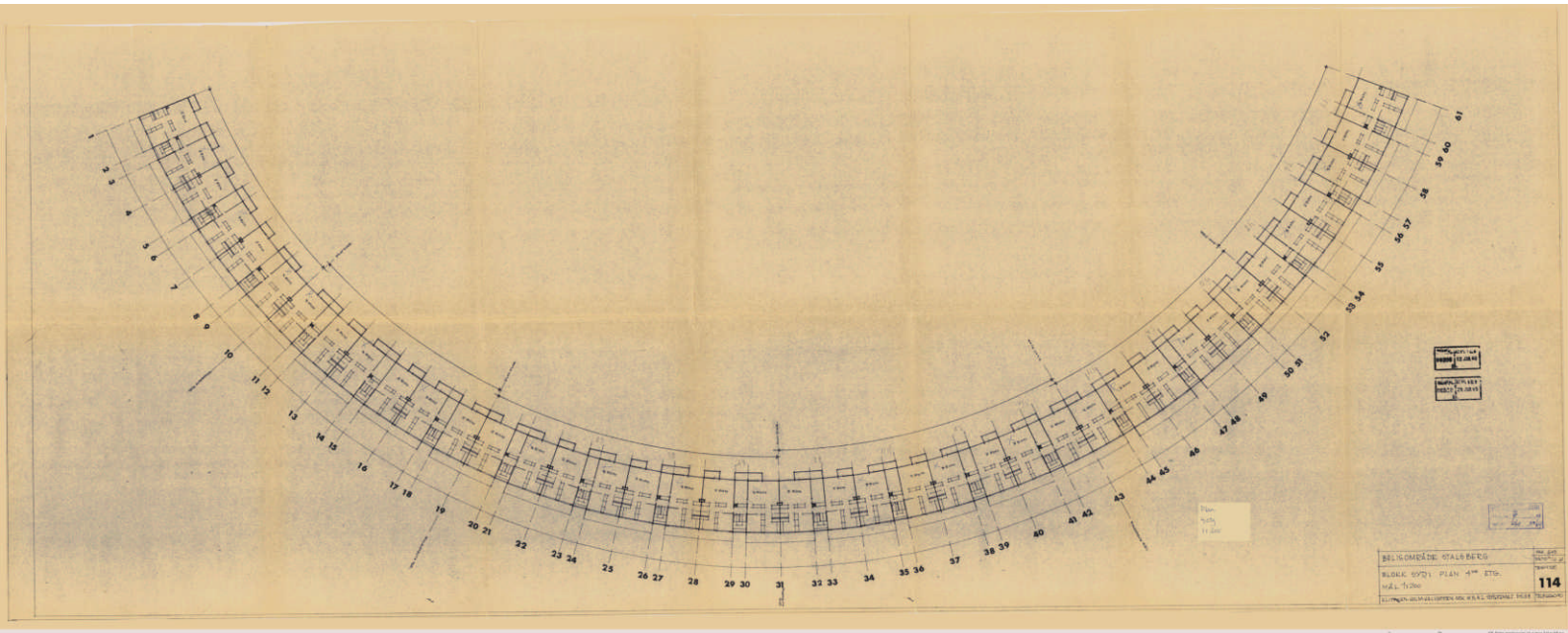

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61
111


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61
BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG
PLAN ATELIERS
110


BOLIGOMRÅDE STALSBERG
BLOKK NYDI PLAN 2ND ETG.
112


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61

113

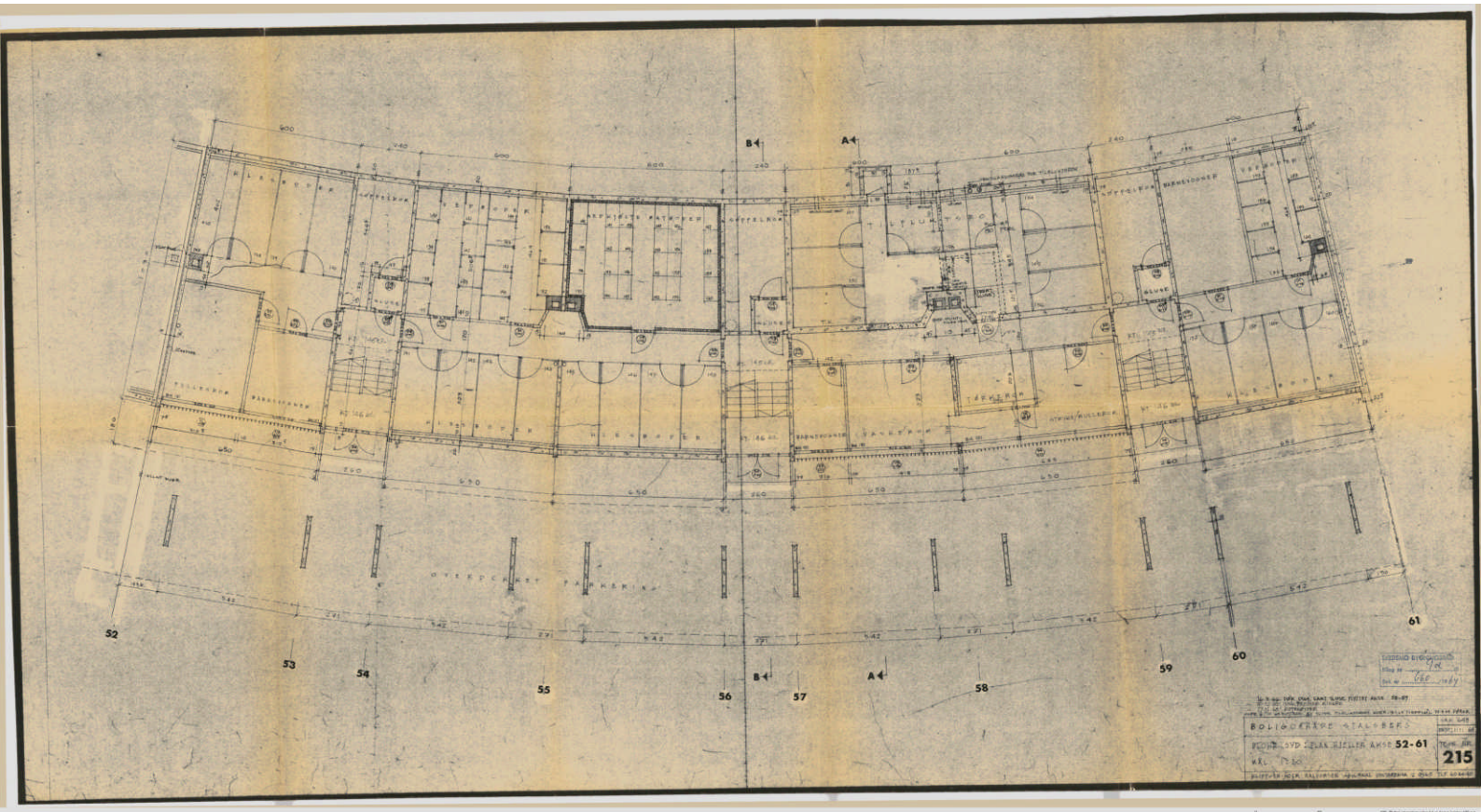


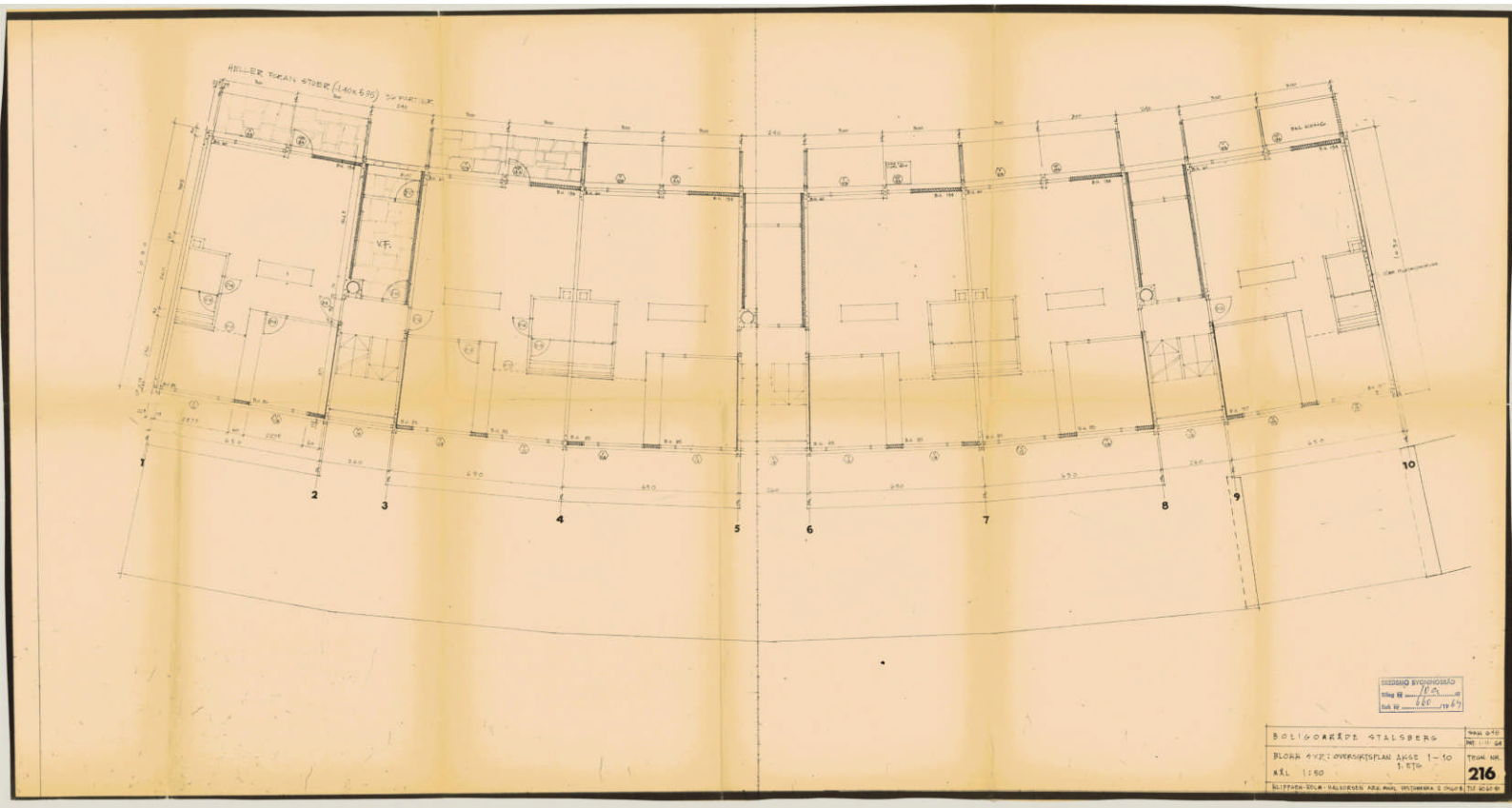

BELIGGENHEDE STALGÅRDS

BLOKK 6V71 PLAN 4. ETG.

M.Æ.L. 1:200

114


B
A
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
B
A
BOLIGOMRÅDE STALDEKÆR
PLAN SYD - PLAN SYDLIGE AKSE 52-61
M/L 1:50
215




SKEDSMO BYGNINGSRÅD
tilleg til ..... 19..
Sak nr ..... 19..

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

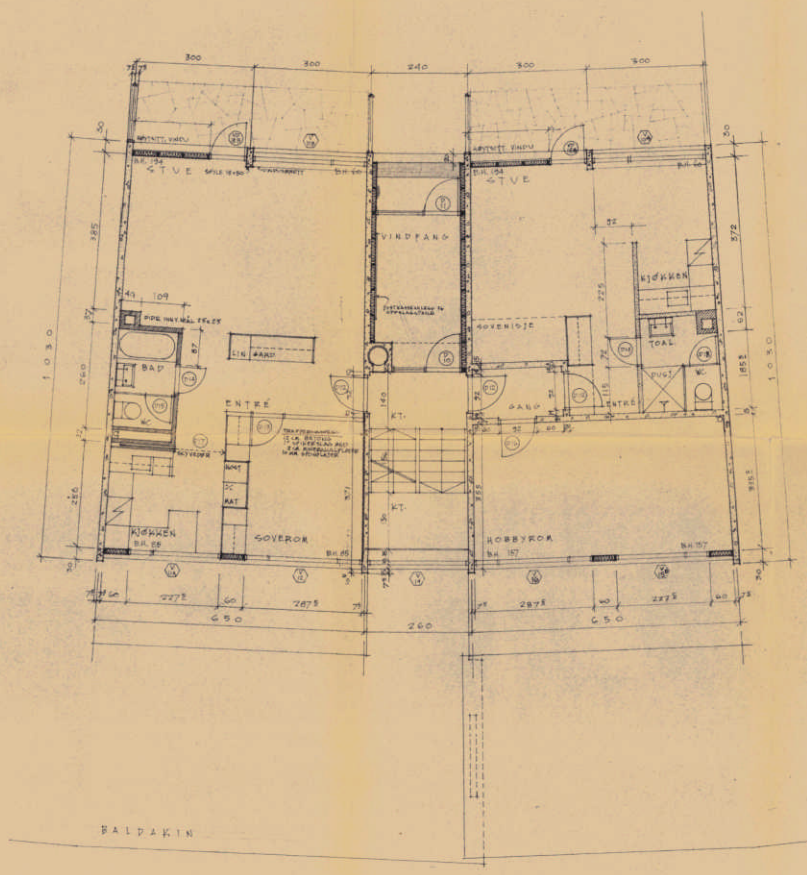
BLOKK 4 VEST: OVERSIKTSPLAN AKSE 1 – 10
1. ETG

