PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

ÅRÅSVEIEN 21 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelbrev

Tegninger

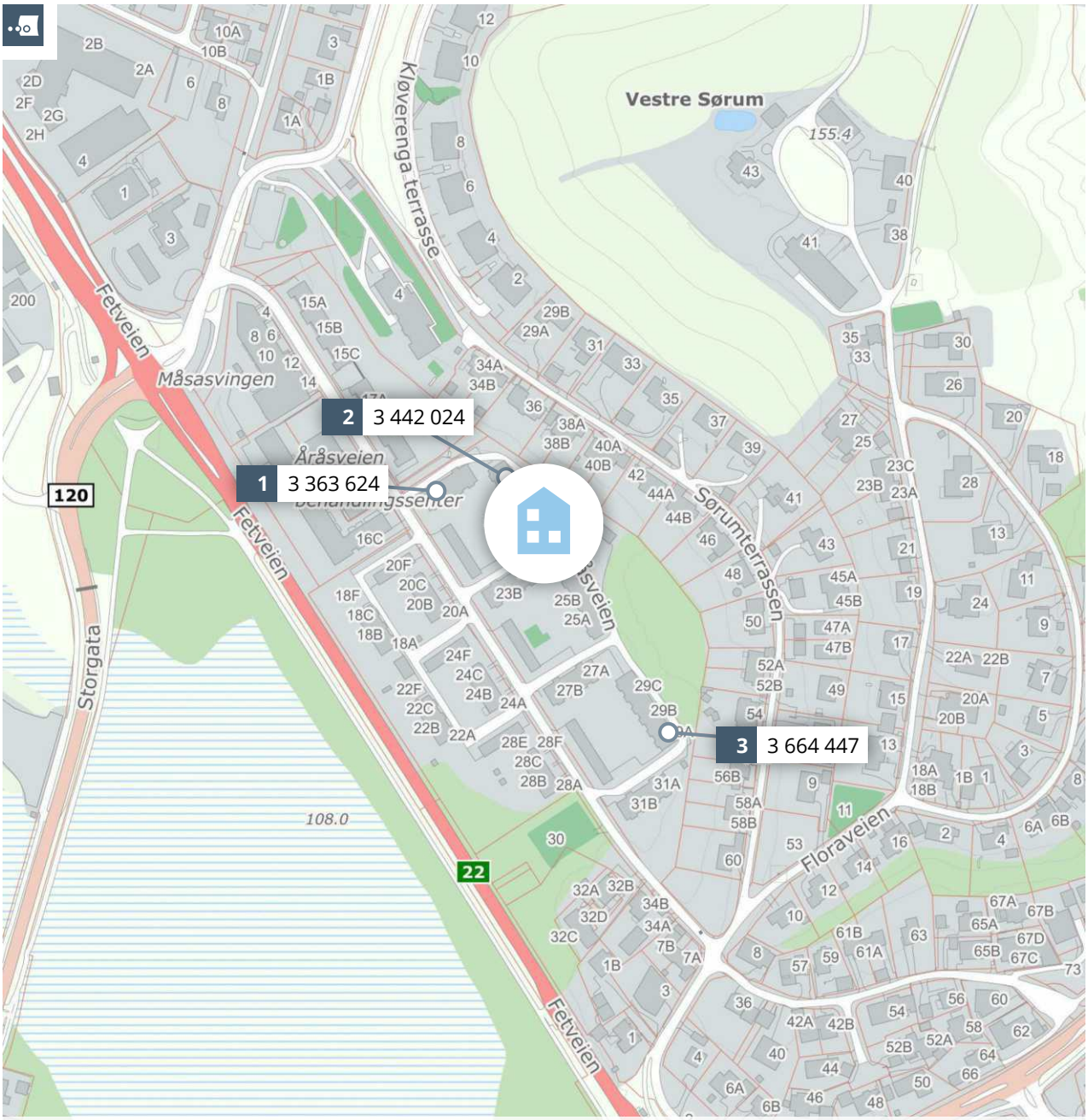
Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅRÅSVEIEN 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 02.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åråsveien 21 A, 2007 KJELLER

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 29 BNR 1057 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 2

Verdivurdert til

3 100 000

312 821	3 412 821	51 709
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	6 185
Formue	18 963
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åråsveien 19 B 67 m²	1963	3. etg	2 sov	08.07.2026	3 150 000	**3 050 000**	313 624	3 363 624	**50 203**
2	Åråsveien 21 C 55 m²	1963	2. etg	1 sov	30.01.2026	2 800 000	**3 180 000**	262 024	3 442 024	**62 582**
3	Åråsveien 29 A 67 m²	1963	1. etg	2 sov	09.06.2026	3 490 000	**3 350 000**	314 447	3 664 447	**54 693**

En lys og romslig 3-roms andelsleilighet på 66 kvm, beliggende i byggets 2. etasje. Boligen inneholder entré/gang, kjøkken med spiseplass, bad, to soverom og en romslig stue med plass til både sofa- og spisegruppe. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik innglasset balkong på 8 kvm Hovedsoverommet har plassbygget garderobe, mens to kjellerboder på totalt 14 kvm sørger for svært gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har eldre standard og trenger oppgraderingsbehov. Dette gir kjøper gode muligheter til å skape et personlig hjem etter egen smak. Eiendommen ligger sentralt på Kjeller, med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og Lillestrøm sentrum.

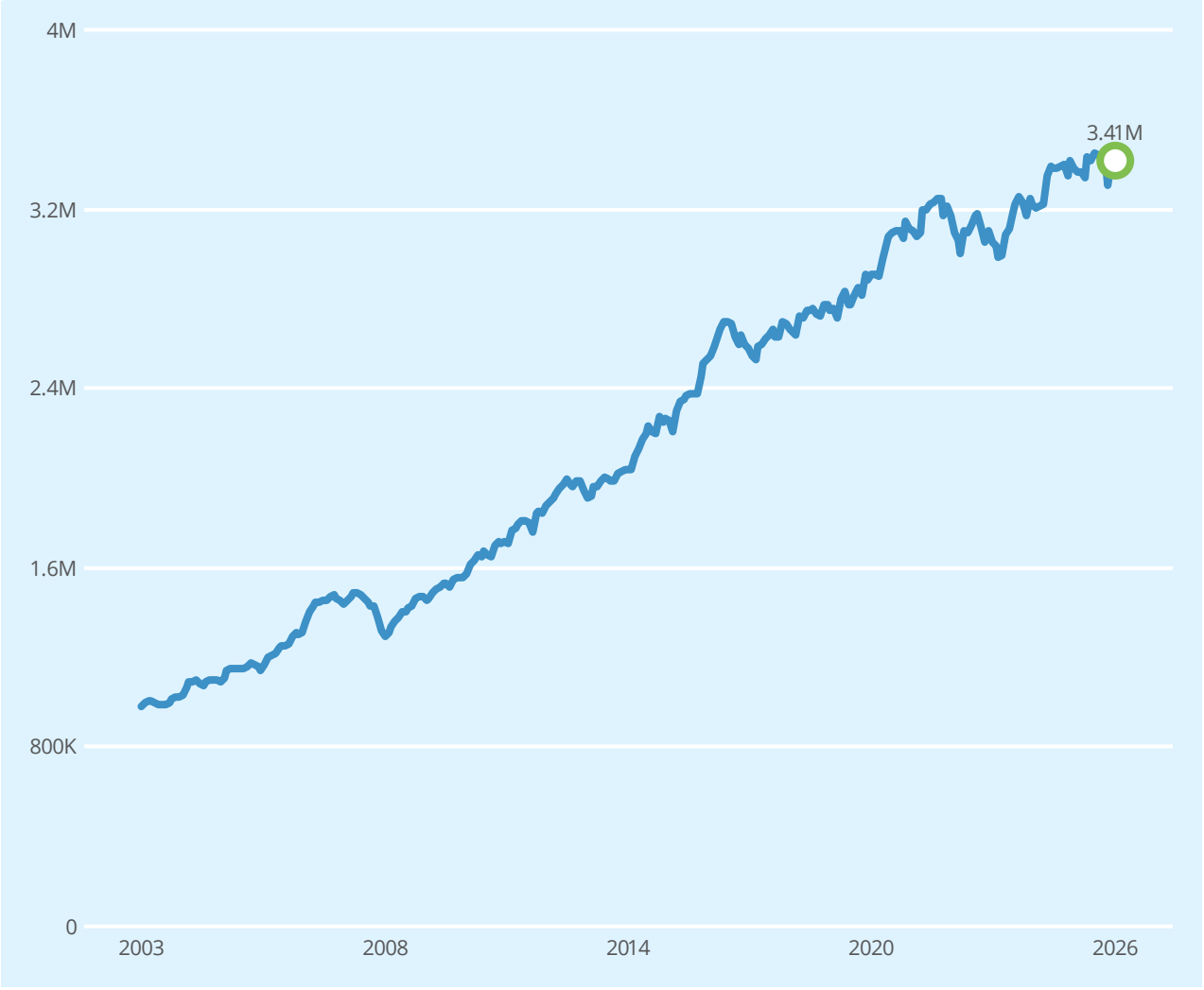
Høydepunkter:
- Romslig 3-roms andelsleilighet
- Solrik innglasset balkong på 8 kvm
- Praktisk planløsning
- To soverom
- To kjellerboder på totalt 14 kvm

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Kjeller 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 646 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i Kjeller 2 grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

4.0M
3 955 000 Prisantydning i snitt
3 914 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 029 LILLESTRØM kommune i snitt siste 12 mnd

59 502 Kjeller 2 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

51 709 Åråsveien 21 A Totalpris 3 412 821

Åråsveien 21A

Nabolaget Sørum - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	13 min 1.2 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Måsasvingen vest Linje 100, 340, 360	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 22.8 km
Oslo Gardermoen	24 min

BARNEHAGER

Kjeller barnehage (0-5 år) 137 barn	6 min 0.5 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjeller	7 min
Rema 1000 Åråsen	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	18 min
Vitusapotek Kjeller	7 min
Lillestrøm Vinmonopol	17 min

SPORT

A.C.Svartstadgt. ballplass	11 min
Åråsen stadion - gressbane (hovedb	12 min
Lillestrøm Arena	12 min
Sterkere Trening	15 min

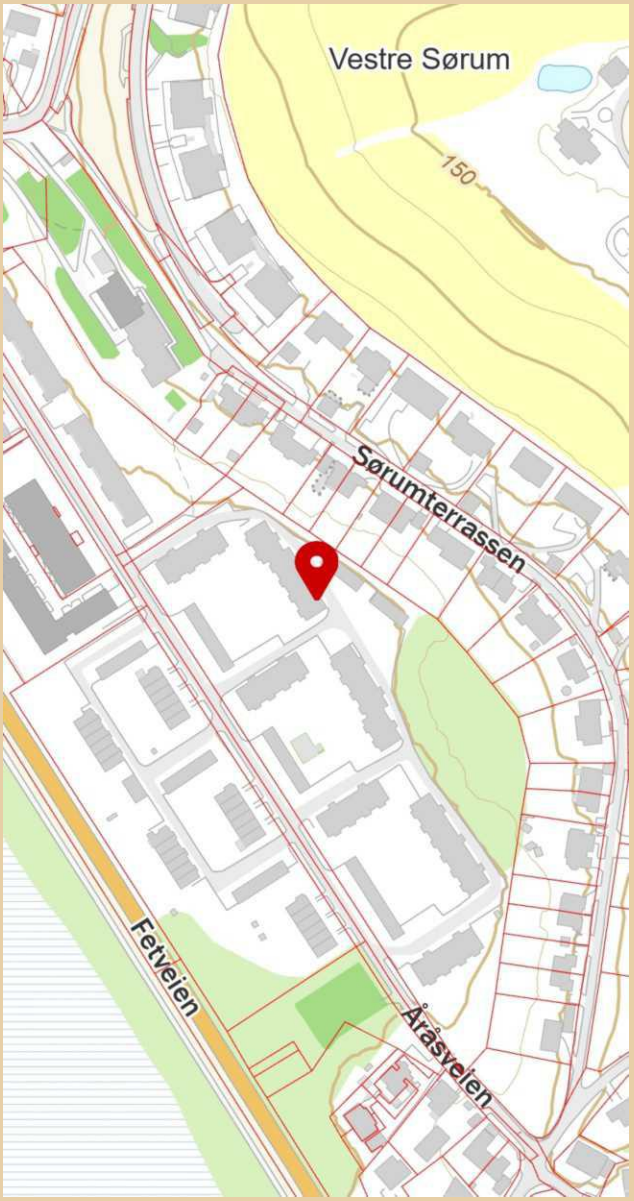
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tyder

Tilstandsrapport

Åråsveien 21A, 2007 Kjeller

Befaringsdato:	Tirsdag 18. august 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 26. august 2026
Referanse:	14021

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Laurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på gulv er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvbelegget har stedvis løsnet i overgang gulv/vegg. Det er ikke fuktett sjikt på vegger. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 12

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Leiligheten mangler intern hovedstoppekran, det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten Røropplegget i leiligheten har oversteget anbefalt brukstid, og har en usikker fremtidig funksjon, i forbindelse med oppussingen av leiligheten må det...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Anlegget er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Kjøkkeninnredning	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 16
Overflater - Gulv	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater.	Side 17
Veggoverflater	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 17
Innvendige dører	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 18

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Fast inventar	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021/2022	Lagt nye gulvoverflater i entrè, kjøkken og ett soverom.

Konklusjon

Andelsleilighet med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 2.etasje med innglasset balkong.
Leilighet er preget av alder og slitasje, og har eldre standard. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger/utbedringer.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1963 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Tommy Kristoffersen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		14			
2. etasje	66		8		
Sum	**66**	**14**	**8**	**0**	**0**
Sum BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, To soverom		Innglasset balkong

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tommy Kristoffersen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Tommy Kristoffersen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Gnr: 29 Bnr: 1057
Tomteareal:	24364.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Åråsveien Borettslag
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	16
Aksjeselskap:	Åråsveien Borettslag
Organisasjonsnummer:	979118198
Forretningsfører:	Bori BBL

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1963

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Bad av eldre dato. Det foreligger ikke dokumentasjon for oppbygging/utførelse. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg på gulv, sluk i plast. Malt betong på vegger.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på gulv er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulvbelegget har stedvis løsnet i overgang gulv/vegg. Det er ikke fuktett sjikt på vegger. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Manglende vanntett sjikt på vegger, og vanntett sjikt på gulv har oversteget forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter,.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer. Varmekabler i bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier : - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eier har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, da dette er ett bo. - Løses sikringene ofte ut? Eier har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, da dette er ett bo. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Eier har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, da dette er ett bo. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Eier har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, da dette er ett bo. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Eier har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, da dette er ett bo.
Vurdering:	Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. På bakgrunn av dette må anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i betong. Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i byggets kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Vurdering:	Leiligheten mangler intern hovedstoppekran, det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten Røropplegget i leiligheten har oversteget anbefalt brukstid, og har en usikker fremtidig funksjon, i forbindelse med oppussingen av leiligheten må det påregnes utskifting av ledningsnettet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det ikke er stoppekran i leiligheten, kan en eventuell vannlekkasje får større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegger i stue og begge soverom (friskluftsventil i ett soverom er forblendet) Oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken. Spalte under dør til bad.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer
Vurdering:	Anlegget er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.,
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betong og stålkonstruksjon med adkomst fra stue , ca. 9 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Teppe på gulv.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Antall kvadratmeter
9

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 (ved balkongdøren)
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017 for øvrig.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985. Entrédør i brannklasse B-30.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Laminat benkeplate. Kullfilterventilator.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, behov for vedlikehold/utskifting av innredningen.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè, stue og ett soverom.
Vurdering:	Det er målt høydeforskjeller opp til 20 mm i oppmålte rom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige overflater i entrè, kjøkken og ett soverom er belagt med laminat.
Vurdering:	Det er enkelte merker, samt noe glipper i enkelte skjøter. TG 1 er gitt etter en helhetvurdering.