M/KL 1:50

TRYM ARK. 216

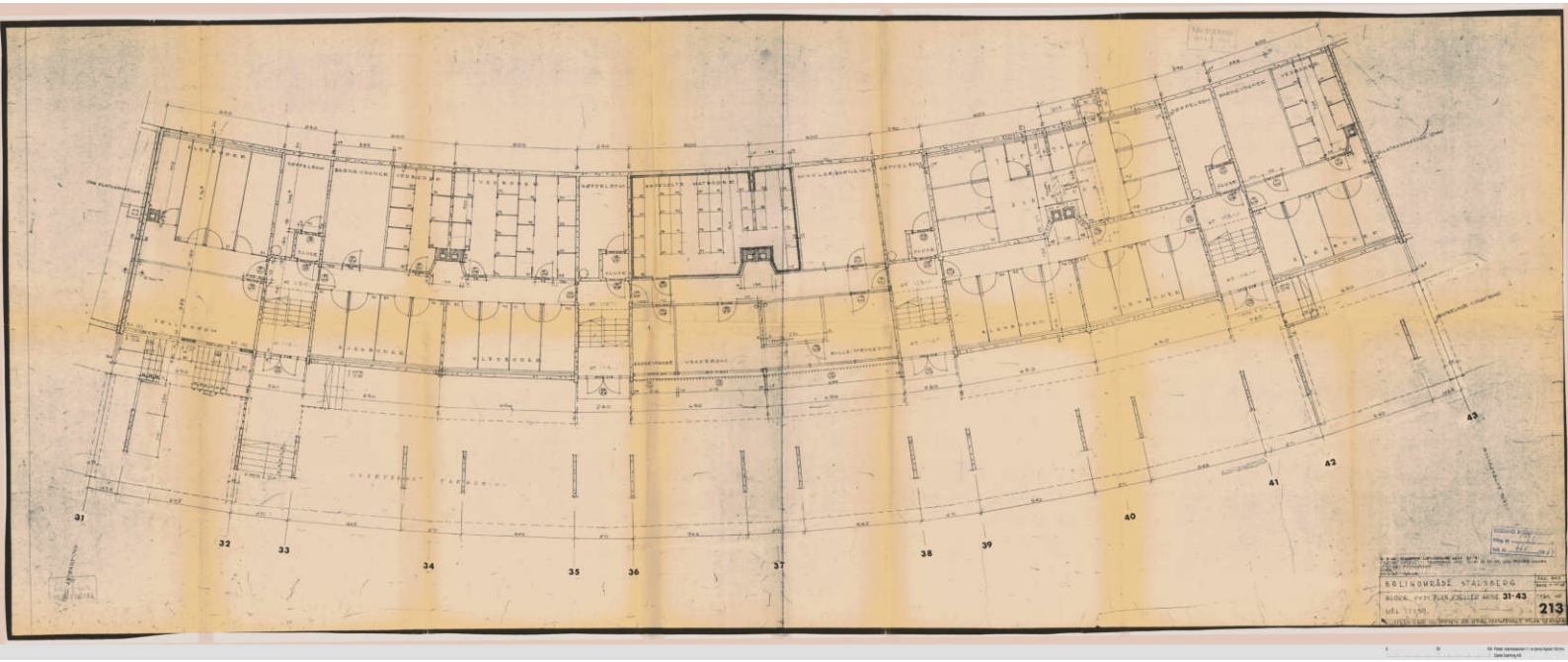
SLETTVOLD-OLSEN-HALVORSEN ARK. MNAL. SKOLEBAKKEN 3 OSLO 8 TLF 60 67 60

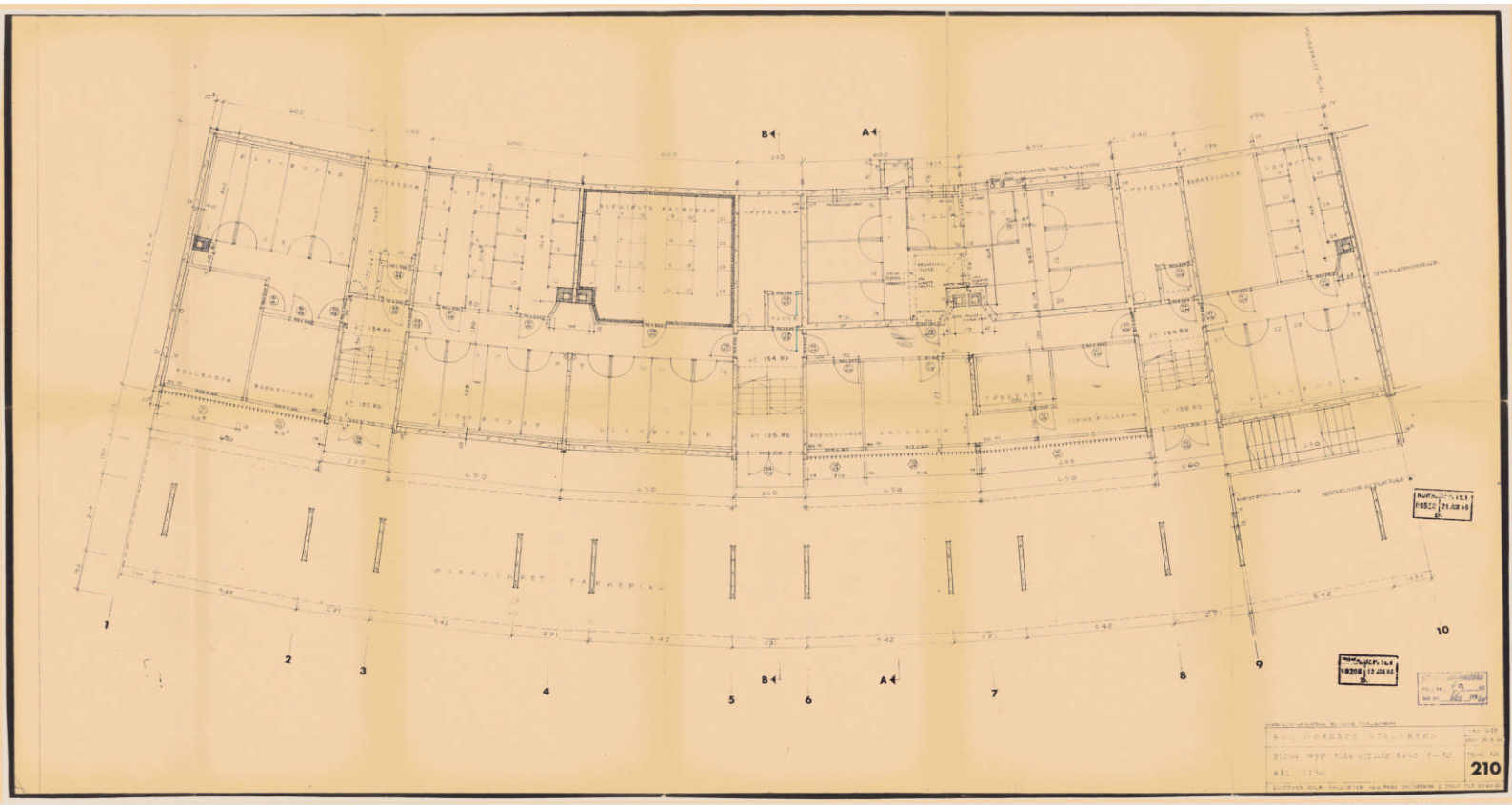
216



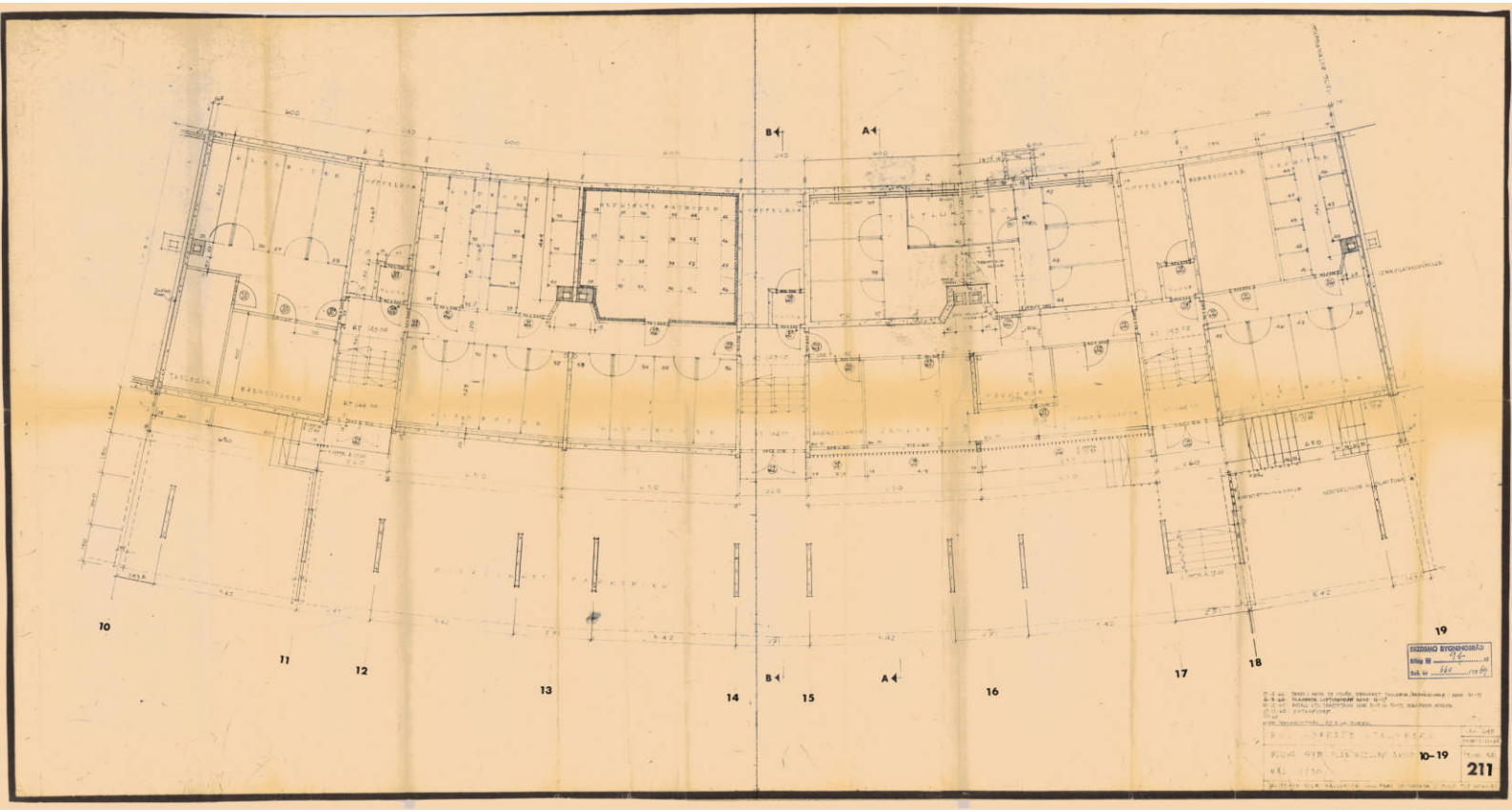

BOLIGBYGGINGSRÅD
Mappe nr. 12 C III
Sak nr. 66 1966

| | |
|---|---|
| BOLIGOMRÅDE STALSBERG | SAK: 648 PROS: 35-64 |
| BLOKK SYD : PLAN 1.ETG. AKSE 40-43 | TEGN. NR. 211 |
| M.1:50 | |
| HAUGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL. VENTSPILSGT. 2 OSLO | TLF. 60 40 42 |


31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43




210




GJESDAL BYGNINGSRÅD
Rådg nr 75
Dato 66

10–19

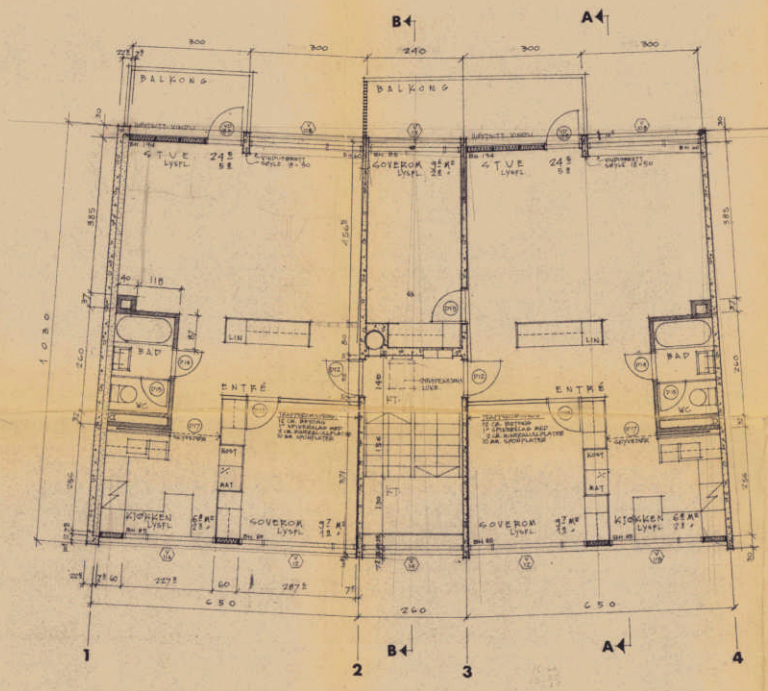
211

311

211

0 10

100. Flotel i dårlig vejr. Fotografen har stået på en af de store kraner på kajen. Bemærk de to redningsbåde, der er klar til at blive sat i vandet. Dansk Scanning A/S




BYGNINGSKONTORET
00520 21. JUNI 65
D.

BYGNINGSRÅDET
Akt. nr 64 XII
Sak nr 660 119/64

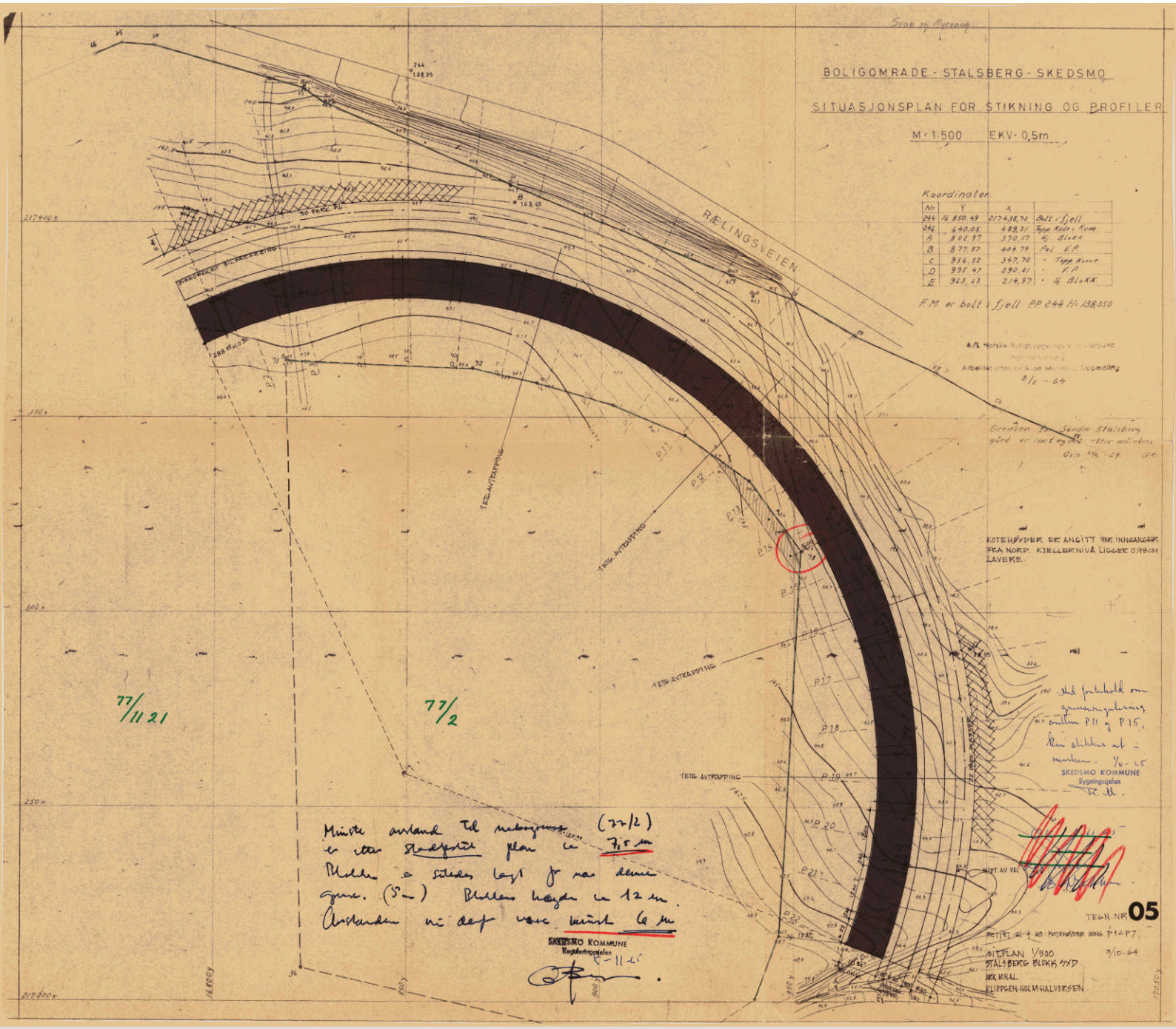
BYGNINGSKONTORET
00296 12. JUL 65
D.

77/122

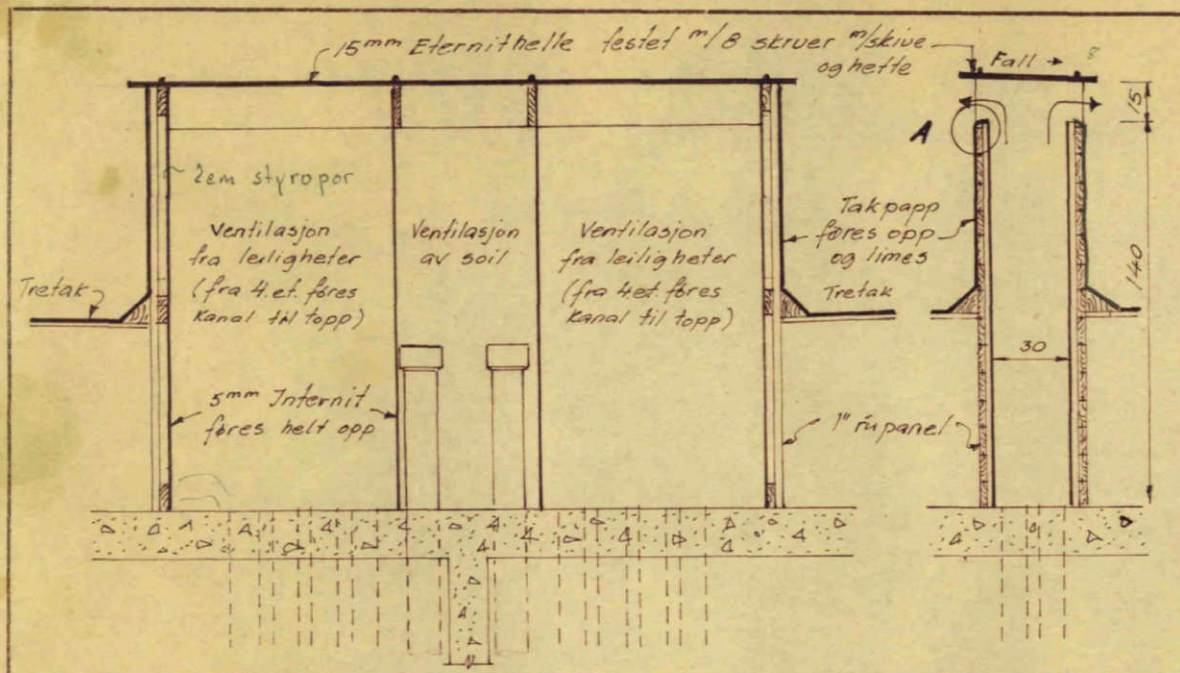
| | |
|---|---|
| BOLIGOMRÅDE STALSBERG | SAK 648 |
| | DATO 28-5-65 |
| BLOKK SYD: PLAN 4 ETG. AKSE 1 - 4 | TEGN NR. 213 |
| MÅL 1:50 | |

KLIPPEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL VESTHEIMSVEIEN 2 OSLO TLF 606040

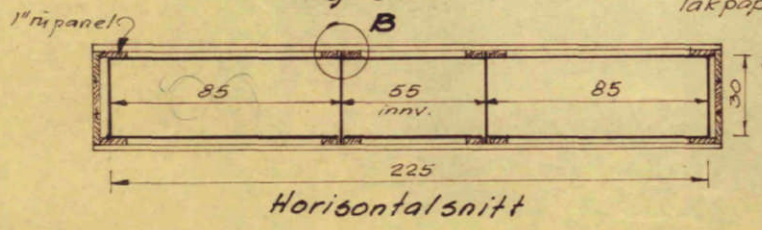
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

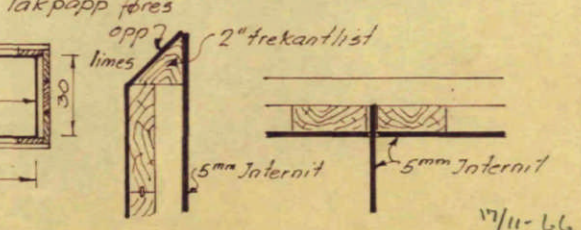



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




Ved gavlvegger og hver ventilasjon fra vasken kommer tillegg tas mål på stedet. Alle mål er cm.