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Gulvbelegg i ett soverom og laminat i stue.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Tapetserte overflater. Brytningspanel. Glassfiberstrie.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Trepanel i bad, for øvrig pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.47 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilert dør til ett soverom. Foldedør til ett soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Redusert funksjonalitet.

Fast inventar

TG 2

Beskrivelse:	Plassbygget garderboeinnredning fra byggeåret.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Andre rom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Støy

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens differensierte støykart i kommuneplanen 2023-2035 lillestrøm kommune. . For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. 1949 til 1969. Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget i 1997.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	21-08-2026	Godkjente plantegninger er tilsendt av megler.	
Eier	18-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	25-08-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260304
Addresse	Åråsveien 21 A		
Postnr.	2007	Sted	KJELLER
Selgers navn	Tommy Kristoffersen		
Selgers navn	Laila Larsen		

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

Avdødes navn:

Gunnar Kristoffersen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tommy Kristoffersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ingen kommentarer .

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.08.2026

Signert av *Tommy Kristoffersen*

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.08.2026 14:12

Eiendom 3205-29/1057

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.11.1963	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	23378 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	29	Beregnet areal	24364,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1057	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (17)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åråsveien 19A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 19B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 21A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 21B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 21C	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 23A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 23B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 25A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 25B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 25C	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 27A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 27B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 29A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 29B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 29C	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 31A	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm
Åråsveien 31B	2007 Kjeller	Kjeller 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.11.1963	Skylddeling	3205-29/249	Avgiver	-23378
		3205-29/1057	Mottaker	23378
23.05.2008	Feilretting	3205-30/1	Berørt	0
		3205-30/286	Berørt	0
		3205-29/1057	Berørt	0
21.03.2012	Oppmålingsforretning	3205-29/1013	Berørt	0
		3205-29/1012	Berørt	0
		3205-30/285	Berørt	0
		3205-29/1057	Berørt	0
		3205-29/1058	Berørt	0
03.07.2019	Annen forretningstype	3205-30/138	Berørt	0
		3205-30/140	Berørt	0
		3205-30/157	Berørt	0
		3205-30/285	Berørt	0
		3205-29/1057	Berørt	0
		3205-30/249	Berørt	0
03.07.2019	Oppmålingsforretning	3205-30/139	Berørt	0
		3205-30/140	Berørt	0
		3205-30/157	Berørt	0
		3205-30/285	Berørt	0
		3205-29/1057	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-29/1057	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-29/1057	Mottaker	0

Bygninger (12)

Bygg 1 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	150909147			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.03.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	193/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	193/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	193/0	193/0

Bygg 2 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	150898803			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.03.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	187/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	187/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	187/0	187/0

Bygg 3 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150909139			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1267/0	Avløp	
Tatt i bruk	13.02.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1267/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H02	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H03	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
K01	Kjelleretasje	0	313/0	0/0	313/0

Bygg 4 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150909104			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1902/0	Avløp	
Tatt i bruk	18.11.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1902/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H02	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H03	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
K01	Kjelleretasje	0	471/0	0/0	471/0

Bygg 5 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	150909155			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.12.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.09.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	213/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	213/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	213/0	213/0

Bygg 6 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150898757			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1267/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.08.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1267/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H02	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H03	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
K01	Kjelleretasje	0	313/0	0/0	313/0

Bygg 7 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150909090			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1267/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.08.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1267/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H02	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H03	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
K01	Kjelleretasje	0	313/0	0/0	313/0

Bygg 8 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	150898773			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	27.01.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	106/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	106/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	106/0	106/0

Bygg 9 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150909112			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1267/0	Avløp	
Tatt i bruk	12.03.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1267/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H02	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
H03	Hovedetasje	4	318/0	0/0	318/0
K01	Kjelleretasje	0	313/0	0/0	313/0

Bygg 10 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150898765			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1902/0	Avløp	
Tatt i bruk	18.11.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1902/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H02	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H03	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
K01	Kjelleretasje	0	471/0	0/0	471/0

Bygg 11 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	150898781			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	27.01.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	92/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	92/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	92/0	92/0

Bygg 12 av 12: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150909120			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1905/0	Avløp	
Tatt i bruk	26.05.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	1905/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

H0202	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H02	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H03	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
K01	Kjelleretasje	0	474/0	0/0	474/0

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

Generert 17.08.26
Vår ref.: 207 / 16
Meglers ref.: Adrian Brandsrud

Boligopplysninger

Andel	16	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	207 Vesleenga Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	Åråsveien 21 A, 2007 KJELLER	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Gunnar Kristoffersen	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 17.08.26: kr 6 185,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	4 403	4 403	4 403	4 403	4 403	4 403
Stipulerte avdrag	421	421	421	421	421	421
stipulerte renter	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361	1 361
Total	6 185	6 185	6 185	6 185	6 185	6 185

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,45%	12	31 893 094	312 821	26.04.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26				31.12.54

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,45%	12	31 893 094	26.04.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26			31.12.54

Selskap og eiendom

Selskap	207 Vesleenga Borettslag (orgnr. 948557444)
Antall enheter	102
Styrets e-post	Vesleenga@wemail.no
Styreleder	Ståle Folkvord Hansen (95105656)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20405235)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	29/1057
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 318 101,00	**Andre inntekter**	kr 31,00
Formue	kr 18 963,00	**Utgifter**	kr 17 772,00

Merknader

Borettslaget har 70 parkeringsplasser og 55 garasjer som blir tildelt etter liste.

Borettslaget har rehabilitert fasader, tak og takrenner, og ELbil lading iht vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Prosjektet er lånefinansiert med ca Mnok 10.

Vedtekter
for
Vesleenga Borettslag

org nr. 948 557 444

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.juni 1961, sist endret av ordinær generalforsamling den 29. mars 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, er det meldeplikt for kortidsutleie.

(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, varmegjennvinningsanlegg, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel-forsikring ved skadetilfeller som skyldes:

- brudd på vedlikeholdsplikt.

- uaktsomhet.

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

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

(8) Det presiseres at det i yttervegger samt tak på inn-glasset balkong ikke kan bores, skrues, spikres eller gjøre noe som kan skade opprinnelige overflater.

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, ventiler og lufteskruer til radiatorer samt selve radiator, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell 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 ett borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VESLEENGA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Fastsatt av beboermøte 08. mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. BOMILJØ

Et godt bomiljø er ikke noe som gir seg selv. Det er noe som beboerne i felleskap må sørge for. Derfor er det viktig at husordensreglene blir overholdt, noe som hver andelseier står ansvarlig for.

2. PARKERING

Parkering av biler og andre kjøretøy på borettslagets område skal kun skje på oppmerkede eller anviste plasser med front mot blokkene. I vinterhalvåret er det viktig at beboerne er behjelpelige med å flytte bilen fra området under brøyting. Alle som er tildelt garasje har bare lov til å parkere i/foran egen garasje. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser/eller under parkering forbudt skilt vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Campingvogn og tilhengere kan ikke parkeres/plasseres på borettslagets område om ikke styret har gitt spesielle tillatelser til dette. Det vises også til Regler for bruk av garasje.