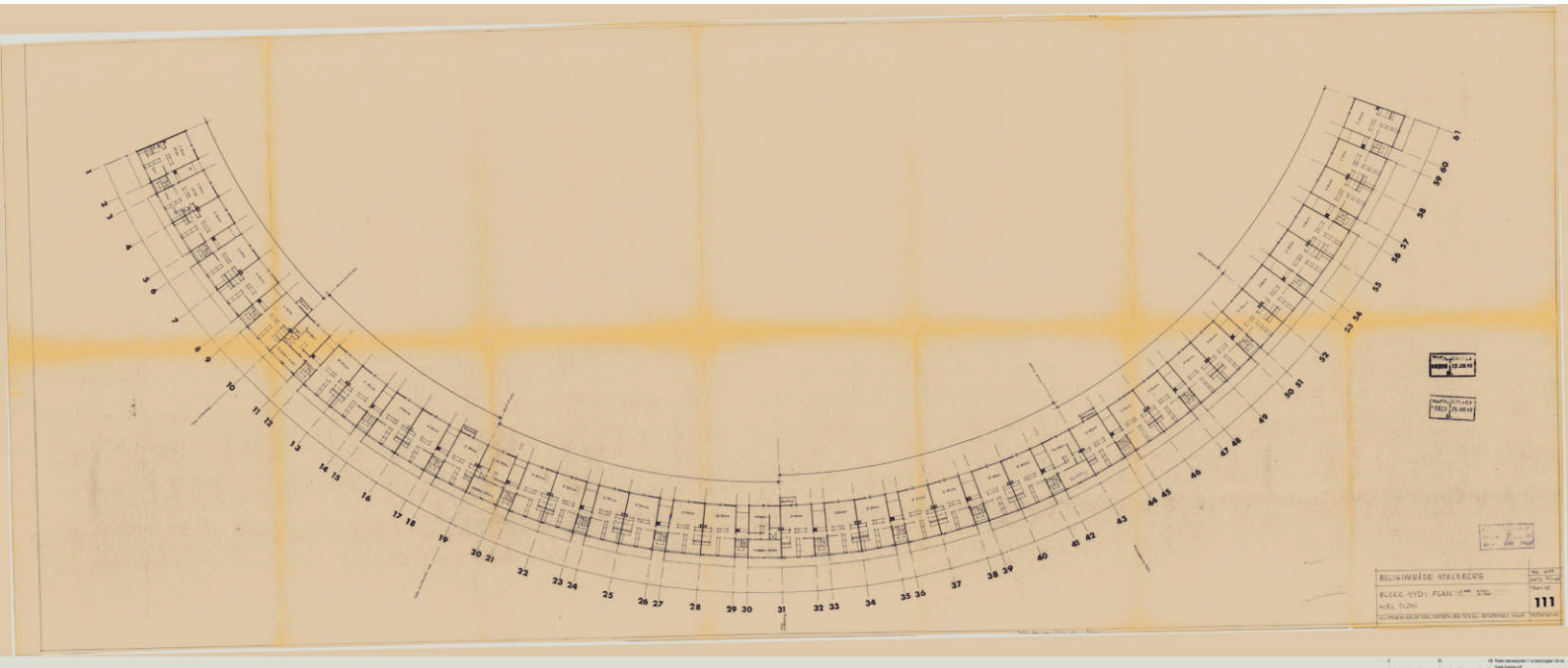

17/11-66

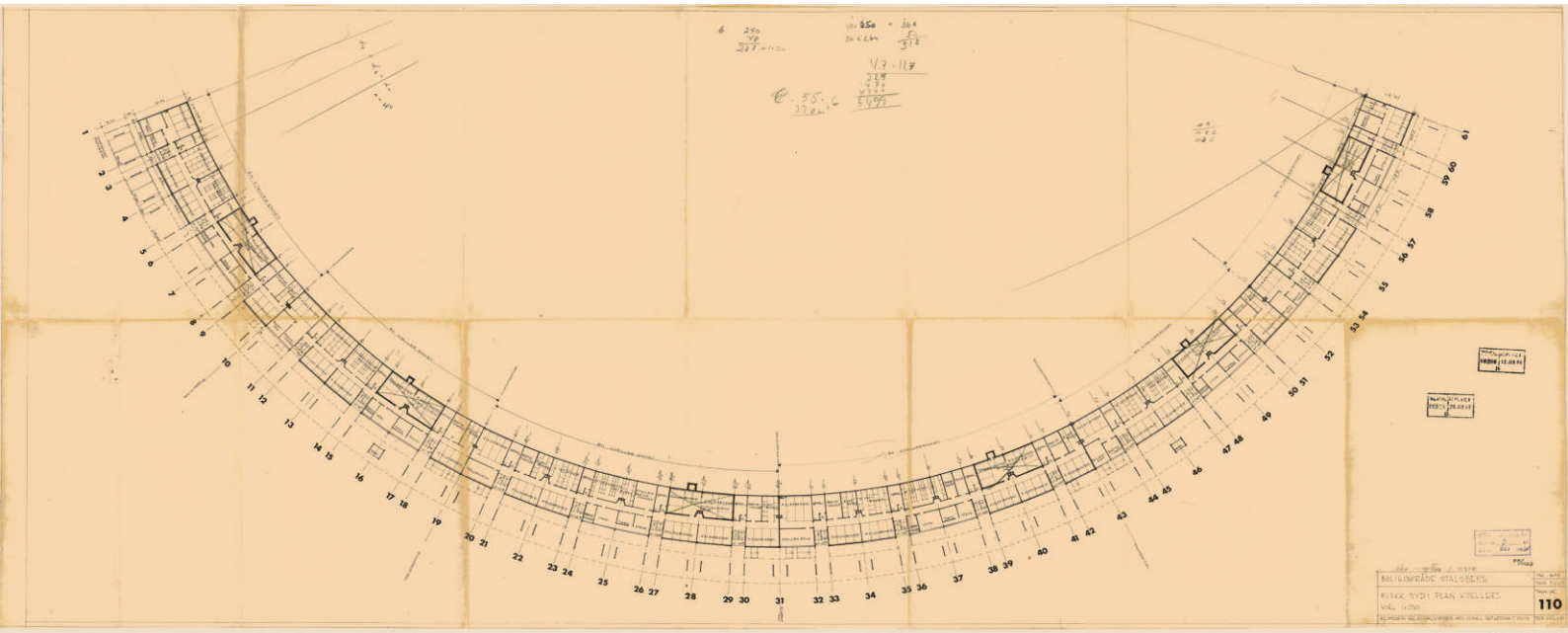
Tegn. nr.: 126
Sak nr.: 7007
Målestokk: 1:20, 1:5
Sign.: T.G.
Godkj.:

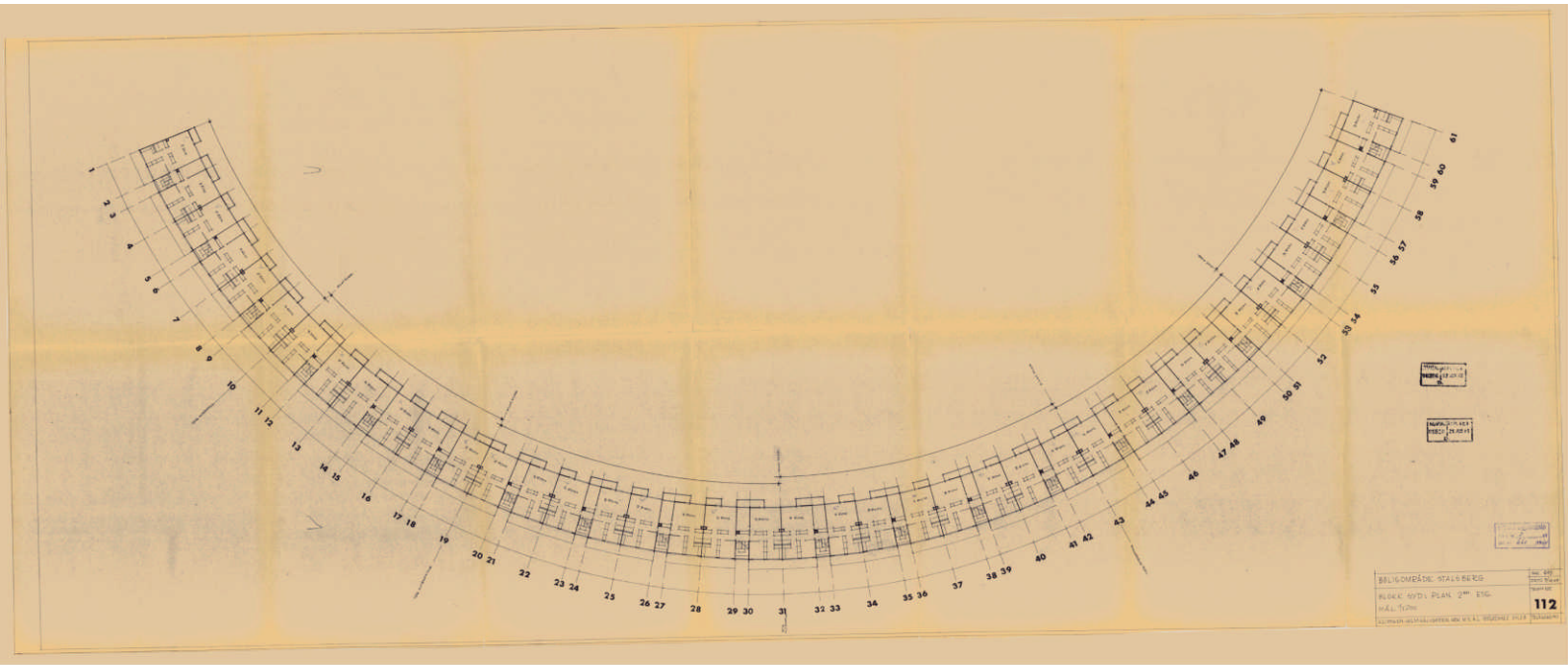
Stalsberg Syd

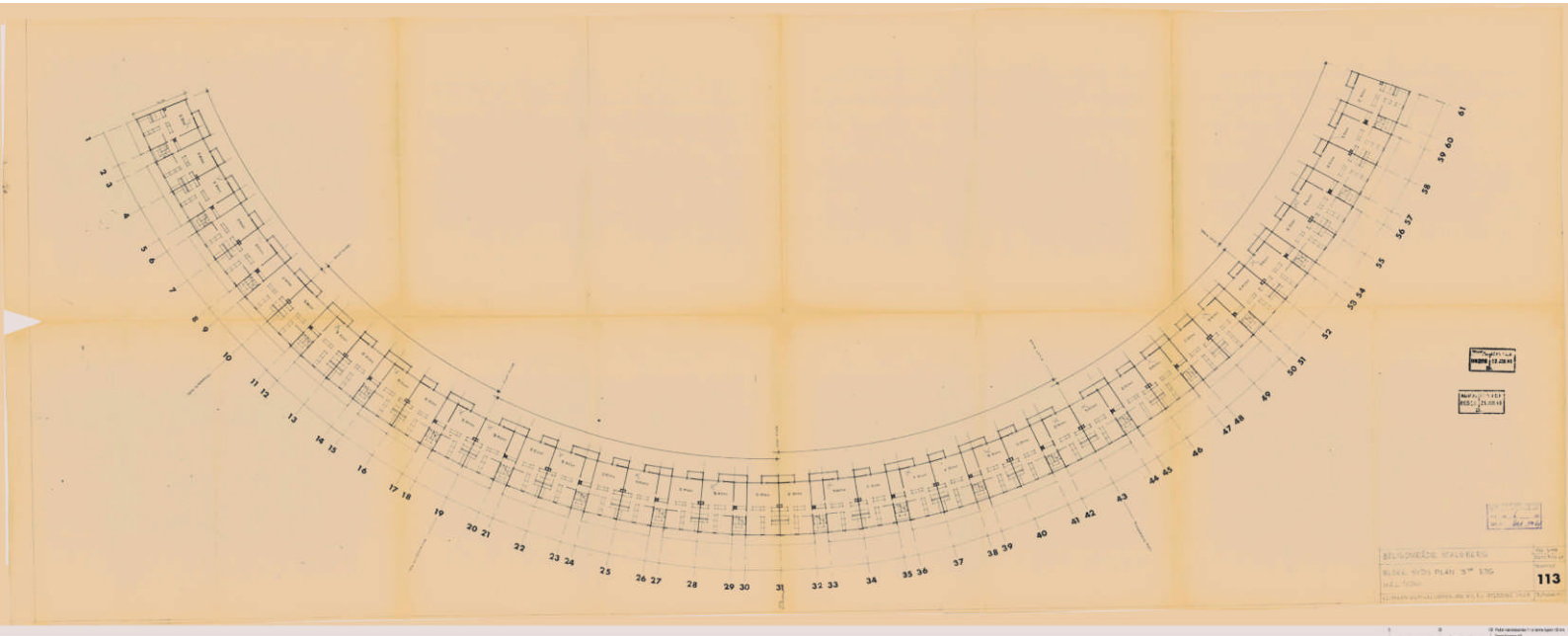
Trekasser på tak for ventilasjon

FAGBYGG A/S
ENTREPRENØRFORRETNING
OSLO, den 10/11-66.

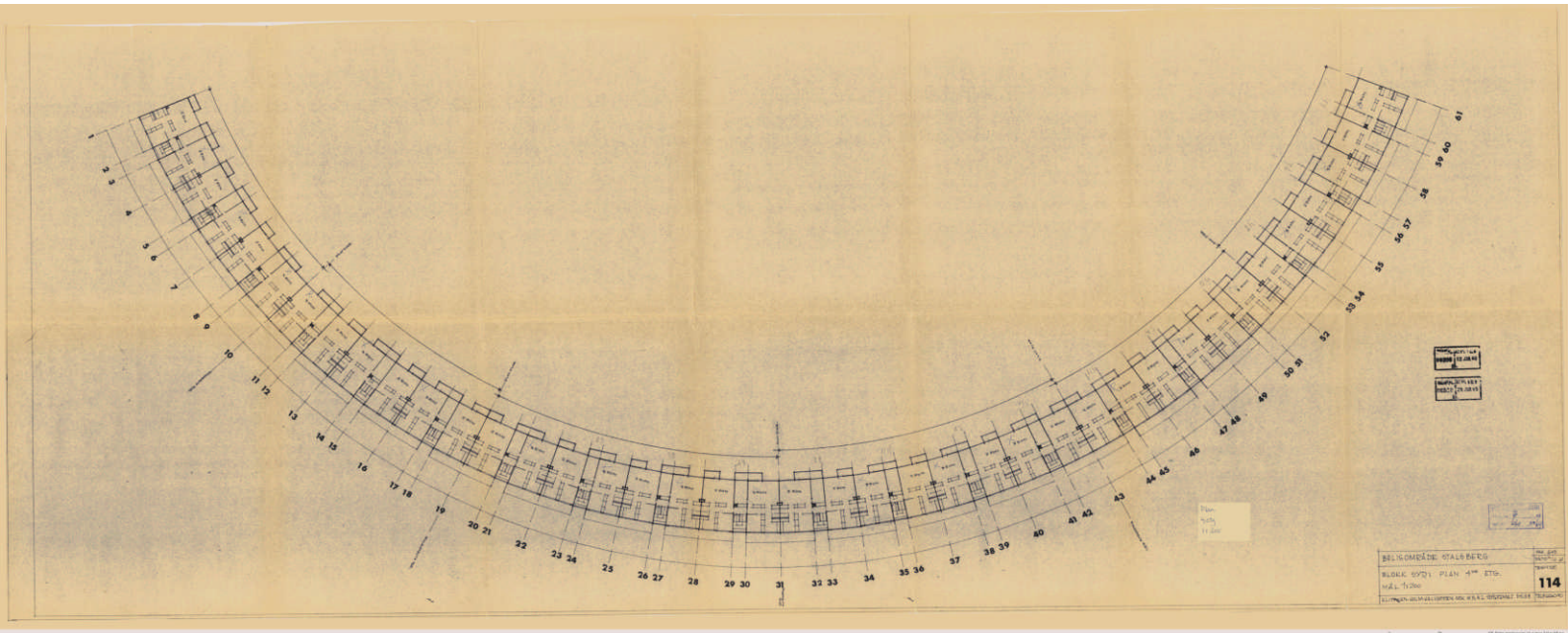

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61
111


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61
BOLIGOMRÅDE STÅLSBERG
PLAN ATELIERS
110