3. HUSDYRHOLD

a. Ved husdyrhold skal styret underrettes, for hundehold må det søkes styret.
b. For hundehold gjelder følgende regler:
   - Det forventes at hunden får anbefalt lufting.
   - At hunden ikke oppholdes i leiligheten alene til sjenanse for andre beboere.
   - Det er ikke lov å lufte hunden på være fellesområder av hensyn til andre beboere, til og fra egen leilighet er selvfølgelig tillatt.
   - Alle ekskrementer fjernes med medbrakt pose også utenfor våre fellesområder.

4. UTEBODER

I tillegg til diverse redskap, er utebodene prioritert for rullatorer og barnevogner.

5. LUFTING

Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot fellesoppgang. Risting av tøy/sengeklær fra balkong, vindu eller i trappeoppgang er forbudt. Lufting av tøy/sengeklær må ikke foretas på Søn.- og helligdager eller på en slik måte at det sjenerer de øvrige beboerne. Banking, risting eller lufting av tøy/tepper må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy..

6. DØRER

Utgangsdør og kjellerdør skal alltid holdes låst. Entredøren holdes lukket.

7. UTEANLEGG

Borettshaverne skal være behjelpelig med å holde borettslagets eiendom så ryddig og så pen som mulig. Sørg for at det ikke blir foretatt hærverk på bygninger, beplantning, plener etc. Samtykke til fjerning av trær/busker må gis av styret. Fotballsparking/Ballspill på borettslagets eiendom er ikke tillatt.

8. RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl.23:00 og kl.06:00, men to fester i året er tillatt ved nabovarsling. VIS HENSYN!
Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene, og at dører til entré og trapperom lukkes uten støy.
Sang/høylytt tale/støyende oppussing eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl.08:00.
Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.21:00 (samt Søn.- og helligdager).
Støyende oppussing er ikke tillatt etter kl.21:00 (kl.16:00 Lør, samt Søn.- og helligdager).

9. SØPPEL OG RENHOLD

Påse at all søppel pakkes godt inn før det kastes i container. Spill ikke matrester på gulv/bakke, det tiltrekker rotter og mus. Pass på at askeavfall er forsvarlig slukket før det pakkes inn sammen med husholdningsavfall.

10. VASKERI OG TØRKEPLASS

Fellesvaskeriene i kjelleren benyttes etter tur ved at man bestiller vasketid på tavlene som henger i vaskeriene. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås merket med navn og/eller leilighetsnummer. Det er kun tillatt å bruke en lås per husstand. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom vasketidene som er kl.08:00 – 21:00(hverdager) og kl.09:00 - 16:00(lørdager). Tørkestativene ute må ikke benyttes på Søn. – helligdager.
Instruks for maskin/utstyr må følges nøye. Skader som oppstår på grunn av feil bruk, kan medføre erstatningskrav.

11. SANITÆRANLEGG

Borettshaverne er ansvarlig for frostskader på vann-/sanitæranlegg som skyldes lav temperatur i rommet. For eksempel åpne vinduer over radiator og liknende. Borettshaverne er ansvarlige for skader på egen og andres leilighet oppstått etter vannskade på grunn av tett sluk. Rens derfor ofte avløpsrør og sluk, spesielt fra bad. Det må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

12. VEGGDYRKONTROLL

Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leiligheten, Hvis det er påvist veggdyr eller liknende i en leilighet, må borettshaverne for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

13. BRANNSIKKERHET

Grilling med åpen flamme på balkongen er forbudt. Det er forbudt å ha bensinprodukter eller eksplosiver i kjelleren. Overtredelse vil bli anmeldt. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjelleren. Hver leilighet skal være utstyrt med pulverapparat og brannvarsler.

14. MATING AV FUGLER

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Dette av hensyn til faren for rotter og mus.

15. BYGGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Markiser etc. kan kun settes opp etter spesiell avtale med styret. Det er ikke tillatt å feste noe i taket på ballkongen eller å lage hull der det skader for bygningskonstruksjonen. Navneskilt til ringeklokke ute bestilles av styret.

16. BRUKSOVERLATING(Framleie)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettshaverne har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av vedkommende bruksoverlater. Bruksoverlater må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

17. ENDRINGER AV REGELVERKET

Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdt den 24.03.2026 kl. 19:00.
Sted: Doktorgården i Lillestrøm, Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm.

Møtet ble åpnet av styreleder Ståle Folkvord Hansen, den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Ståle Folkvord Hansen

B) Opptak av navnefortegnelse
Fullstendig utfylte stemmeblanketter, levert innen oppsatte tidsfrist, vil ansees som grunnlaget for navnefortegnelsen.
Antall innkomne stemmesedler: 17 ordinære 1 fullmakt

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Styremedlem *Anne Lise Finnbråten* valgt som sekretær/protokollfører.

Ole Velle og *Jostein Bø* valgt til å undertegne protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne lovlig satt.

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2025**

Som følge av lovendring 1. Januar 2018 er det ikke lenger ett lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Vedtak: Godkjent.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**

A) Årsregnskap for 2025
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres udekket tap.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Styrehonorar foreslås til kr: 250.000, -

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE SAKER**

5.1 Styrehonorar

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Borettslaget har 102 boenheter.
Samlet styrehonorar er i dag kr 250 000 per år, tilsvarende 2 451 kr per boenhet.
I borettslag av tilsvarende størrelse ligger normalt samlet honorar på ca. 1 200–1 800 kr per boenhet, med øvre sjikt rundt 2 000 kr.
For vårt borettslag tilsvarer dette et samlet nivå på ca. 125 000–190 000 kr, eventuelt opptil ca. 208 000 kr i øvre normalområde.
Dagens honorar ligger dermed merkbart over det som er vanlig.

Vurdering

Styrets arbeid er viktig og innebærer ansvar.
Godtgjørelsen skal samtidig stå i rimelig forhold til:
· arbeidsmengde
· kompleksitet
· sammenlignbare borettslag
· forsvarlig bruk av fellesskapets midler
Generalforsamlingen har ansvar for å sikre en nøktern og balansert prioritering av borettslagets økonomi. Vi vet ikke noe om arbeidsmengde eller arbeidsfordeling i dagens styre.
Når styrehonoraret ligger betydelig over normalnivå, samtidig som borettslaget må gjøre prioriteringer innen drift og vedlikehold, er det naturlig at generalforsamlingen foretar en samlet vurdering av ressursbruken.
Formålet med saken er ikke å uttrykke mistillit, men å:
· sikre bred oppslutning om styrets arbeid
· harmonisere nivået med sammenlignbare borettslag
· styrke tilliten til økonomiske prioriteringer

Forslag til vedtak

1. Samlet styrehonorar fastsettes til kr 200 000 for kommende periode.
2. Differansen mellom tidligere og nytt nivå disponeres til styrking av drift og vedlikehold, herunder vurdering av ekstern vaktmestertjeneste.

3. Ved større ekstraordinære prosjekter kan generalforsamlingen godkjenne særskilt tilleggshonorar.

Styrets anbefaling

I henhold til BORI så ligger snittet på styrehonorar rundt 2 500 kr per boenhet iberegnet godtgjørelse som møtehonorar. Styret anbefaler forslag nedstemt fordi borettslaget allerede ligger innenfor normen for styrehonorar. Styret redegjør også for sitt arbeid i årsmeldingen og vil også utdype denne på generalforsamlingen.

Vedtak: *Forslaget nedstemt – 2 blanke og 16 mot. Forslagstiller ønsket protkolltilføring – forslaget ikke ment som mistillit til styret. Ønker bedre oversikt over timeforbruk og arbeidsfordeling. Styret tillegger at de skal fremlegge gjennomgang av tidsforbruk til beboerne.*

5.2 Revisjon av husordensregler (støy, vibrasjoner og bygningstekniske forhold)

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Borettslagets bygninger er oppført på 1960-tallet og er konstruert etter andre tekniske forutsetninger enn dagens bruk. Dette gjelder særlig:

- Svak trinnlydisolasjon mellom etasjer
- Utstrakt bruk av parkett/laminat i stedet for opprinnelig linoleum/teppe
- Installasjon av vaskemaskiner og annet vibrerende utstyr i leiligheter som ikke er prosjektert for dette
- Generelt høy lyd- og vibrasjonsoverføring mellom boenheter

Dette medfører at alminnelig bruk i én leilighet ofte gir vesentlige og upåregnelige støyplager i andre.

Forslagsstiller opplever at styret i for liten grad har vist tilstrekkelig rolleforståelse og aktiv ivaretakelse av bomiljøet i slike saker, og at dagens husordensregler ikke er tilpasset bygningenes faktiske tekniske standard.

Forslag til vedtak

1. Pålegg om konkret regelendring

Generalforsamlingen pålegger styret å vedta reviderte husordensregler innen 8 uker fra vedtaksdato.

Revisjonen skal minimum inneholde følgende bestemmelser:

a) Tilpasning til byggets tekniske standard

Det skal uttrykkelig komme frem at bygningenes konstruksjon medfører skjerpet aktsomhetsplikt for beboere ved bruk av harde gulv, støyende aktiviteter og vibrerende utstyr.

b) Vibrerende utstyr

Vaskemaskiner, tørketromler og annet vibrerende utstyr skal plasseres på vibrasjonsdempende underlag.

Styret skal kunne pålegge tekniske tiltak eller tidsmessige bruksbegrensninger ved dokumenterte plager.

c) Støyende oppussing

Støyende arbeid (boring, pigging, sliping, saging mv.) skal:

- Kun tillates på hverdager innen fastsatt tidsrom
- Forhåndsvarsles skriftlig til berørte naboer
- Tidsbegrenses ved arbeider som varer over flere dager

d) Styrets lovpålagte ansvar

Husordensreglene skal uttrykkelig angi styrets ansvar for å sikre et forsvarlig bomiljø, med henvisning til borettslagsloven §§ 5-11, 5-22, 5-23 og 8-8, samt presisere styrets plikt til å gripe inn ved dokumenterte brudd.

2. Rapportering og etterlevelse

Styret skal innen fristens utløp:

- Distribuere reviderte husordensregler til alle andelseiere
- Protokollføre hvordan generalforsamlingens vedtak er gjennomført

Manglende gjennomføring anses som brudd på generalforsamlingens vedtak.

Juridisk forankring

Vedtaket bygger på:

- Borettslagsloven § 5-11 – bruk uten urimelig eller unødvendig ulempe
- Borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23 – styrets plikt og adgang til å reagere
- Borettslagsloven § 8-8 – styrets ansvar for forsvarlig forvaltning
- Naborettslige prinsipper om tålegrense og aktsomhetsplikt

Formål: Å sikre et forsvarlig og helsemessig godt bomiljø og tydeliggjøre både beboernes og styrets ansvar i lys av byggets faktiske tekniske standard.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket vedtas, med omskrivninger da vi mener at for eksempel å forby oppussing i helger vil fører til at borettslaget blir mindre attraktivt.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt, med tilføring at påtroppende styre endrer tekst. Formål er presisering av tidsrom samt støyende aktiviteter.*

5.3 Reetablering av tre nye lekeplasser i borettslaget

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Tidligere styre besluttet å fjerne to av tre lekeplasser i borettslaget, med begrunnelse i økonomiske hensyn knyttet til kostnader for utskifting av sand. Denne begrunnelsen er ikke lenger relevant, ettersom dagens løsninger for lekeplasser i hovedsak benytter faste, vedlikeholds vennlige og forskriftsmessige dekker (for eksempel gummi- eller kunststoffdekker), som både reduserer driftskostnader og øker sikkerheten.

Den gjenværende lekeplassen i borettslaget er i dag gammel, slitt og fremstår som utrangert. Videre er plasseringen slik at foreldre i de ytterste tunene ikke har tilfredsstillende mulighet til å føre tilsyn med barn i lek. Dette medfører at tilbudet i praksis ikke er tilgjengelig eller funksjonelt for alle beboere.
Mangelen på egnede, trygge og tilgjengelige lekeplasser representerer en klar forringelse av bomiljøet, særlig for familier med små barn. Et innbydende og trygt nærmiljø for lek er et sentralt element i et godt og helsefremmende bomiljø, og er også av betydning for borettslagets attraktivitet og langsiktige verdi.

Vurdering

- Tidligere økonomiske begrunnelser knyttet til sanddekke er ikke lenger relevante.
- Eksisterende lekeplass tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Dagens situasjon innebærer ulik tilgang til felles goder, avhengig av hvor i borettslaget man bor.
- Styret har ansvar for å forvalte fellesarealer på en måte som ivaretar beboernes trivsel og bomiljø.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Styret pålegges å utrede og innhente anbud på etablering av tre nye lekeplasser i borettslaget.
2. Lekeplassene skal planlegges med:
    - moderne, faste og forskriftsmessige dekker,
    - trygge og aldersrelevante lekeapparater,
    - hensiktsmessig plassering slik at foreldre kan føre tilsyn fra nærliggende boliger,
    - universell utforming der dette er praktisk mulig.

3. Styret skal legge frem samlet utredning og innhentede anbud for behandling på neste ordinære generalforsamling, inkludert forslag til finansiering og fremdriftsplan.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har tidligere varslet at det vil komme tilbake til spørsmålet om lekeplasser. Grunnet høye kostander på drift og vedlikehold av lekeplasser i dagens samfunn vil det fortsatt være styrets anbefaling å ha maks en lekeplass i borettslaget.

Vedtak: *Vedtatt enstemmig med omformulering at pkt. 1 – innhenting av anbud gjennomføres. Anbudet utarbeides slik at det kan anlegges 1, 2 eller 3 lekeplasser inkludert oppgradering av eksisterende. Legges frem på neste ordinære generalforsmaling.*

5.4 Ansettelse av ekstern vaktmester

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Borettslaget betaler i dag kr 250 000 i styrehonorar.
Styret har samtidig besluttet at borettslaget ikke skal ha vaktmester, med begrunnelse i kostnader.
Konsekvensen er at borettslaget i praksis ikke har en fast, påregnelig og systematisk håndtering av løpende drift og vedlikehold.
Oppgaver som normalt ligger til vaktmesterfunksjonen, blir enten:
· ikke utført
· utført tilfeldig
· utført av styremedlemmer
· eller overlatt til beboere
Dette skaper uforutsigbarhet, økt slitasje og risiko for verdiforringelse av eiendommen.
Et borettslag med 102 boenheter krever strukturert og profesjonell drift.

Vurdering

Styrehonorar og vaktmestertjeneste dekker to forskjellige funksjoner:
· Styret skal forvalte, beslutte og føre kontroll.
· Vaktmester skal utføre praktiske og tekniske oppgaver.
Når styret prioriterer bort vaktmester av økonomiske hensyn samtidig som styrehonoraret opprettholdes, oppstår et spørsmål om prioritering av midler og forsvarlig drift.
Generalforsamlingen er øverste myndighet og kan fastsette hvordan driften skal organiseres.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal ha ekstern vaktmestertjeneste.
2. Styret pålegges å innhente minimum to tilbud innen 2 måneder.
3. Avtalen skal omfatte faste driftsoppgaver, tilsyn og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner.
4. Kostnaden innarbeides i driftsbudsjettet.
5. Ordningen evalueres etter 12 måneder.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har inngått driftsavtaler på vedlikehold innenfor de områder som en vaktmester ikke vil kunne utføre. Her nevnes elektro, blekk, dører og nøkler, snekker osv. I dag utfører styret HMS runder samt skifte av lyspærer og annet forefallende arbeid som bestilling av fag utførte tjenester. Ved siste prissjekk av vaktmester var årskostnad på kr. 145.000, - pluss timebetaling om arbeid ble utført Per i dag så mener styret at alle nødvendige oppgaver i hende tas på en forsvarlig måte og at vaktmester derfor blir ett fordyrende ledd.