BOLIGOMRÅDE STALSBERG
BLOKK NYDI PLAN 2ND ETG.
112


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61

113

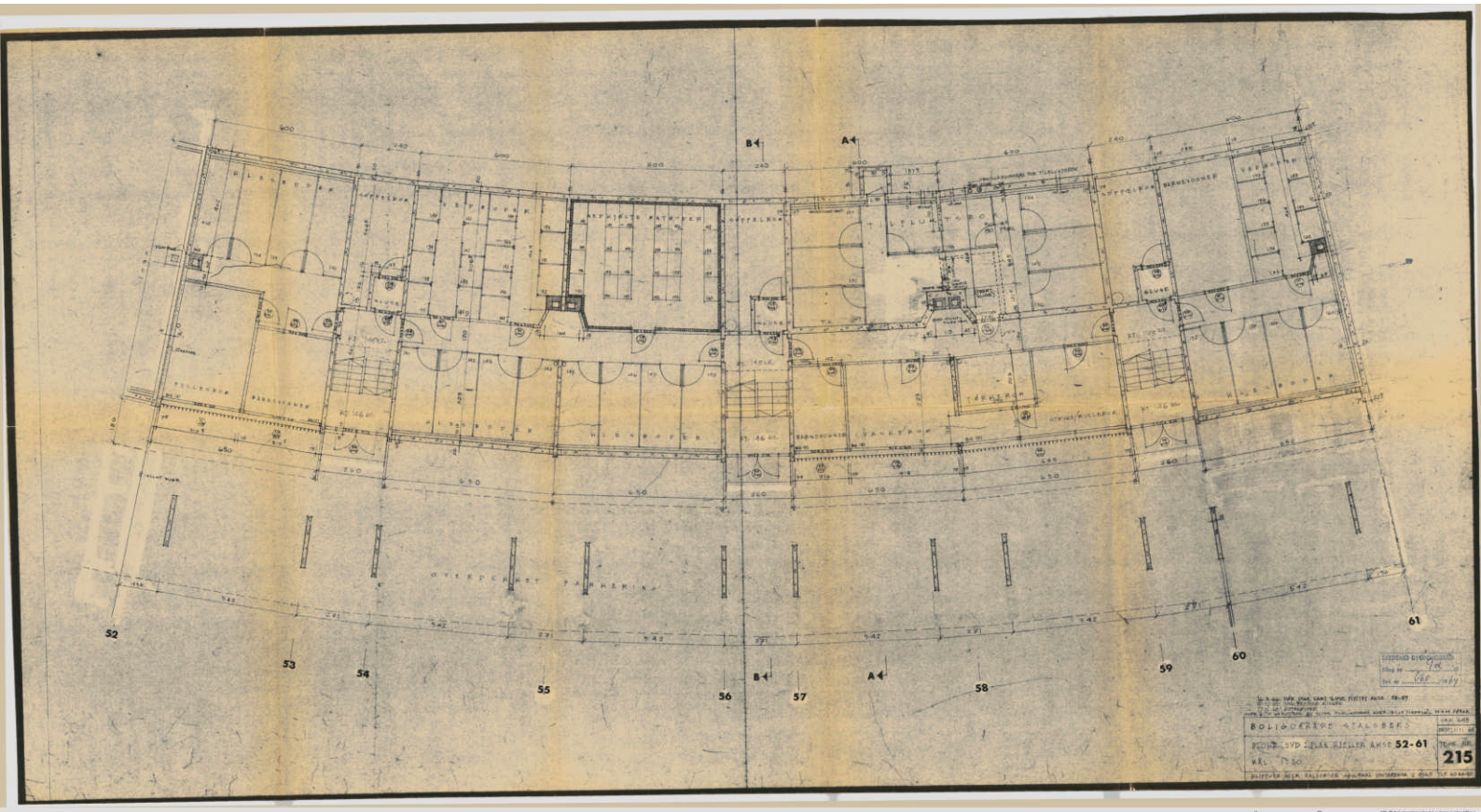


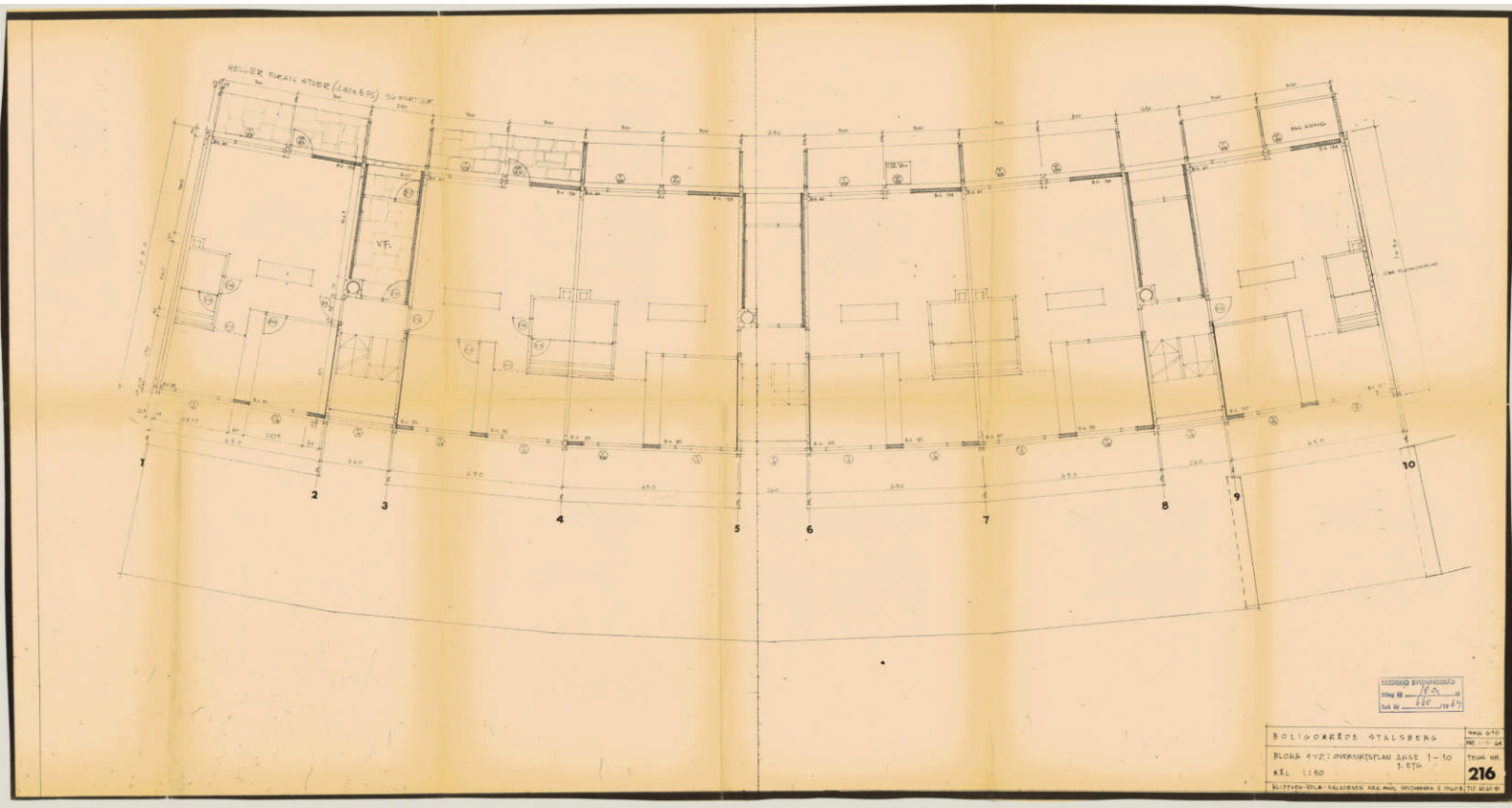

BELIGGENHEDE STALGÅRDS

BLOKK 6V71 PLAN 4. ETG.

M.Æ.L. 1:200

114


B
A
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
B
A
BOLIGOMRÅDE STALDEKÆR
PLAN SYD - PLAN SYDLIGE AKSE 52-61
M/L 1:50
215




SKEDSMO BYGNINGSRÅD
tilleg til ..... 19..
Sak nr ..... 19..

BOLIGOMRÅDE STALSBERG

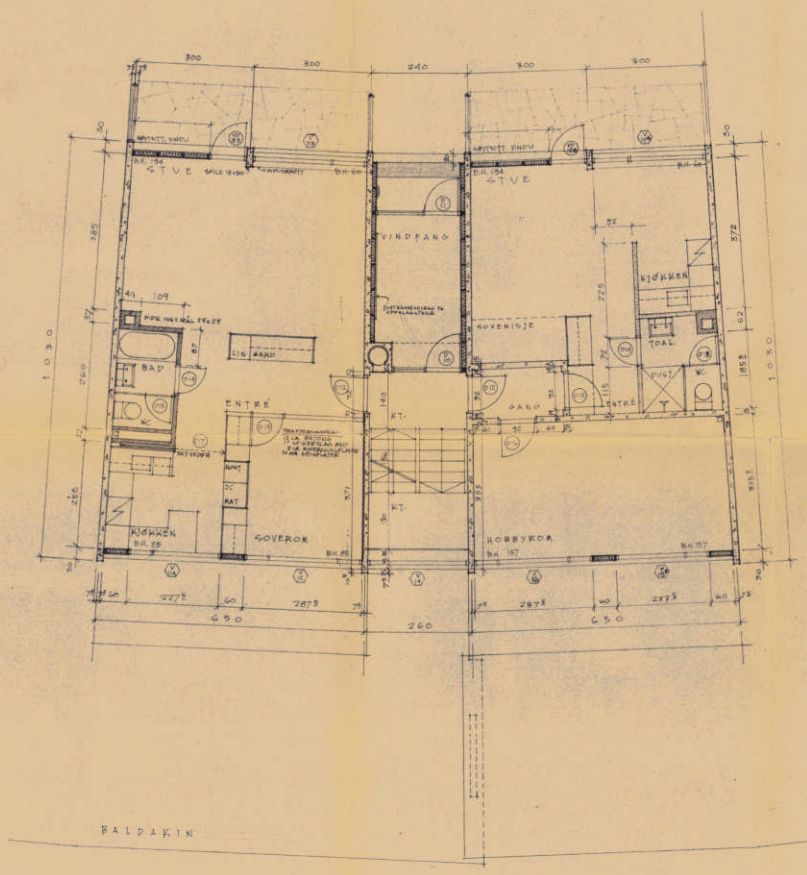
BLOKK 4 VEST: OVERSIKTSPLAN AKSE 1 – 10
1. ETG

M/KL 1:50

TRYM ARK. 216

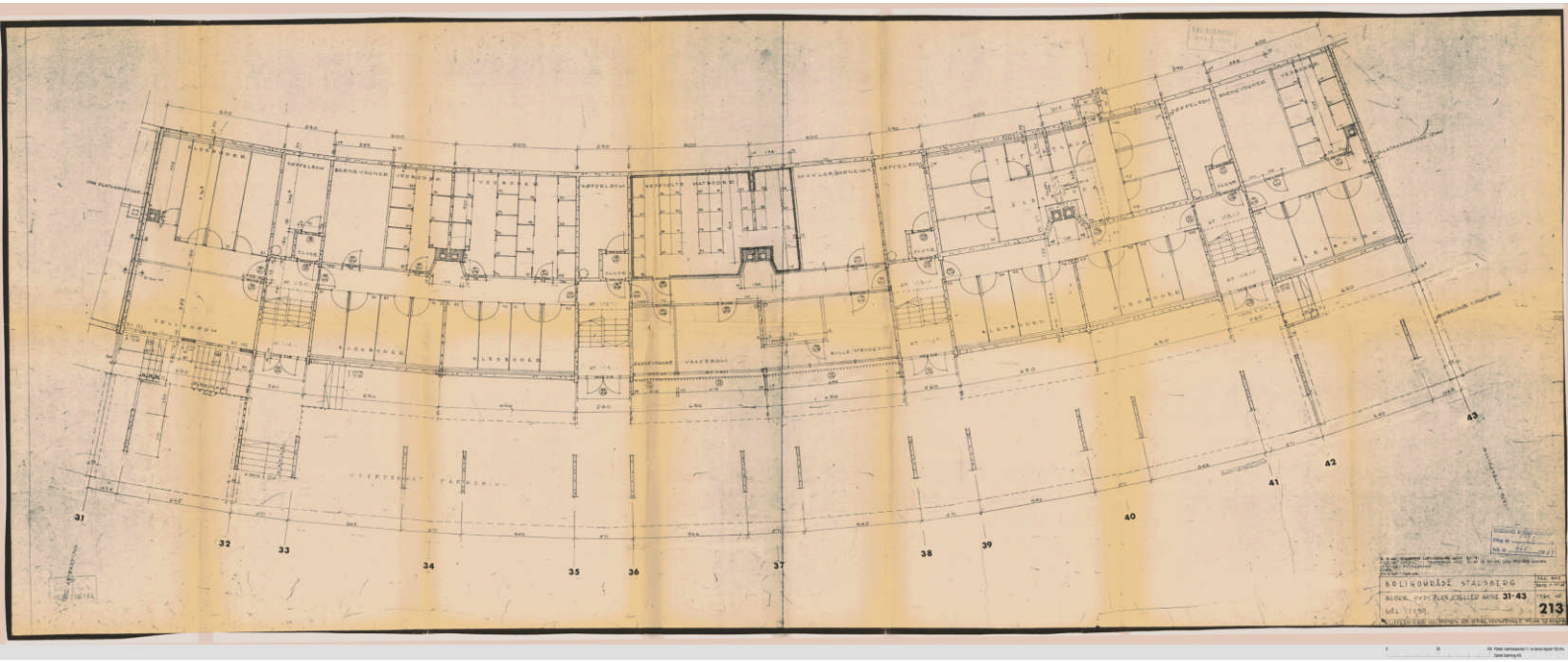
SLETTVOLD-OLSEN-HALVORSEN ARK. MNAL. SKOLEBAKKEN 3 OSLO 8 TLF 60 67 60

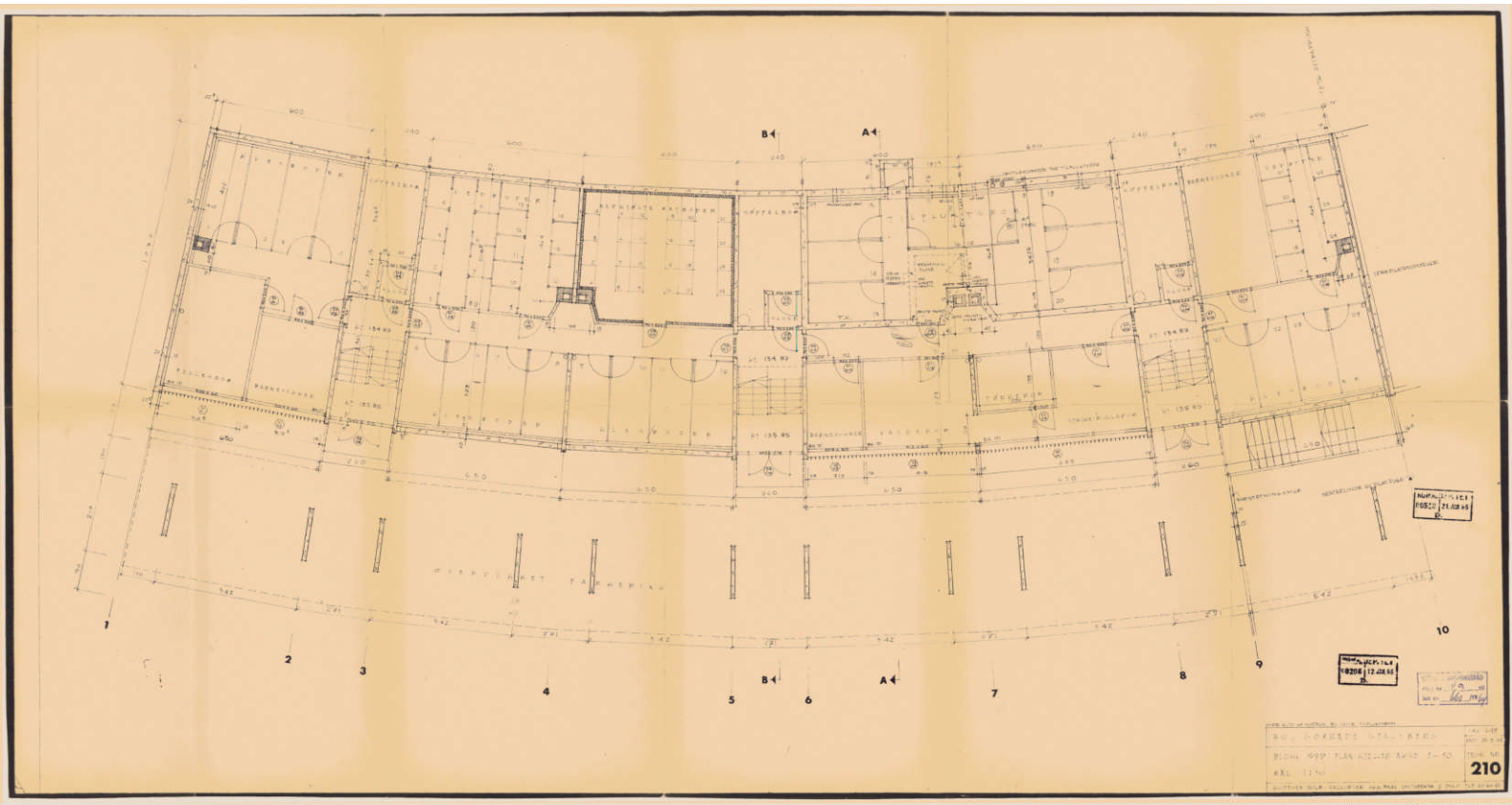
216



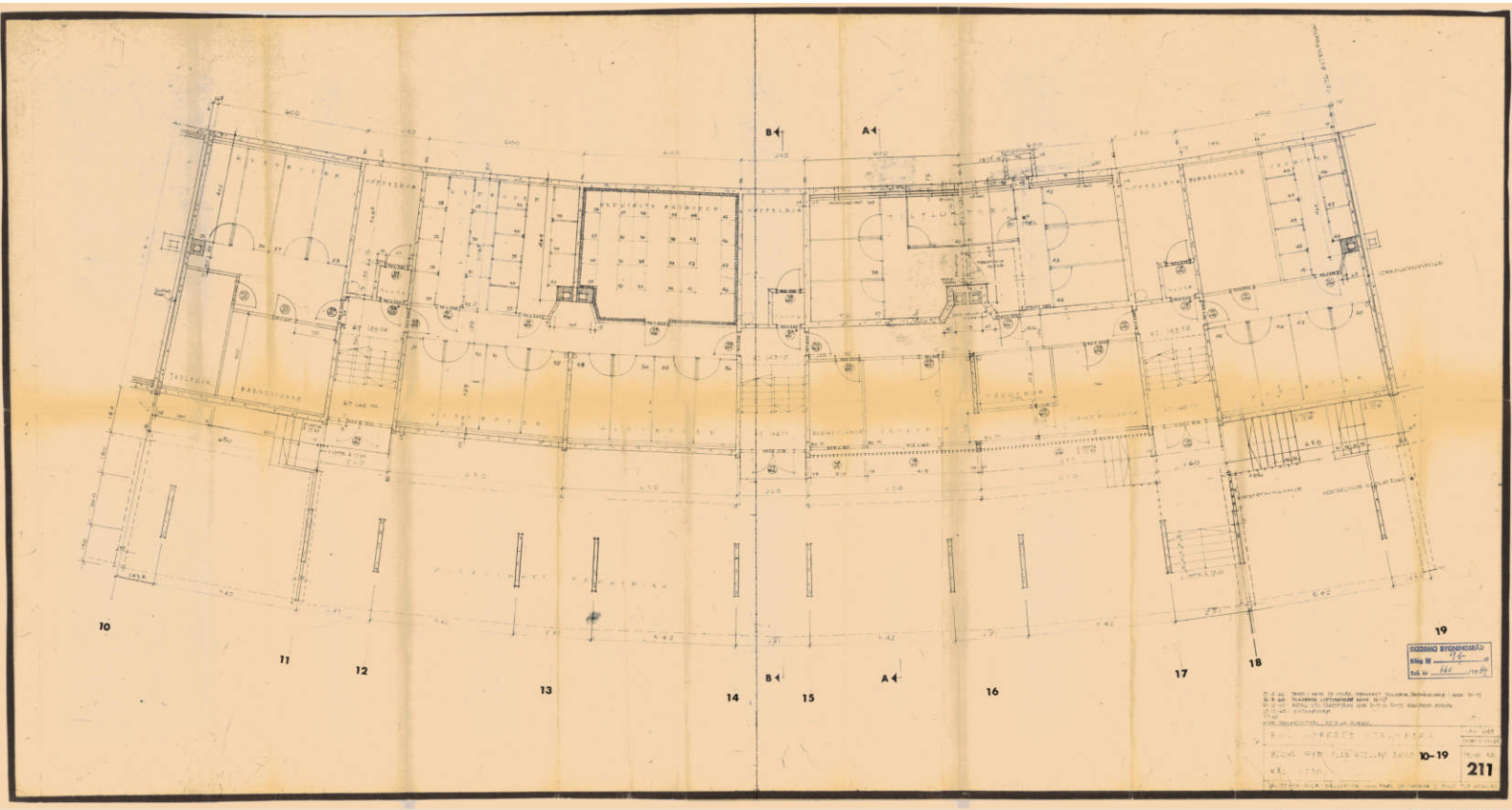

BOLIGBYGGINGSRÅD
Mappe nr. 12 C III
Sak nr. 66 1966

| | |
|---|---|
| BOLIGOMRÅDE STALSBERG | SAK: 648 PROS: 35-64 |
| BLOKK SYD : PLAN 1.ETG. AKSE 40-43 | TEGN. NR. 211 |
| M.1:50 | |
| HAUGEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL. VENTSPILSGT. 2 OSLO | TLF. 60 40 42 |


31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43




210




GJESDAL BYGNINGSRÅD
Rådg nr 75
Dato 66

10–19

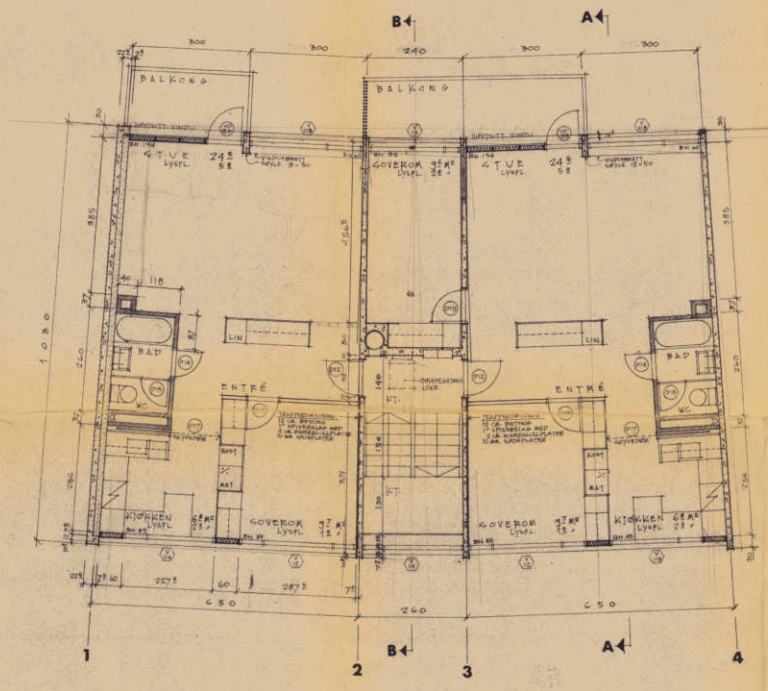
211

311

211

0 10

100. Flotel i dårlig vejr. Fotografen har stået på en af de store kraner på kajen. Bemærk de to redningsbåde, der er klar til at blive sat i vandet. Dansk Scanning A/S




BYGNINGSKONTORET
00520 21. JUNI 65
D.

BYGNINGSRÅDET
Akt. nr 64 XII
Sak nr 660 119/64

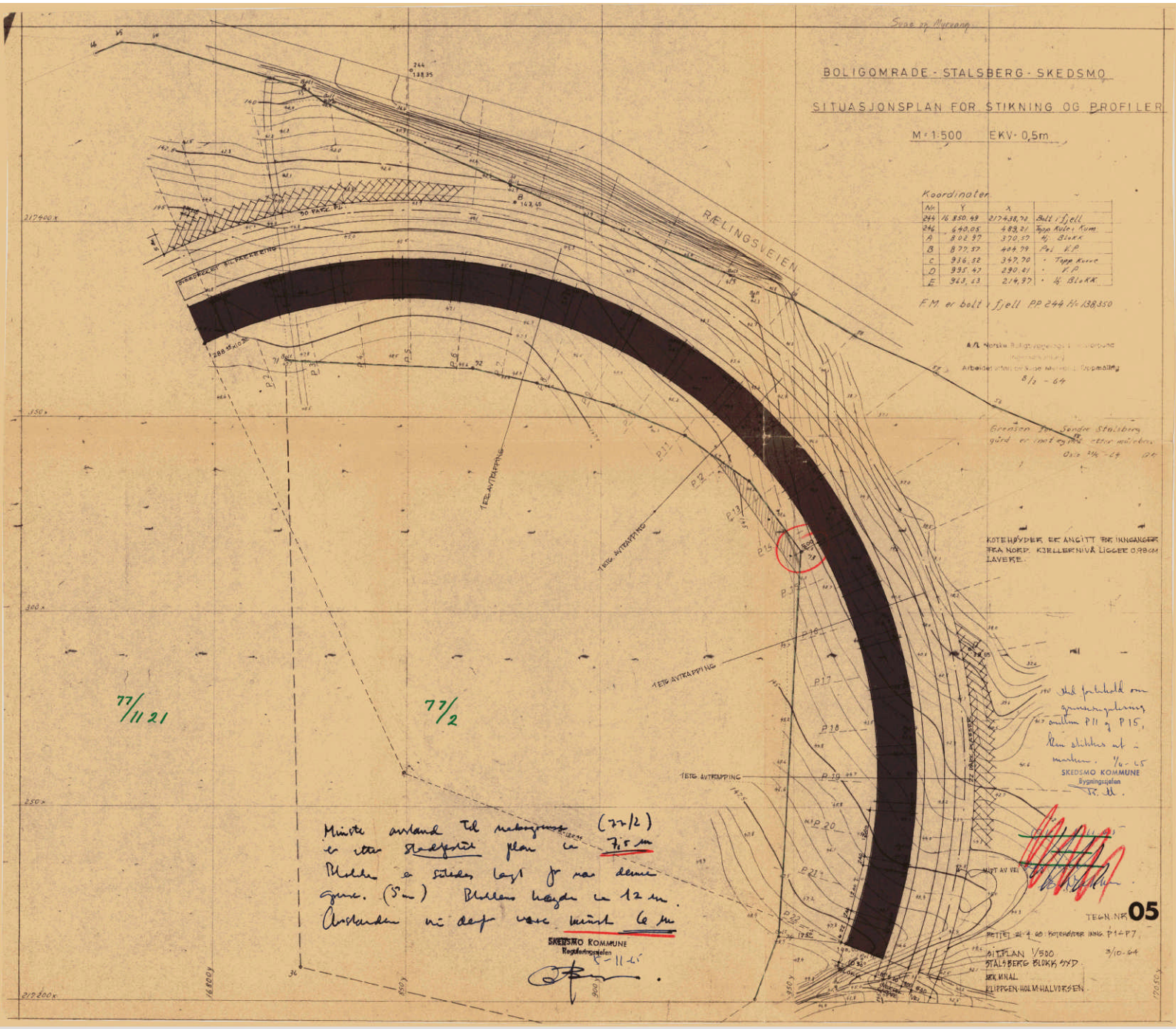
BYGNINGSKONTORET
00296 12. JUL 65
D.

77/122

| | |
|---|---|
| BOLIGOMRÅDE STALSBERG | SAK 648 |
| | DATO 28-5-65 |
| BLOKK SYD: PLAN 4 ETG. AKSE 1 - 4 | TEGN NR. 213 |
| MÅL 1:50 | |

KLIPPEN-HOLM-HALVORSEN ARK. MNAL VESTHEIMSVEIEN 2 OSLO TLF 606040

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




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

# DOK-analyse for eiendom 3205-77/1159

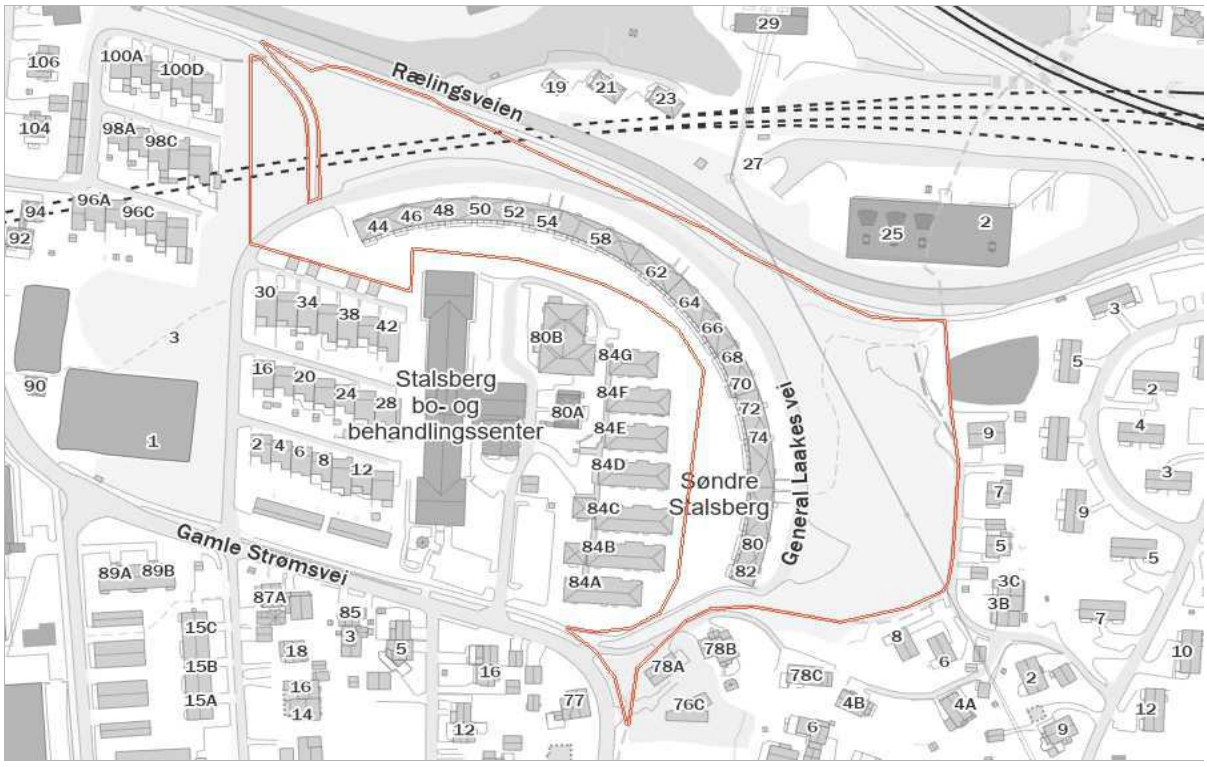
| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 31.07.2026 kl.14:25 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 70 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 27 | Ikke berørte datasett | 43 |
| Kommunens valgte | 98 | Utelatte datasett | 28 |

'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 | 30.07.2026 | 31.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 30.07.2026 | 31.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Basis geodata: Arealressurskart - AR50 | Norsk institutt for bioøkonomi | | 01.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Basis geodata: FKB-Vann | Geovekst | 30.07.2026 | 31.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Befolkning: Barnetråkk - aggregert | Universitetet i Bergen | | 18.05.2026 | |
| Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Energi: Nettanlegg utbygd | Norges vassdrags- og | 01.06.2026 | 20.07.2026 | |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | Statens vegvesen | 26.05.2026 | 01.06.2026 | |
| Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | Miljødirektoratet | | 20.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske | | 20.07.2026 | |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Mulighet for marin leire | Norges geologiske | | 20.07.2026 | |
| Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) | Norges geologiske undersøkelse | | 20.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske | | 20.07.2026 | |
| Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 24.07.2026 | |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 30.07.2026 | 31.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 01.07.2026 | 02.07.2026 | 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 | |
| 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 | 02.07.2026 | 23.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.07.2026 | 13.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 31.07.2026 | 20.07.2026 | 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: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 31.07.2026 | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Forurensning: Forurenset grunn | | Miljødirektoratet | | 20.07.2026 | |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 | |
| Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 24.07.2026 | |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 27.07.2026 | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Geologisk arv | | Norges geologiske undersøkelse | | 06.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 20.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 20.07.2026 | 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 | 30.07.2026 | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 30.07.2026 | 22.07.2026 | 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 | 08.07.2026 | 25.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 29.07.2026 | 20.07.2026 | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 24.07.2026 | |
| Landbruk: Dyrkbar jord | | Geovekst | 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 | | 23.07.2026 | |
| Natur: Naturtyper - Elvedelta | | Miljødirektoratet | | 20.07.2026 | |
| Natur: Naturtyper - utvalgte | | Miljødirektoratet | | 23.07.2026 | |
| Natur: Naturtyper - verdsatte | | Miljødirektoratet | | 23.07.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land (NiN) | | Miljødirektoratet | | 24.07.2026 | |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 24.07.2026 | |
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 24.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 24.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Ramsarområder | | Miljødirektoratet | | 24.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Natur: Vannforekomster | | Miljødirektoratet | | 20.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 02.07.2026 | 02.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |

## Ikke berørte datasett

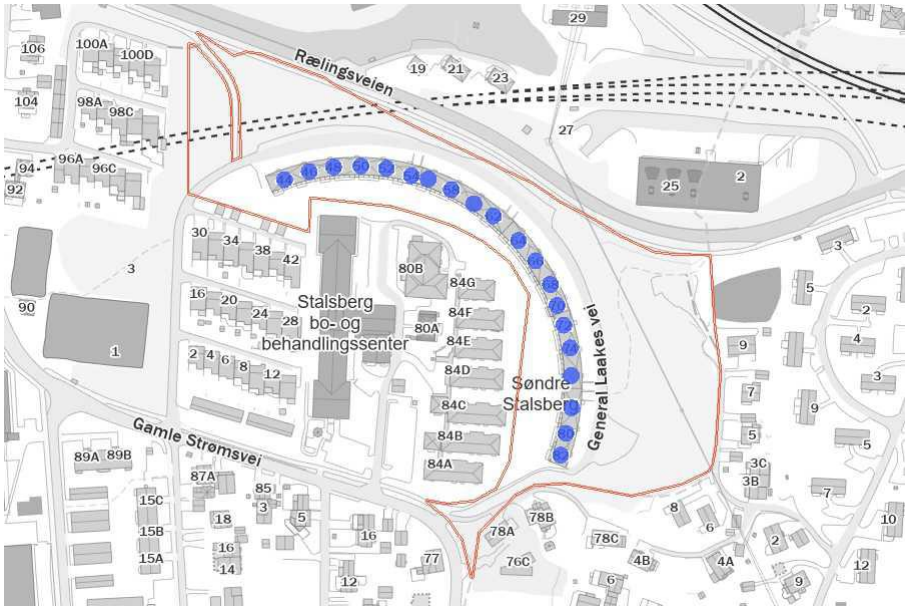
| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet | Dekning |
|---|---|---|---|---|---|
| Samferdsel: Trafikkulykker | | Statens vegvesen | 02.07.2026 | 23.07.2026 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.07.2026 | 20.07.2026 | 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: Flom aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.07.2026 | 20.07.2026 | Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet. |
| Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data | | Lillestrøm kommune | | 28.11.2025 | |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 31.07.2026 | 20.07.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.07.2026 | 20.07.2026 | |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.07.2026 | 20.07.2026 | 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 | 30.07.2026 |
| Antall treff | 20 | Nedlastet | 31.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 31.07.2026 |
| 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

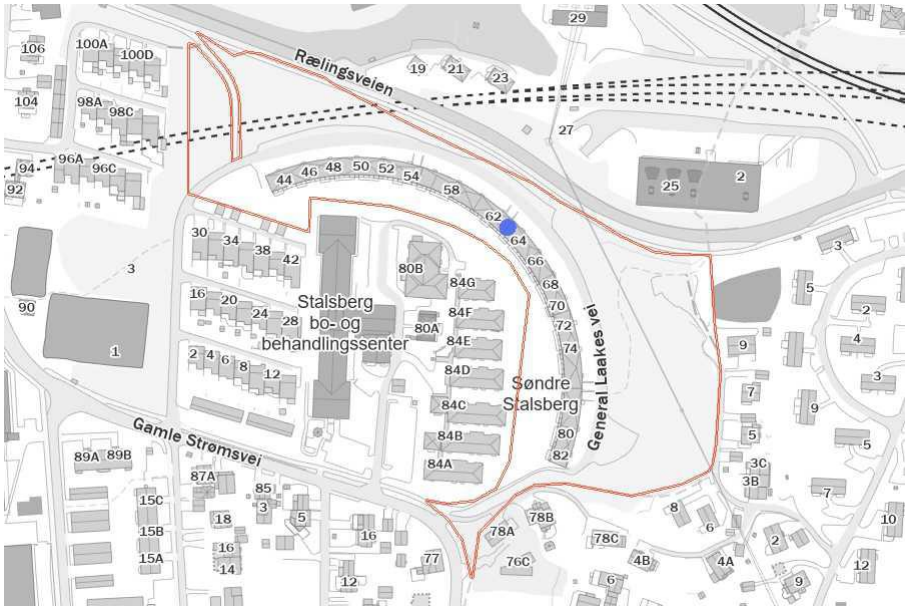
| ID | ADRESSE |
|---|---|
| 92108794 | General Laakes vei 46 |
| 92108794 | General Laakes vei 50 |
| 92108794 | General Laakes vei 54 |
| 92108794 | General Laakes vei 56 |

## Punkter

| | |
|---|---|
| 92108794 | General Laakes vei 60 |
| 92108794 | General Laakes vei 62 |
| 92108794 | General Laakes vei 64 |
| 92108794 | General Laakes vei 80 |
| 92108794 | General Laakes vei 82 |
| 92108794 | General Laakes vei 44 |
| 92108794 | General Laakes vei 48 |
| 92108794 | General Laakes vei 52 |
| 92108794 | General Laakes vei 58 |
| 92108794 | General Laakes vei 66 |
| 92108794 | General Laakes vei 68 |
| 92108794 | General Laakes vei 70 |
| 92108794 | General Laakes vei 72 |
| 92108794 | General Laakes vei 74 |
| 92108794 | General Laakes vei 76 |
| 92108794 | General Laakes vei 78 |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 30.07.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 31.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 31.07.2026 |
| 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.