Vedtak: *Nedstemt med 17 stemmer – 1 blank stemme. Forslagsstiller ønsket protokollført at det i dag ikke finnes en vakttelefon og at styret bes om å legge frem bedre arbeidsfordeling. HMS runde 1 x per mnd. er for sjelden og at HMS runde også inkluderer oppgangspartiene. Styret informerte om at beboere melder ifra til styret via normale kanaler. Forslagstiller leger frem ønsket arbeidsoppgaver til vaktmester og på troppende styre pålegges sjekk av prisnivå for dette som legges frem på neste ordinære generalforsamling.*

5.5 Rutiner for informasjon, kommunikasjon og transparens i styrets arbeid

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Det oppleves over tid at styret i borettslaget gir mangelfull og uforutsigbar informasjon om drift, beslutninger og oppfølging av saker. Dette gjelder både generelle forhold (vedlikehold, økonomi, avtaler, rutiner) og konkrete saker som berører enkeltbeboere.

Manglende transparens svekker tilliten mellom styret og beboerne, skaper unødige konflikter og gjør det vanskelig for andelseiere å ivareta sine rettigheter og plikter.

Problemstilling:
Beboerne har etter borettslagslovgivningen krav på rimelig innsyn og forutsigbar informasjon om styrets arbeid. Per i dag finnes det ingen klare rutiner for:
· når og hvordan styret informerer,
· svarfrister på henvendelser,
· hvordan vedtak formidles,
· hvordan saker følges opp.
Dette gir et styringsproblem og er etter mitt syn ikke i tråd med god forvaltningsskikk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å etablere skriftlige og forpliktende rutiner for informasjon og kommunikasjon, herunder:
1. Regelmessig informasjon til beboere, minimum: kort status etter hvert styremøte (hovedsaker og vedtak), informasjon om drift, vedlikehold og økonomi ved behov. Gis fortrinnsvis på mail.
2. Svarrutiner: Henvendelser fra beboere skal besvares innen rimelig tid, normalt innen 1- 7 dager. Dersom endelig svar ikke kan gis, skal foreløpig tilbakemelding gis
3. Dokumenttilgang: Beboere skal gis innsyn i relevante vedtak, retningslinjer og rutiner som angår felles forhold.
4. Fast kommunikasjonskanal: Styret skal ha én tydelig kanal for kommunikasjon (f.eks. e-postadresse eller portal) som brukes konsekvent i tillegg til Facebooksiden.
5. Årlig rapportering: Styret skal årlig redegjøre for hvordan informasjonsplikten er ivaretatt.
Tidsfrist for gjennomføring
Styret må utarbeide og offentliggjøre rutiner for informasjon og kommunikasjon innen 8 uker etter generalforsamlingen og informere beboerne skriftlig. Hvis dette ikke skjer, skal styret forklare årsaken og fremdriftsplanen skriftlig.

Juridisk forankring

Forslaget bygger på følgende rettslige prinsipper:
· Borettslagsloven § 8-1 og § 8-4 – Styret har ansvar for forsvarlig forvaltning og drift. Dette inkluderer informasjonsplikt og lojal opptreden overfor andelseierne.
· Alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper – God styreskikk, forutsigbarhet og saklighet.
· Avtaleforholdet i borettslaget – Andelseiere er både eiere og brukere, og har krav på nødvendig informasjon for å kunne ivareta sine interesser.
Manglende informasjon kan etter omstendighetene anses som brudd på styrets omsorgs- og lojalitetsplikt.

Begrunnelse

Formålet med vedtaket er ikke å svekke styrets handlingsrom, men å sikre:

· tillit og legitimitet,
· færre konflikter,
· bedre samarbeid,
· mer profesjonell og forutsigbar drift.

Dette er særlig viktig i borettslag hvor mange beslutninger direkte påvirker beboernes livskvalitet, økonomi og rettigheter

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket vedtas, med omskrivninger da styret allerede i dag gir årlig rapportering på kommunikasjon. Styret ønsker også at antallet reduseres til ett mindre antall ganger – eksempelvis fire ganger per år. Vår – Sommer – Høst – Vinter.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt med styrets anbefalinger. Protokollføres at påtroppende styre tilbakemelder kommunikasjons plan. Innspill om forslag til opplysning av innhold i HMS runder etc. Styret erkjenner at kommunikasjon kan bli bedre. Lovgivning hindrer deling av personopplysninger og saker forbundet med dette, men at styret skal dele mer.*

5.6 Innkjøp av robotgressklippere

Forslagsstiller: Sturla Knudsen

Bakgrunn

I 2024 brukte borettslaget 182.554 kr på gressklipping m.m.
En robotgressklipper som kan dekke en av de store plenene til borettslaget kan koste rundt 30-40.000 kroner.
Gitt at vi fremdeles har behov for klipping av hekker og andre gartnertjenester vil en investering i 4 robotgressklippere tjenes inn på to år. Dette vil bidra til å senke felleskostnadene. En vil òg få hyppigere klipping enn ved den ordninga vi har i dag.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten til å benytte robotklippere (og evt. anskaffer) for å dekke borettslaget sitt behov for gressklipping.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har betenkeligheter med sikkerhet rundt bruken av robotklippere i vårt borettslag og vi vil ikke ha driftspersonell som kan ivareta dem ved driftsstopp. Styret vil uavhengig av dette gå i dialog med gartner for diskusjon om løsning.

Vedtak: *Nedstemt med 17 stemmer – 1 blank. Protokollføres at styre fortsatt tenker i retning av redusering av driftskostnader. Sjekker andre løsninger som finnes på markedet.*

5.7 Finansiering av fellesvaskeri

Forslagsstiller: Sturla Knudsen

Bakgrunn

Flere og flere vasker klærne i sin egen leilighet og benytter ikke lenger fellesvaskeriet for klesvask. I dag finansieres fellesvaskeriet gjennom felleskostnadene, ikke gjennom brukerbetaling. Det er allerede etablert praksis for brukerbetaling for elbil ladning og garasjer i borettslaget, og dette prinsippet bør videreføres til fellesvaskeriet. En overgang til brukerbetaling vil bidra til å senke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Finansieringa av fellesvaskeriet skal ikke lenger gjøres gjennom felleskostnader, men gjennom betaling ved bruk. Styret undersøker mulige løsninger for hvordan dette kan gjøres.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at forslaget vedtas. Styret har allerede sjekket diverse løsninger og vil jobbe med dette i året som kommer. Redegjørelse under beboermøte.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt – saken videreført til beboermøte hvor styret fikk fullmakt til å sjekke løsninger.*

SAK 6 **VALG**

A) Valg av styreleder:

Valgt: **Ståle Folkvord Hansen** (2 år)

B) Valg av styremedlem:

Valgt: **Svein Jarnbjo** (2 år)

C) Valg av varamedlemmer:

Valgt: **Aasmund Thuv** (1 år)
Åshild Seielstad (1 år)

D) Valg av valgkomité for 1 år

Valgt: **Atle Svendsen og** STURLA KNUDSEN

E) Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Borettslaget skal velge *3* delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling.