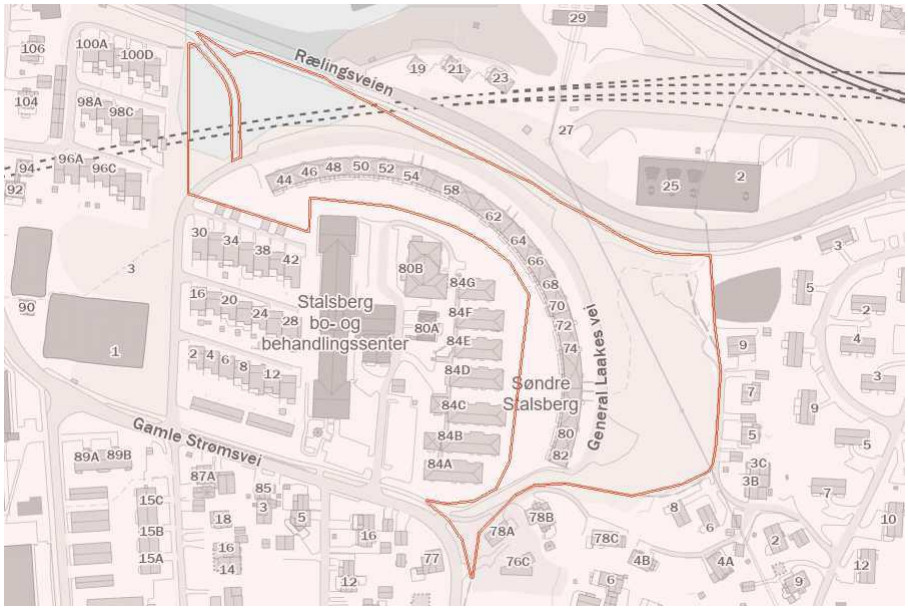
Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for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

...

| NR | STATUS | TYPE |
|---|---|---|
| 150941024 | TB - Tatt i bruk | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer |

## Basis geodata: Arealressurskart - AR50

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 01.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.07.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

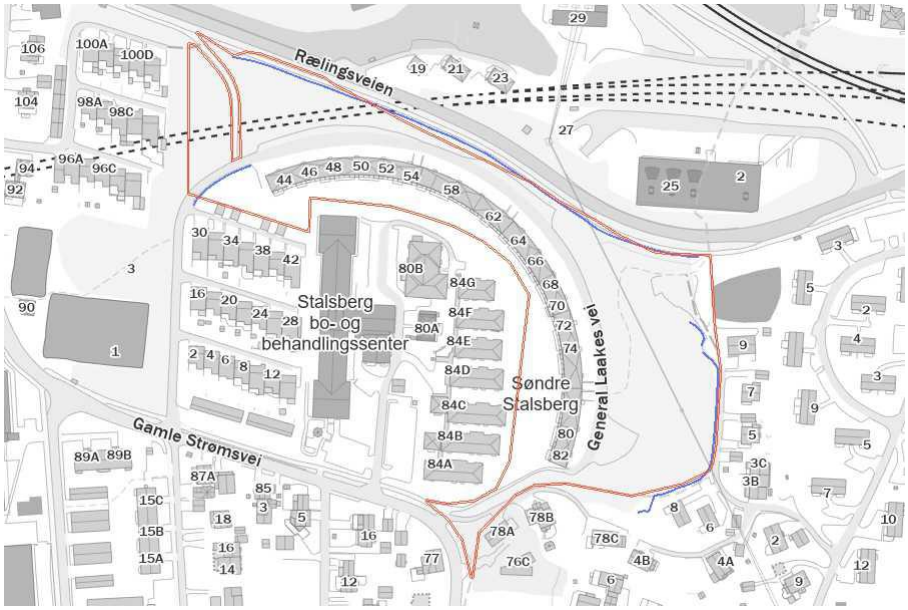
...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE | Antall |
|---|---|---|---|---|---|
| 50 | 98 | 98 | 39 | 99 | 1 |
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 | 2 |

## Basis geodata: FKB-Vann

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 30.07.2026 |
| Antall treff | 7 | Nedlastet | 31.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 31.07.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

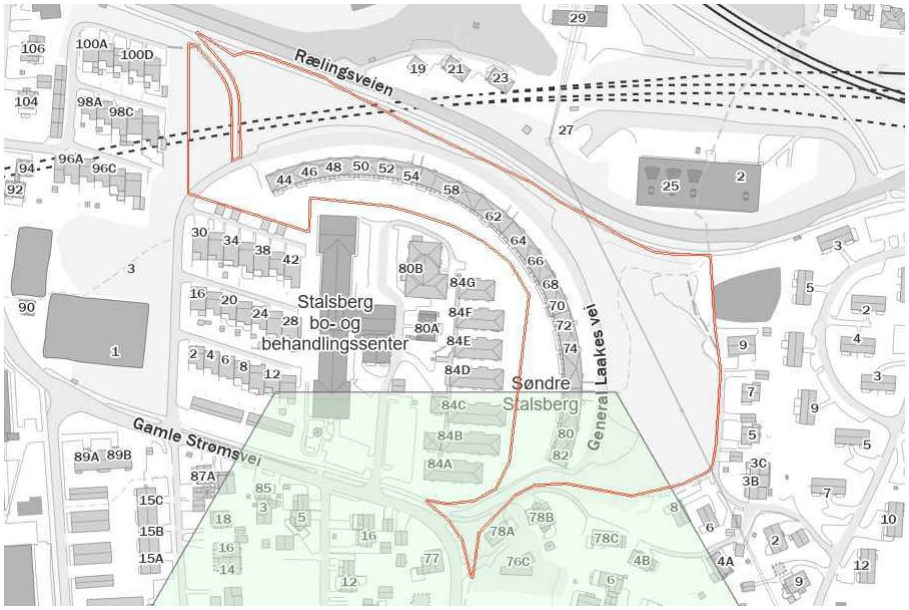
...

### Linjer

| OBJTYPE | Antall |
|---|---|
| VeggrøftÅpen | 3 |
| ElvBekk | 4 |

## Befolkning: Barnetråkk - aggregert

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Universitetet i Bergen | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 18.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.05.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

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

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

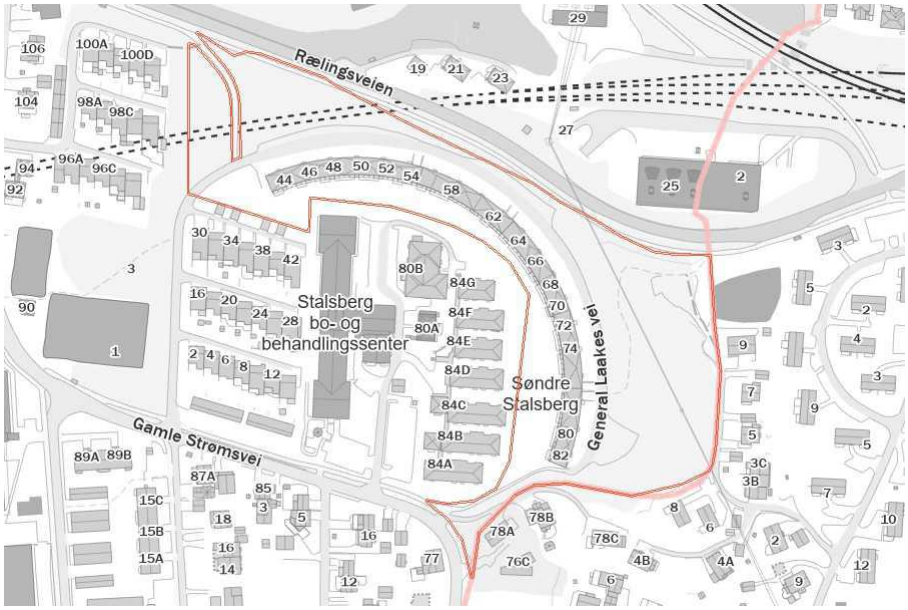
...

### Flater

| NEGATIVOPPLEVELSE | POSITIVOPPLEVELSE | ANTALLELEVER | SISTEREGISTRERINGSAR | AKTIVITET |
|---|---|---|---|---|
| - | - | 5 | 2022 | - |

## Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 24.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

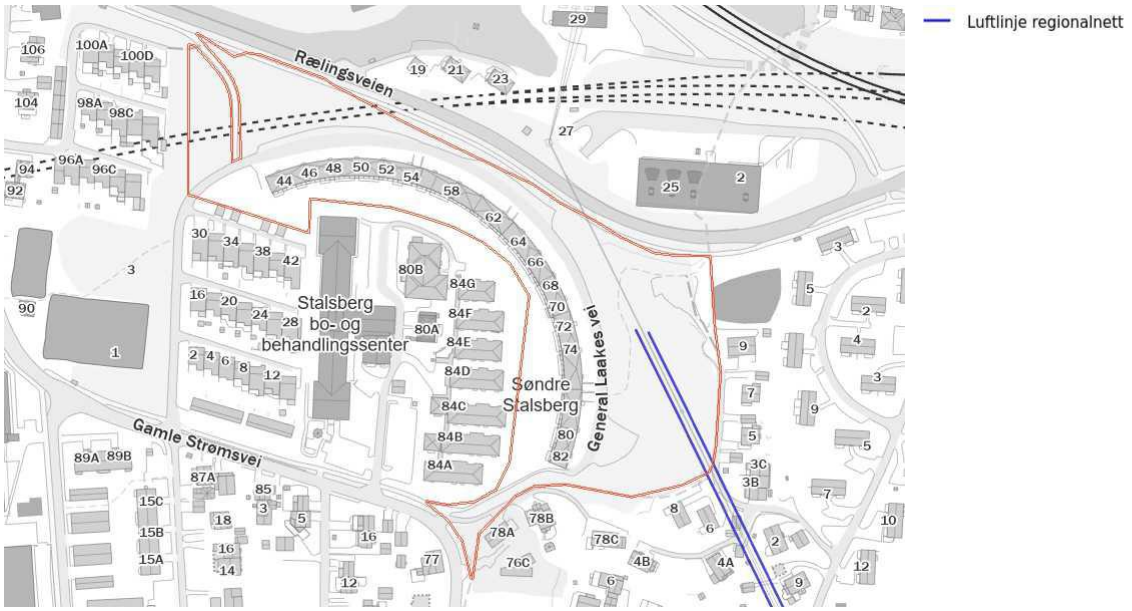
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

| INFORMASJON | DATAFANGSTDATO | Antall |
|---|---|---|
| Multiconsult | 10/01/2021 | 2 |

## Energi: Nettanlegg utbygd

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 01.06.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Viser beliggenhet av luftlinjer, sjøkabler, transformatorstasjoner og master i transmisjons-, regional- og høyspent distribusjonsnett. Lavspent distribusjonsnett er ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Datasettet oppdateres ikke fortløpende, kun ved behov. Det kan derfor være feil og mangler i datasettet som skyldes manglende oppdatering.

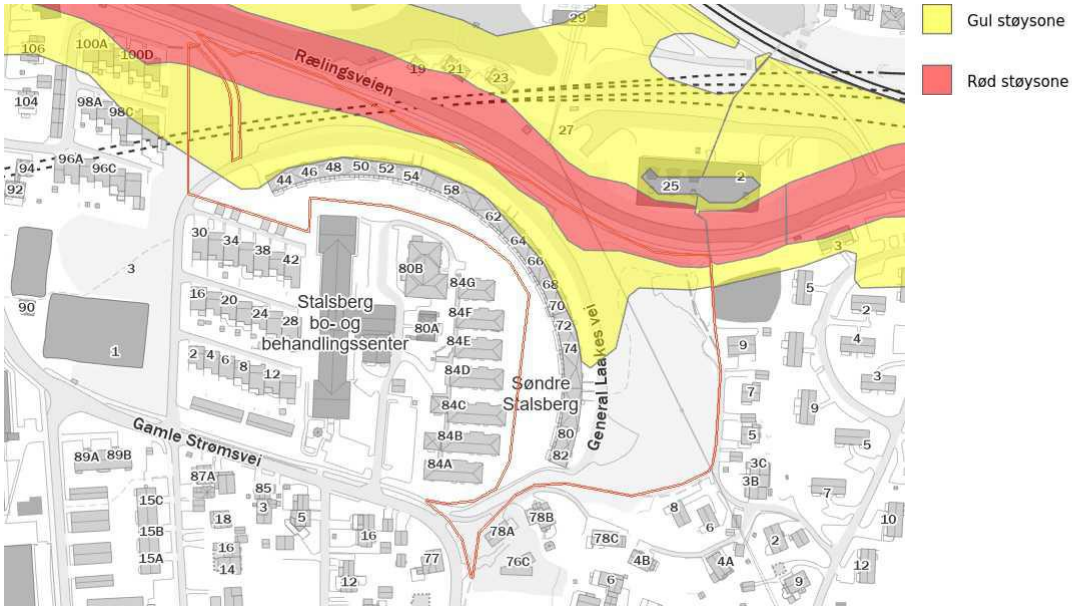
...

### Linjer

| NETTNIVÅ | NVENETTNIVÅ | OBJTYPE | SPENNING_KV | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Regionalnett | 2 | EL_Luftlinje | 47 | 4 |

## Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 26.05.2026 |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 01.06.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

### Flater

| KILDE | KATEGORI | Antall |
|---|---|---|
| Road | Yellow zone | 2 |
| Road | Red zone | 2 |

## Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 24 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 24.07.2026 |
| 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

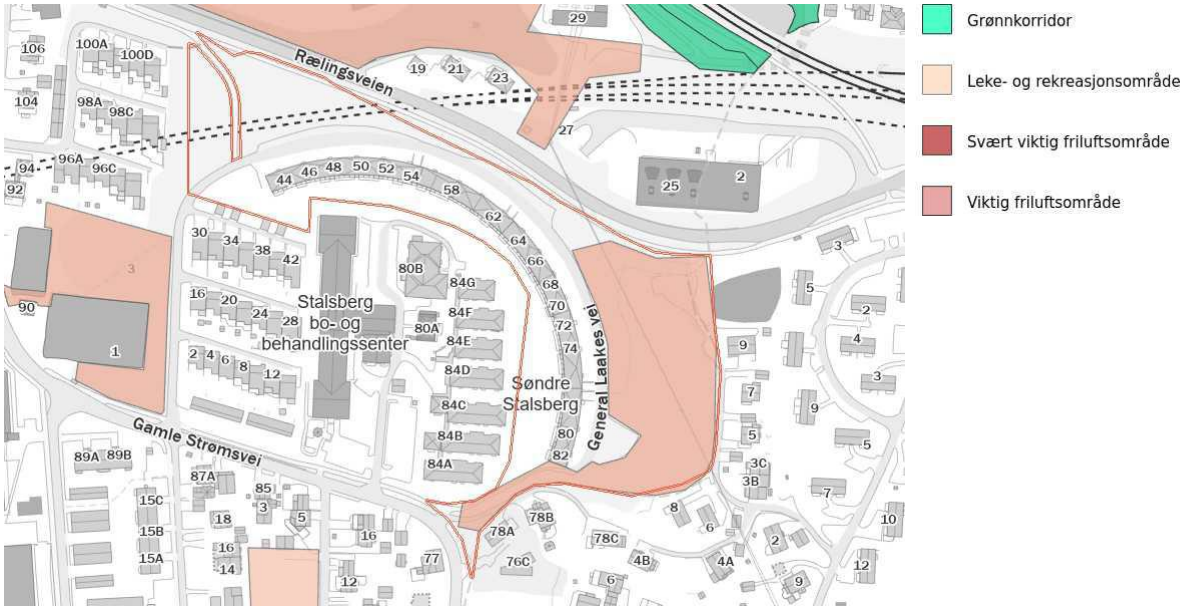
...

| CATEGORY | MEASURETIME_BEGINPOSITION | MEASURETIME_ENDPOSITION | SOURCE | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Lnight5559 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |
| Lden6569 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |
| Lnight5054 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |
| Lden5054 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lden5559 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |
| Lden6064 | 2021-01-01 | 2021-12-31 | roadsInAgglomeration | 4 |

## Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| Dekning | Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




### Beskrivelse

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

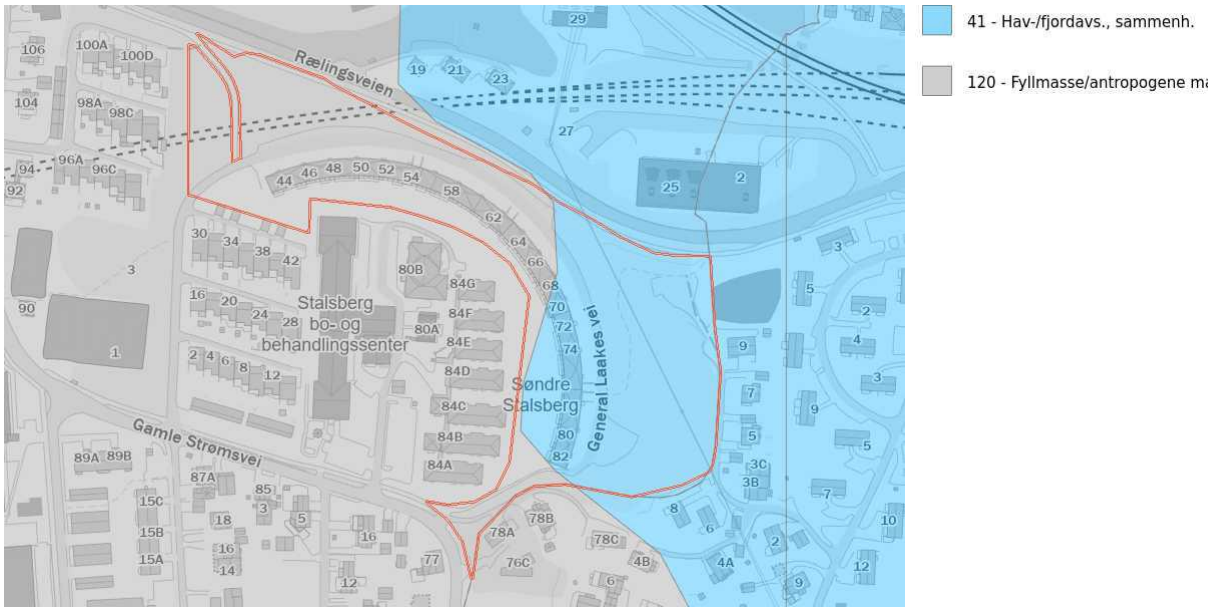
...

### Flater

| TYPE | VERDI | DATAEIER | Antall |
|---|---|---|---|
| lekeOgRekreasjonsområde | sværtViktigFriluftslivsområde | Lillestrøm kommune | 2 |

## Geologi: Løsmasser

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|---|---|---|---|
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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. | Antall |
|---|---|---|---|
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene | 2 |
| Fyllmasse (antropogent materiale) | Ikke klassifisert | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene | 2 |

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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.

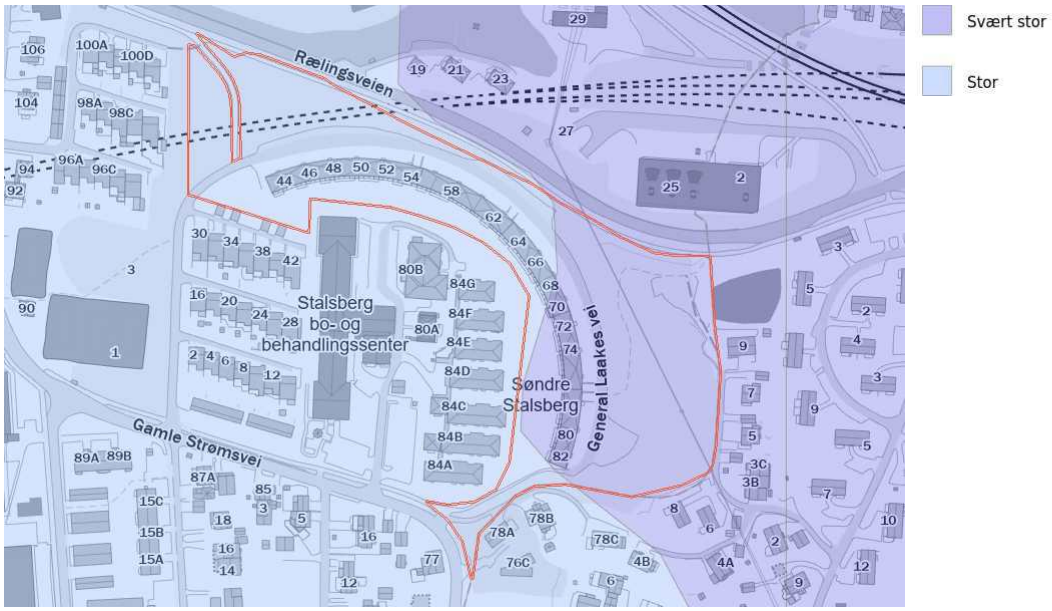
...

### Flater

| BELIGGENHET | Antall |
|---|---|
| Areal under marin grense | 2 |

## Geologi: Mulighet for marin leire

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 4 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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.

...