Valgt som delegat: **Ståle F. Hansen, Svein Janbjo** og **Anne Lise Finnbråten.**

Valgt som varadelegat: **Ragnhild Holsen, Aasmund Thuv og Åshild Seielstad.**

Protokollen undertegnes av:

Anne Lise Finnbråten
Anne Lise Finnbråten
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Ole Velle Jostein Bø
OLE VELLE og JOSTEIN BØ
Protokollvitner valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ståle Folkvord Hansen
Styremedlem	Svein Jarnbjo
Styremedlem	Ragnhild Holsen
Styremedlem	Anne Lise Finnbråten

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Vesleenga Borettslag avholdes 24. Mars 2026 kl. 19:00, Doktorgården i Lillestrøm – Kirkegata 2, 2000 Lillestrøm

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. GJENNOMGANG AV FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Kjeller, 14.03.2026

I styret for Vesleenga Borettslag,

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Ståle Folkvord Hansen
Styreleder

Svein-Ole Jarnbjo
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING VESLEENGA BORETTSLAG 24.03.2026.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. FORENKLET ÅRSBERETNING FOR 2025

Gjennomgang av forenklet årsmelding i henhold til ny regnskapslov

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

B) Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar på kr. 250.000, -.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Styrehonorar

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Borettslaget har 102 boenheter.
Samlet styrehonorar er i dag kr 250 000 per år, tilsvarende 2 451 kr per boenhet.

I borettslag av tilsvarende størrelse ligger normalt samlet honorar på ca. 1 200–1 800 kr per boenhet, med øvre sjikt rundt 2 000 kr.
For vårt borettslag tilsvarer dette et samlet nivå på ca. 125 000–190 000 kr, eventuelt opptil ca. 208 000 kr i øvre normalområde.
Dagens honorar ligger dermed merkbart over det som er vanlig.

Vurdering

Styrets arbeid er viktig og innebærer ansvar.
Godtgjørelsen skal samtidig stå i rimelig forhold til:
· arbeidsmengde
· kompleksitet
· sammenlignbare borettslag
· forsvarlig bruk av fellesskapets midler

Generalforsamlingen har ansvar for å sikre en nøktern og balansert prioritering av borettslagets økonomi. Vi vet ikke noe om arbeidsmengde eller arbeidsfordeling i dagens styre.
Når styrehonoraret ligger betydelig over normalnivå, samtidig som borettslaget må gjøre prioriteringer innen drift og vedlikehold, er det naturlig at generalforsamlingen foretar en samlet vurdering av ressursbruken.

Formålet med saken er ikke å uttrykke mistillit, men å:
· sikre bred oppslutning om styrets arbeid
· harmonisere nivået med sammenlignbare borettslag
· styrke tilliten til økonomiske prioriteringer

Forslag til vedtak
1. Samlet styrehonorar fastsettes til kr 200 000 for kommende periode.
2. Differansen mellom tidligere og nytt nivå disponeres til styrking av drift og vedlikehold, herunder vurdering av ekstern vaktmestertjeneste.
3. Ved større ekstraordinære prosjekter kan generalforsamlingen godkjenne særskilt tilleggshonorar.

Styrets anbefaling
I henhold til BORI så ligger snittet på styrehonorar rundt 2 500 kr per boenhet iberegnet godtgjørelse som møtehonorar. Styret anbefaler forslag nedstemt fordi borettslaget allerede ligger innenfor normen for styrehonorar. Styret redegjør også for sitt arbeid i årsmeldingen og vil også utdype denne på generalforsamlingen.

5.2 Revisjon av husordensregler
(støy, vibrasjoner og bygningstekniske forhold)

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn
Borettslagets bygninger er oppført på 1960-tallet og er konstruert etter andre tekniske forutsetninger enn dagens bruk. Dette gjelder særlig:

- Svak trinnlydisolasjon mellom etasjer
- Utstrakt bruk av parkett/laminat i stedet for opprinnelig linoleum/teppe
- Installasjon av vaskemaskiner og annet vibrerende utstyr i leiligheter som ikke er prosjektert for dette
- Generelt høy lyd- og vibrasjonsoverføring mellom boenheter

Dette medfører at alminnelig bruk i én leilighet ofte gir vesentlige og upåregnelige støyplager i andre.
Forslagsstiller opplever at styret i for liten grad har vist tilstrekkelig rolleforståelse og aktiv ivaretakelse av bomiljøet i slike saker, og at dagens husordensregler ikke er tilpasset bygningenes faktiske tekniske standard.

Forslag til vedtak
1. Pålegg om konkret regelendring
Generalforsamlingen pålegger styret å vedta reviderte husordensregler innen 8 uker fra vedtaksdato.

Revisjonen skal minimum inneholde følgende bestemmelser:

a) Tilpasning til byggets tekniske standard
Det skal uttrykkelig komme frem at bygningenes konstruksjon medfører skjerpet aktsomhetsplikt for beboere ved bruk av harde gulv, støyende aktiviteter og vibrerende utstyr.

b) Vibrerende utstyr
Vaskemaskiner, tørketromler og annet vibrerende utstyr skal plasseres på vibrasjonsdempende underlag.
Styret skal kunne pålegge tekniske tiltak eller tidsmessige bruksbegrensninger ved dokumenterte plager.

c) Støyende oppussing
Støyende arbeid (boring, pigging, sliping, saging mv.) skal:
- Kun tillates på hverdager innen fastsatt tidsrom
- Forhåndsvarsles skriftlig til berørte naboer
- Tidsbegrenses ved arbeider som varer over flere dager

d) Styrets lovpålagte ansvar
Husordensreglene skal uttrykkelig angi styrets ansvar for å sikre et forsvarlig bomiljø, med henvisning til borettslagsloven §§ 5-11, 5-22, 5-23 og 8-8, samt presisere styrets plikt til å gripe inn ved dokumenterte brudd.

2. Rapportering og etterlevelse
Styret skal innen fristens utløp:
- Distribuere reviderte husordensregler til alle andelseiere
- Protokollføre hvordan generalforsamlingens vedtak er gjennomført

Manglende gjennomføring anses som brudd på generalforsamlingens vedtak.

Juridisk forankring
Vedtaket bygger på:
- Borettslagsloven § 5-11 – bruk uten urimelig eller unødvendig ulempe
- Borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23 – styrets plikt og adgang til å reagere
- Borettslagsloven § 8-8 – styrets ansvar for forsvarlig forvaltning
- Naborettslige prinsipper om tålegrense og aktsomhetsplikt

Formål: Å sikre et forsvarlig og helsemessig godt bomiljø og tydeliggjøre både beboernes og styrets ansvar i lys av byggets faktiske tekniske standard.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at vedtaket vedtas, med omskrivninger da vi mener at for eksempel å forby oppussing i helger vil fører til at borettslaget blir mindre attraktivt.

5.3 Reetablering av tre nye lekeplasser i borettslaget

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn
Tidligere styre besluttet å fjerne to av tre lekeplasser i borettslaget, med begrunnelse i økonomiske hensyn knyttet til kostnader for utskifting av sand. Denne begrunnelsen er ikke lenger relevant, ettersom dagens løsninger for lekeplasser i hovedsak benytter faste, vedlikeholds vennlige og forskriftsmessige dekker (for eksempel gummi- eller kunststoffdekker), som både reduserer driftskostnader og øker sikkerheten.

Den gjenværende lekeplassen i borettslaget er i dag gammel, slitt og fremstår som utrangert. Videre er plasseringen slik at foreldre i de ytterste tunene ikke har tilfredsstillende mulighet til å føre tilsyn med barn i lek. Dette medfører at tilbudet i praksis ikke er tilgjengelig eller funksjonelt for alle beboere.

Mangelen på egnede, trygge og tilgjengelige lekeplasser representerer en klar forringelse av bomiljøet, særlig for familier med små barn. Et innbydende og trygt nærmiljø for lek er et sentralt element i et godt og helsefremmende bomiljø, og er også av betydning for borettslagets attraktivitet og langsiktige verdi.