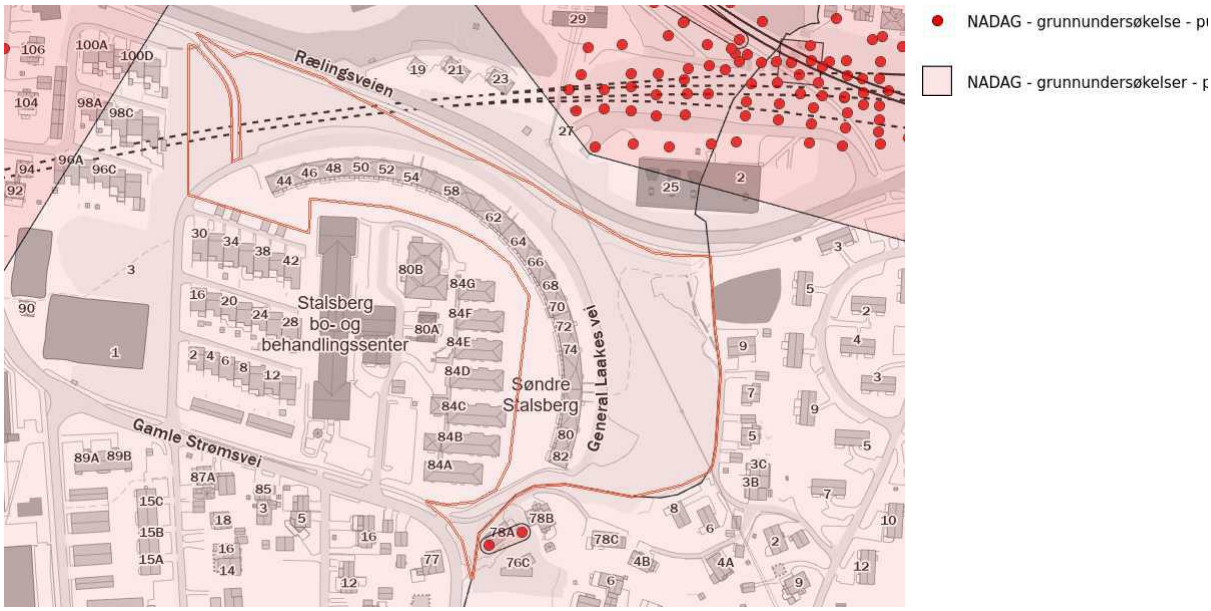
### Flater

## Flater

| LØSMASSETYPE | MARINLEIREMULIGHET | TILLEGGSINFO | Antall |
|---|---|---|---|
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Områder der det svært ofte kan finnes marin leire | - | 2 |
| Fyllmasse (antropogent materiale) | Områder der det ofte kan finnes marin leire | - | 2 |

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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.

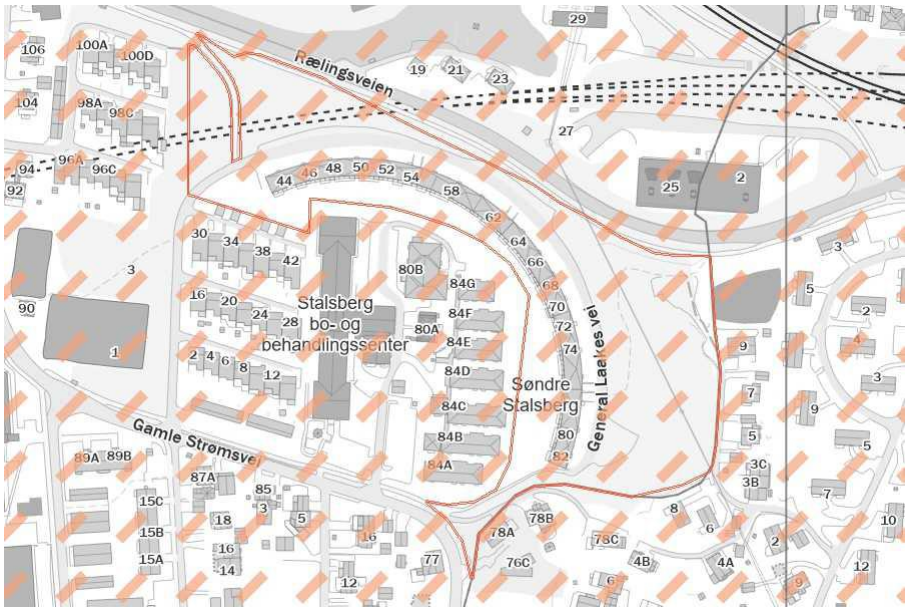
...

## Flater

| PROSJEKTNR | PROSJEKTNAVN | EKSTERNID | Antall |
|---|---|---|---|
| 2010279 | Norge, Kvikkleiresoner | 2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300 | 2 |

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 20.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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.

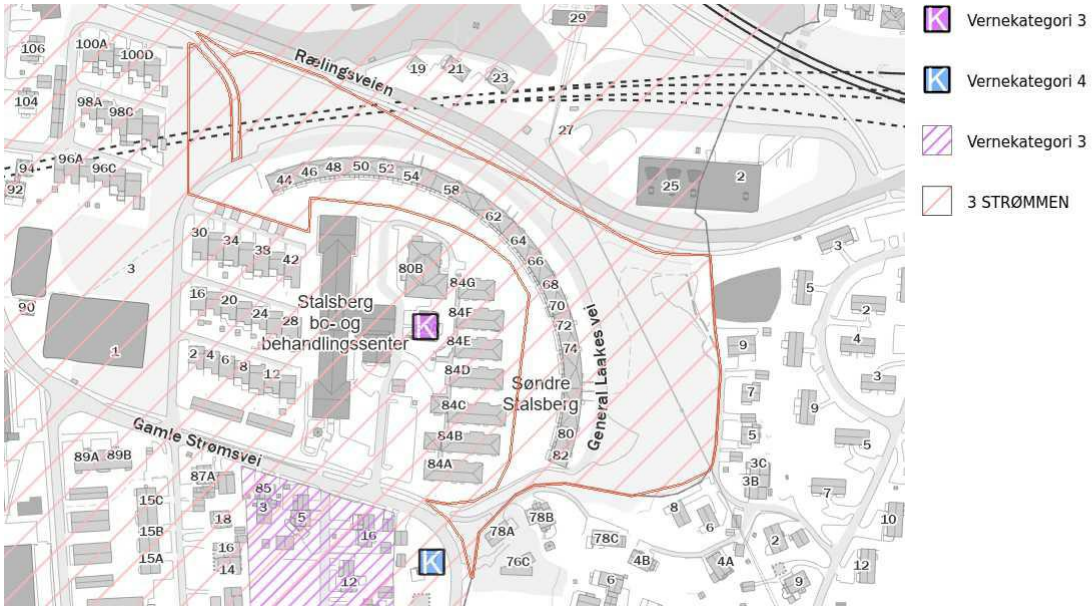
...

### Flater

| NAVN | Antall |
|---|---|
| Moderat til lav aktsomhet | 2 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 24.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 24.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

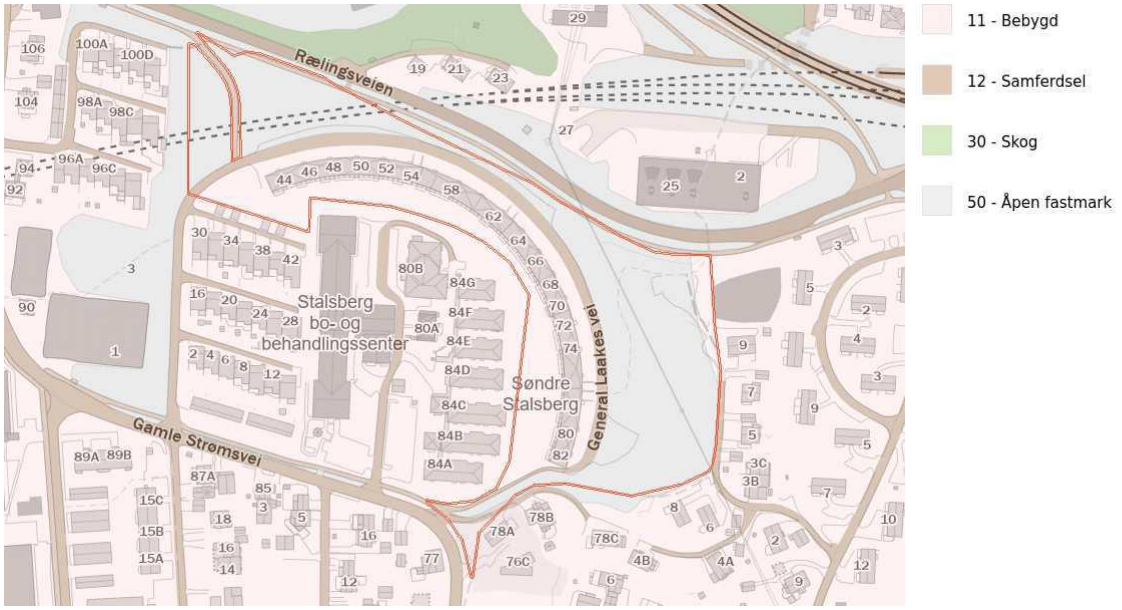
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

| NAVN | INFORMASJON | Antall |
|---|---|---|
| 3 STRØMMEN | Høringsutkast 2011 | 2 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 30.07.2026 |
| Antall treff | 15 | Nedlastet | 31.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 31.07.2026 |
| 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

...

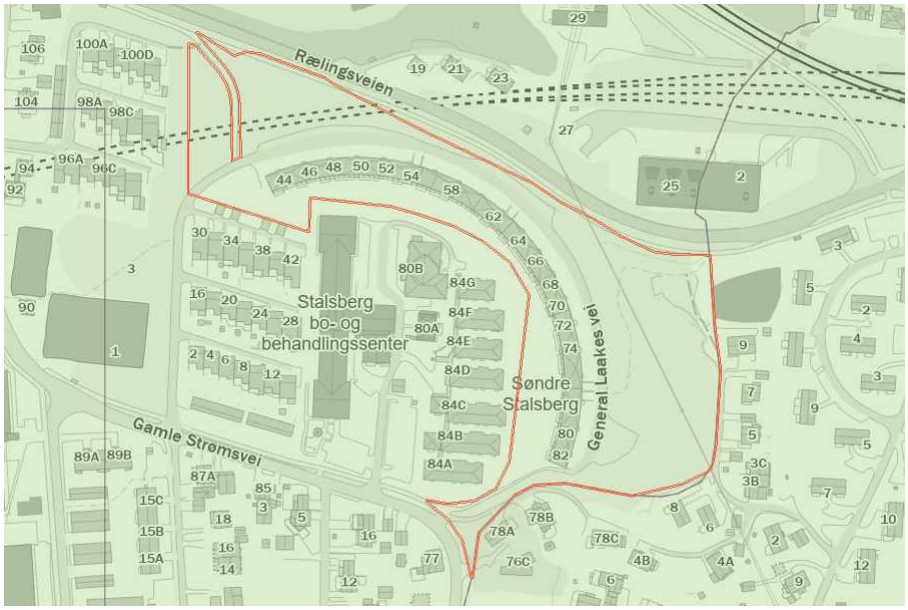
### Flater

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 4 |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 7 |
| Åpen fastmark | Ikke tresatt | Impediment | Jorddekt | 4 |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 25.07.2026 |
| 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)».

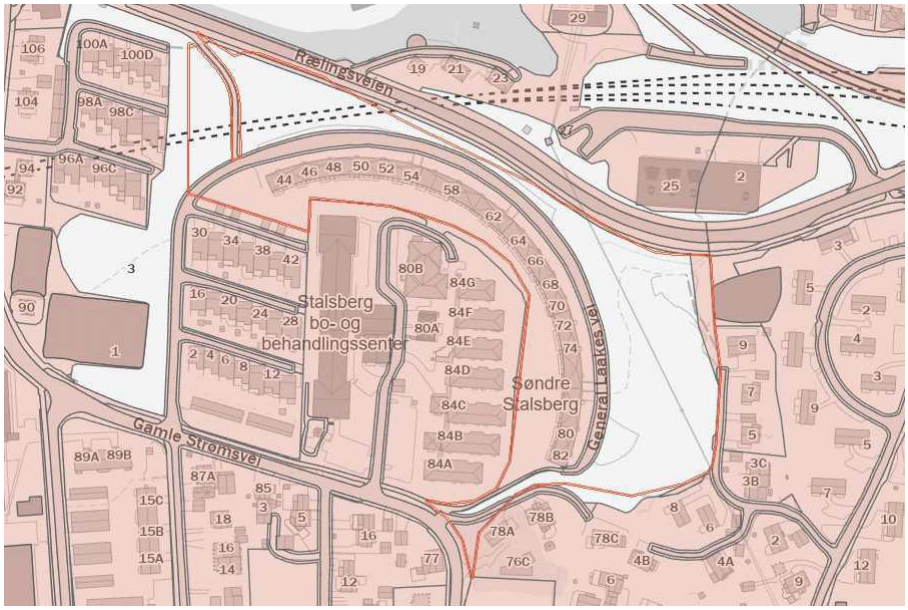
...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN | Antall |
|---|---|
| Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse | 2 |

## Natur: Kart over grå arealer

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | 10.04.2026 |
| Antall treff | 32 | Nedlastet | 20.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| 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

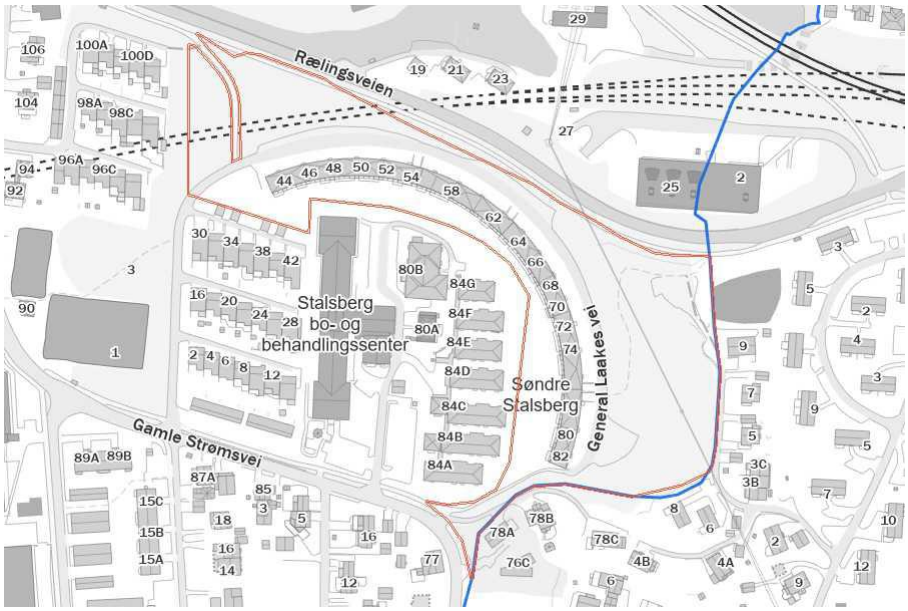
| ANDELBYGG | ANDELGRØN | ANDELGRÅ | AREALBRUK HOVEDKLASSE | AREALBRUK UNDERKLASSE | AREALDEKKE | GRUNNKART KILDE | Antall |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 27 | 73 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 73 | 27 | - | - | - | - | 1 |

## Flater

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 79 | 21 | - | - | - | - | 2 |
| 0 | 65 | 35 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 3 | 97 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 96 | 4 | - | - | - | - | 1 |
| 42 | 83 | 17 | - | - | - | - | 1 |
| 37 | 54 | 46 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 74 | 26 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 34 | 66 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 63 | 37 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 36 | 64 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 100 | 0 | - | - | - | - | 4 |
| 16 | 70 | 30 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 52 | 48 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 58 | 42 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 84 | 16 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 91 | 9 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 98 | 2 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 22 | 78 | - | - | - | - | 1 |
| 28 | 45 | 55 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 4 | 96 | - | - | - | - | 1 |
| 20 | 73 | 27 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 88 | 12 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 95 | 5 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 82 | 18 | - | - | - | - | 1 |
| 0 | 1 | 99 | - | - | - | - | 2 |

## Natur: Verneplan for vassdrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 01.07.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 02.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 25.07.2026 |
| 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.

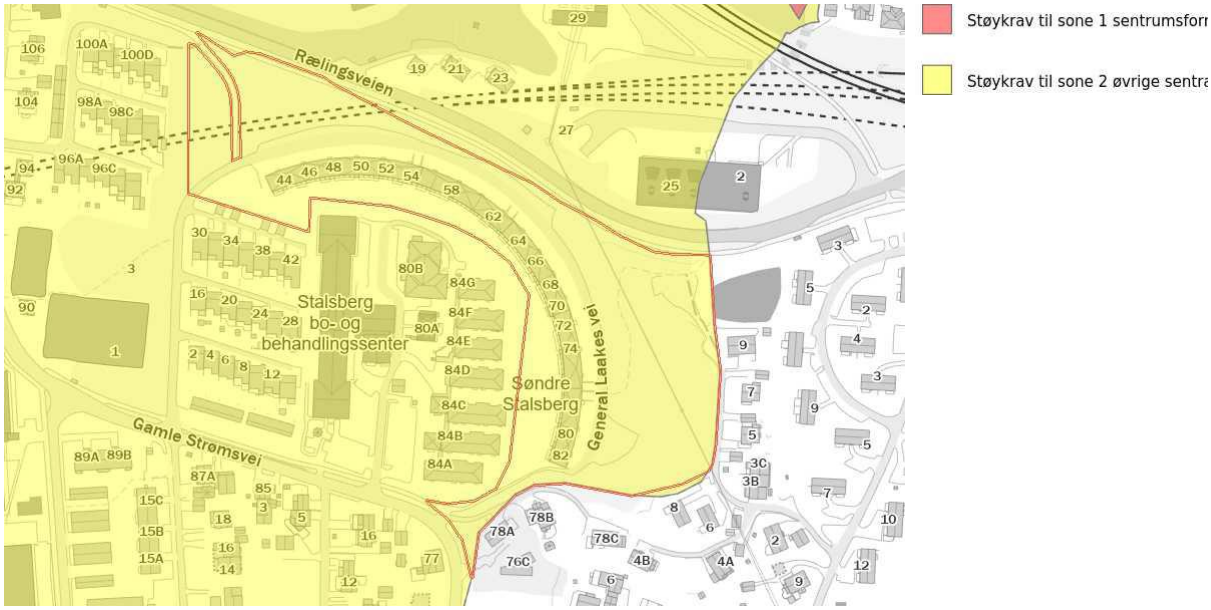
...

### Flater

| PLAN | Antall |
|---|---|
| - | 2 |

## 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 | 24.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

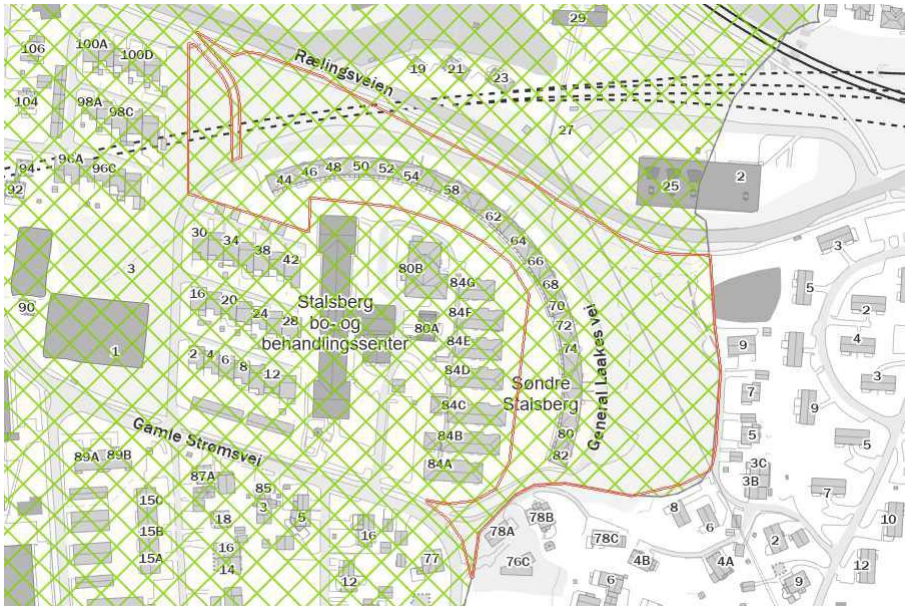
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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 | Antall |
|---|---|
| Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder | 2 |

## 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 | 24.07.2026 |
| 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

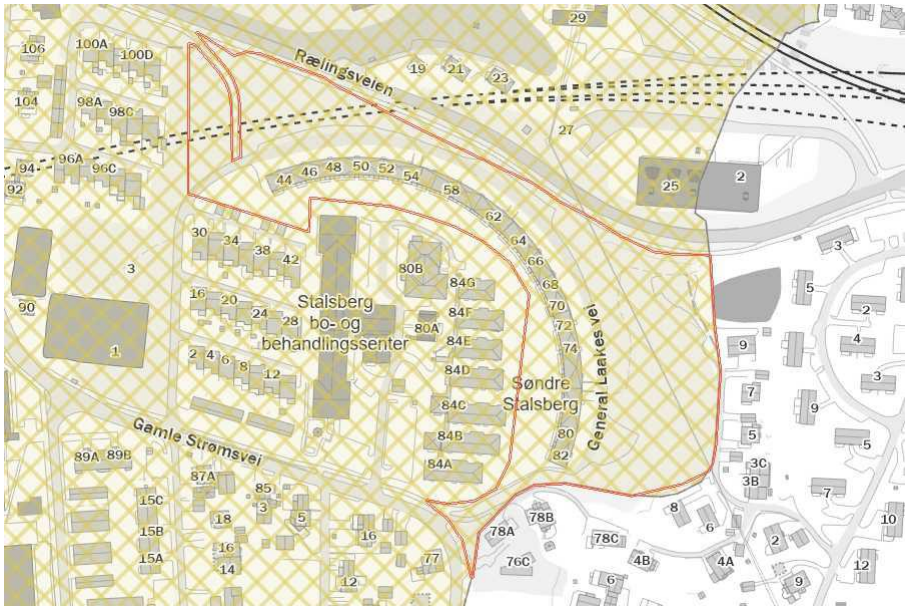
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

| ANNEN_NÆRING | F_SMÅHUS | K_SMÅHUS | NÆRINGSBEBYGGELSE | RELIGIØS_FORSAMLING | SONE | ANNEN_TJENESTEYTING | BARNEHAGE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | Bil-maks 2,0 | Bil-maks 1,5<br>Sykkel-min. 2,0 | Bil-maks 0,25<br>Sykkel-min 0,25 | - | C | - | Bil-maks 1,5<br>Sykkel-min. 2,0 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 24.07.2026 |
| 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 | Antall |
|---|---|
| 09/08/2021 | 2 |

## 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 | 24.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

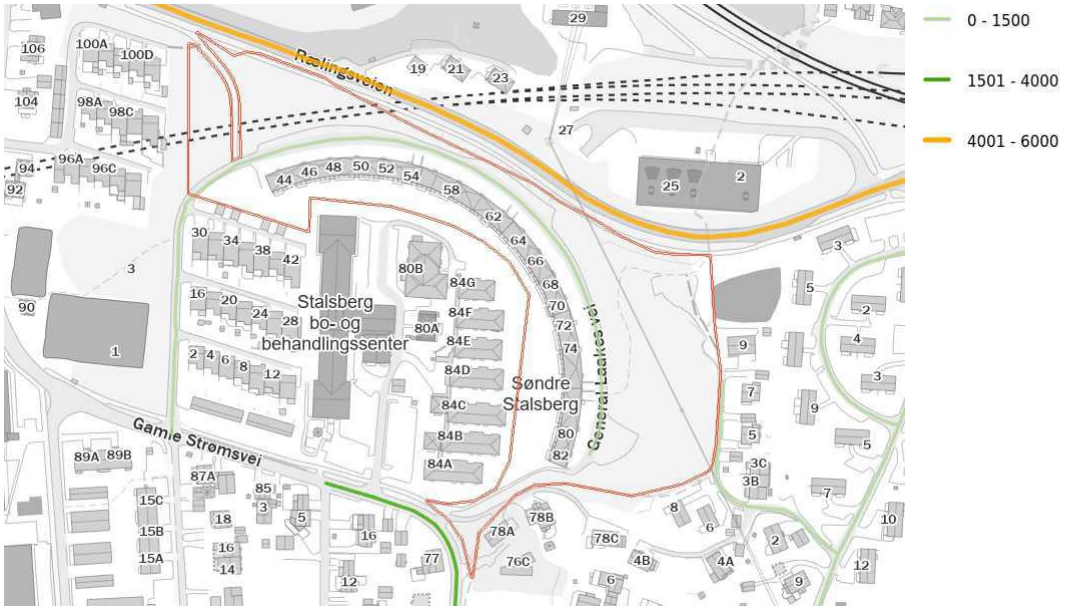
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

| KATEGORI |
|---|
| indre |

## Samferdsel: Trafikkmengde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 02.07.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 23.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 23.07.2026 |
| 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

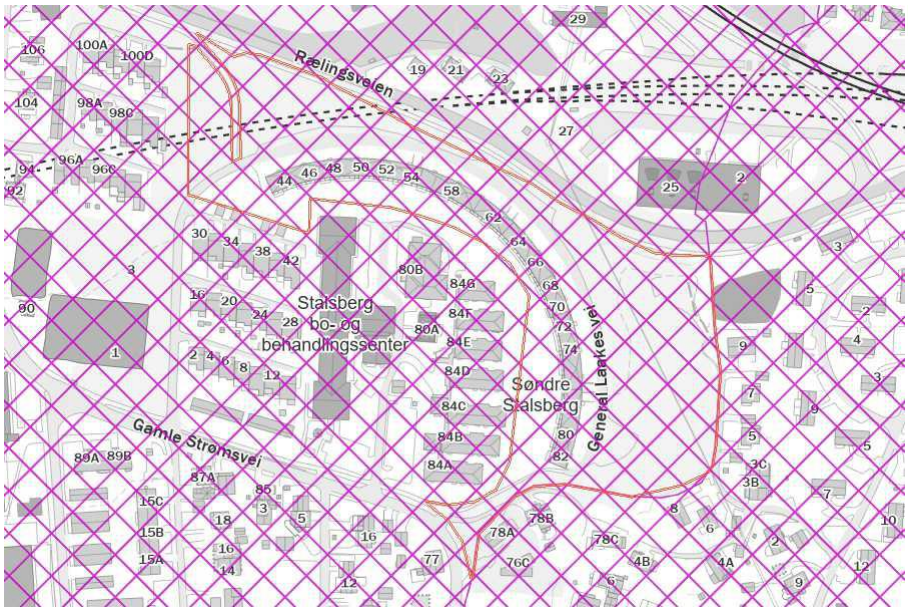
...

### Linjer

| VEG | TELLING |
|---|---|
| KV 4850 | 220 |

## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.07.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 13.07.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.07.2026 |
| Dekning | Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav. | | |




Aktsomhetsområde kvikkleiresk

### Beskrivelse

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

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

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

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

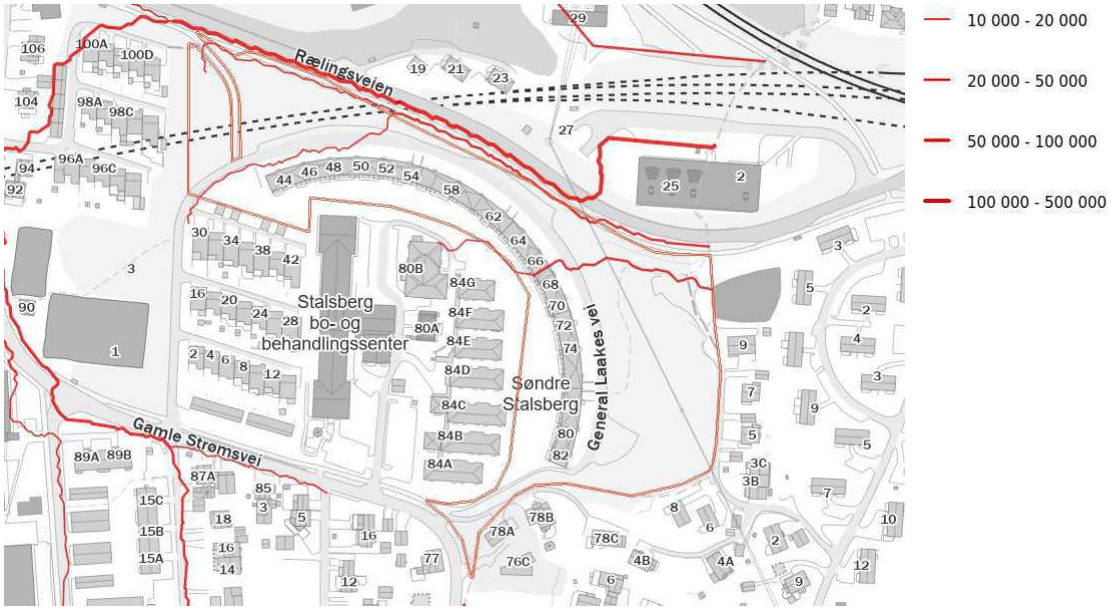
...

## Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV | Antall |
|---|---|---|---|
| 141 | 03/18/2026 | NVE | 2 |

## Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Lillestrøm kommune | Oppdatert | |
| Antall treff | 5 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 24.07.2026 |
| Dekning | | | |




### Beskrivelse

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

...

| DRENERINGSINTERVALLER | DRENERINGSAREAL | Antall |
|---|---|---|
| 10 000 - 20 000 | 10 000 | 3 |
| 20 000 - 50 000 | 10 000 | 2 |

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-77/1159, General Laakes vei 44, 2010 STRØMMEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Kvikkleire | 20.07.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 20.07.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 01.06.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 20.07.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 3 km |
| Flomfaresoner | 20.07.2026 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Forurenset grunn | 20.07.2026 | Ikke funnet | 0.25 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 25.07.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 20.07.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Skredfaresoner | 20.07.2026 | Ikke funnet | 6.8 km |
| Stormflo | 06.07.2026 | Ikke funnet | 14.7 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 20.07.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for kvikkleire** | Nei | Ja | | |
| **Risiko for skred på eiendommen** | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| **Konsekvens ved skred** | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |




## Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

## Beskrivelse

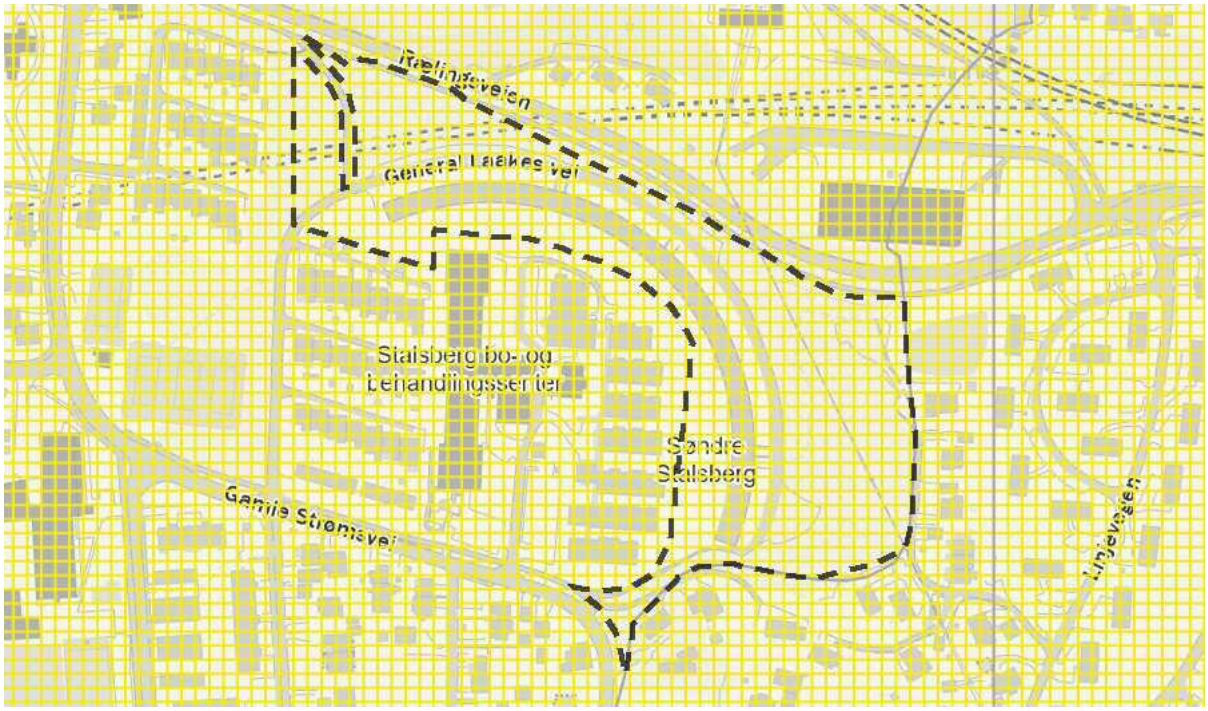
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 20.07.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

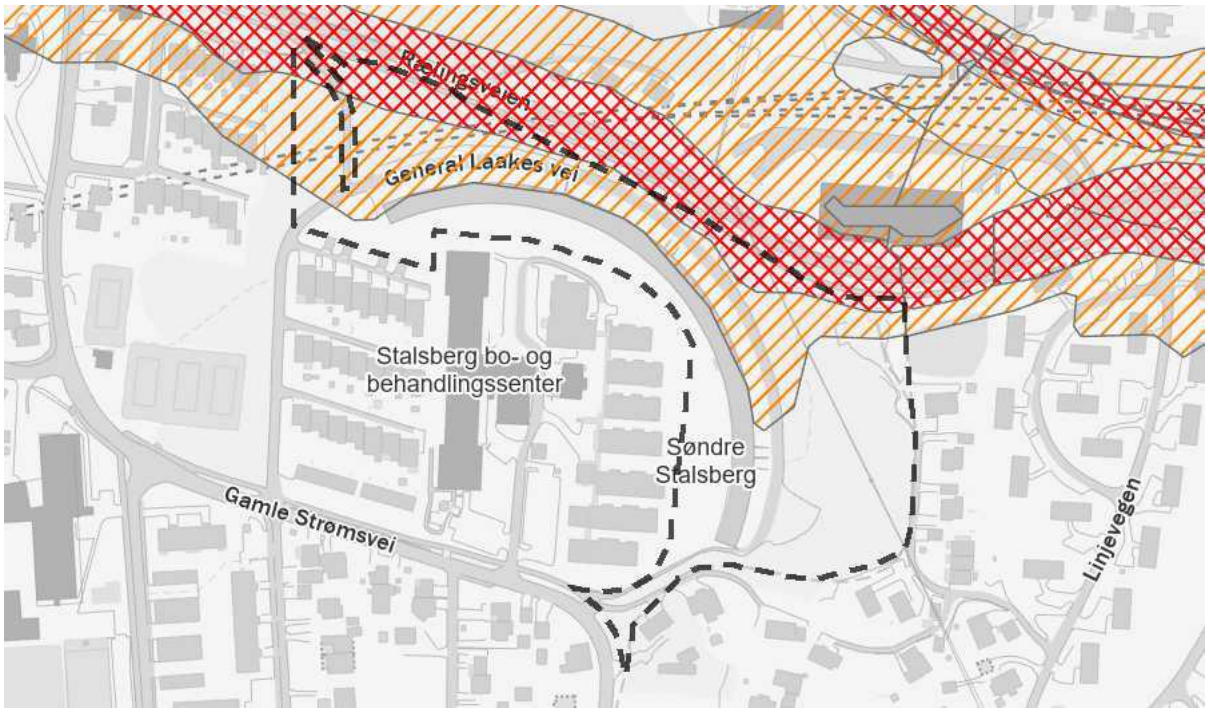
## Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Støysoner

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 01.06.2026 | | |
| **Støy fra veg** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra jernbane** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra lufthavn** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| **Støy fra skytefelt** | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |




## Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

## Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

03.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-77/1159/0, Andel 140

Adresse: General Laakes vei 78, H0202, 2010 Strømmen

**Dato siste feiing:**

11.04.2023

**Dato for siste tilsyn:**

22.03.2023 - tilsyn med avvik

**Avvik 1**

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

**Kommentar**

Under tilsynet ble det observert at ildstedet står for nær brennbart materiale/brannmur.

Ildstedet må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

**Avvik 2**

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

**Kommentar**

Under tilsynet oppdaget vi utettheter melom røykrør fra ildsted i overgangen til skorsteinen. Dette må tettes forskriftsmessig.

Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

**Avvik 3**

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

**Kommentar**

Plate av ubrennbart materiale på gulv foran ditt ildsted. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ildstedets fremkant, med mindre annet står beskrevet i monteringsanvisningen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

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.*

# 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:**
General Laakes vei 78, 2010 Strømmen
Gnr. 77, Bnr. 1159, andelsnr. 140 i KASTELLET BORETTSLAG A/L, Lillestrøm kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260270

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm
**Saksbehandler:** Karl Nguyen
**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 412 16 703
**E-post:** karl.nguyen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---