Vurdering

- Tidligere økonomiske begrunnelser knyttet til sanddekke er ikke lenger relevante.
- Eksisterende lekeplass tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Dagens situasjon innebærer ulik tilgang til felles goder, avhengig av hvor i borettslaget man bor.
- Styret har ansvar for å forvalte fellesarealer på en måte som ivaretar beboernes trivsel og bomiljø.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Styret pålegges å utrede og innhente anbud på etablering av tre nye lekeplasser i borettslaget.
2. Lekeplassene skal planlegges med:
    - moderne, faste og forskriftsmessige dekker,
    - trygge og aldersrelevante lekeapparater,
    - hensiktsmessig plassering slik at foreldre kan føre tilsyn fra nærliggende boliger,
    - universell utforming der dette er praktisk mulig.
3. Styret skal legge frem samlet utredning og innhentede anbud for behandling på neste ordinære generalforsamling, inkludert forslag til finansiering og fremdriftsplan.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har tidligere varslet at det vil komme tilbake til spørsmålet om lekeplasser. Grunnet høye kostander på drift og vedlikehold av lekeplasser i dagens samfunn vil det fortsatt være styrets anbefaling å ha maks en lekeplass i borettslaget.

5.4 Ansettelse av ekstern vaktmester

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn

Borettslaget betaler i dag kr 250 000 i styrehonorar.
Styret har samtidig besluttet at borettslaget ikke skal ha vaktmester, med begrunnelse i kostnader.
Konsekvensen er at borettslaget i praksis ikke har en fast, påregnelig og systematisk håndtering av løpende drift og vedlikehold.

Oppgaver som normalt ligger til vaktmesterfunksjonen, blir enten:
· ikke utført
· utført tilfeldig
· utført av styremedlemmer
· eller overlatt til beboere

Dette skaper uforutsigbarhet, økt slitasje og risiko for verdiforringelse av eiendommen.
Et borettslag med 102 boenheter krever strukturert og profesjonell drift.

Vurdering

Styrehonorar og vaktmestertjeneste dekker to forskjellige funksjoner:
· Styret skal forvalte, beslutte og føre kontroll.
· Vaktmester skal utføre praktiske og tekniske oppgaver.

Når styret prioriterer bort vaktmester av økonomiske hensyn samtidig som styrehonoraret opprettholdes, oppstår et spørsmål om prioritering av midler og forsvarlig drift.

Generalforsamlingen er øverste myndighet og kan fastsette hvordan driften skal organiseres.

Forslag til vedtak
1. Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal ha ekstern vaktmestertjeneste.
2. Styret pålegges å innhente minimum to tilbud innen 2 måneder.
3. Avtalen skal omfatte faste driftsoppgaver, tilsyn og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner.
4. Kostnaden innarbeides i driftsbudsjettet.
5. Ordningen evalueres etter 12 måneder.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har inngått driftsavtaler på vedlikehold innenfor de områder som en vaktmester ikke vil kunne utføre. Her nevnes elektro, blekk, dører og nøkler, snekker osv. I dag utfører styret HMS runder samt skifte av lyspærer og annet forefallende arbeid som bestilling av fag utførte tjenester. Ved siste prissjekk av vaktmester var årskostnad på kr. 145.000, - pluss timebetaling om arbeid ble utført Per i dag så mener styret at alle nødvendige oppgaver i hende tas på en forsvarlig måte og at vaktmester derfor blir ett fordyrende ledd.

5.5 Rutiner for informasjon, kommunikasjon og transparens i styrets arbeid

Forslagsstiller: Vårin Solberg

Bakgrunn
Det oppleves over tid at styret i borettslaget gir mangelfull og uforutsigbar informasjon om drift, beslutninger og oppfølging av saker. Dette gjelder både generelle forhold (vedlikehold, økonomi, avtaler, rutiner) og konkrete saker som berører enkeltbeboere.

Manglende transparens svekker tilliten mellom styret og beboerne, skaper unødige konflikter og gjør det vanskelig for andelseiere å ivareta sine rettigheter og plikter.

Problemstilling:
Beboerne har etter borettslagslovgivningen krav på rimelig innsyn og forutsigbar informasjon om styrets arbeid. Per i dag finnes det ingen klare rutiner for:
· når og hvordan styret informerer,
· svarfrister på henvendelser,
· hvordan vedtak formidles,
· hvordan saker følges opp.

Dette gir et styringsproblem og er etter mitt syn ikke i tråd med god forvaltningsskikk.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen pålegger styret å etablere skriftlige og forpliktende rutiner for informasjon og kommunikasjon, herunder:

1. Regelmessig informasjon til beboere, minimum: kort status etter hvert styremøte (hovedsaker og vedtak), informasjon om drift, vedlikehold og økonomi ved behov. Gis fortrinnsvis på mail.
2. Svarrutiner: Henvendelser fra beboere skal besvares innen rimelig tid, normalt innen 1- 7 dager. Dersom endelig svar ikke kan gis, skal foreløpig tilbakemelding gis
3. Dokumenttilgang: Beboere skal gis innsyn i relevante vedtak, retningslinjer og rutiner som angår felles forhold.
4. Fast kommunikasjonskanal: Styret skal ha én tydelig kanal for kommunikasjon (f.eks. e-postadresse eller portal) som brukes konsekvent i tillegg til Facebooksiden.
5. Årlig rapportering: Styret skal årlig redegjøre for hvordan informasjonsplikten er ivaretatt.

Tidsfrist for gjennomføring
Styret må utarbeide og offentliggjøre rutiner for informasjon og kommunikasjon innen 8 uker etter generalforsamlingen og informere beboerne skriftlig. Hvis dette ikke skjer, skal styret forklare årsaken og fremdriftsplanen skriftlig.

Juridisk forankring
Forslaget bygger på følgende rettslige prinsipper:
· Borettslagsloven § 8-1 og § 8-4 – Styret har ansvar for forsvarlig forvaltning og drift. Dette inkluderer informasjonsplikt og lojal opptreden overfor andelseierne.
· Alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper – God styreskikk, forutsigbarhet og saklighet.
· Avtaleforholdet i borettslaget – Andelseiere er både eiere og brukere, og har krav på nødvendig informasjon for å kunne ivareta sine interesser.
Manglende informasjon kan etter omstendighetene anses som brudd på styrets omsorgs- og lojalitetsplikt.

Begrunnelse
Formålet med vedtaket er ikke å svekke styrets handlingsrom, men å sikre:
· tillit og legitimitet,
· færre konflikter,
· bedre samarbeid,
· mer profesjonell og forutsigbar drift.
Dette er særlig viktig i borettslag hvor mange beslutninger direkte påvirker beboernes livskvalitet, økonomi og rettigheter

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at vedtaket vedtas, med omskrivninger da styret allerede i dag gir årlig rapportering på kommunikasjon. Styret ønsker også at antallet reduseres til ett mindre antall ganger – eksempelvis fire ganger per år. Vår – Sommer – Høst – Vinter.

5.6 Innkjøp av robotgressklippere

Forslagsstiller: Sturla Knudsen

Bakgrunn
I 2024 brukte borettslaget 182.554 kr på gressklipping m.m.
En robotgressklipper som kan dekke en av de store plenene til borettslaget kan koste rundt 30-40.000 kroner.
Gitt at vi fremdeles har behov for klipping av hekker og andre gartnertjenester vil en investering i 4 robotgressklippere tjenes inn på to år. Dette vil bidra til å

senke felleskostnadene. En vil òg få hyppigere klipping enn ved den ordninga vi har i dag.

Forslag til vedtak
Styret undersøker muligheten til å benytte robotklippere (og evt. anskaffer) for å dekke borettslaget sitt behov for gressklipping.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at vedtaket nedstemmes. Styret har betenkeligheter med sikkerhet rundt bruken av robotklippere i vårt borettslag og vi vil ikke ha driftspersonell som kan ivareta dem ved driftsstopp. Styret vil uavhengig av dette gå i dialog med gartner for diskusjon om løsning.

5.7 Finansiering av fellesvaskeri

Forslagsstiller: Sturla Knudsen

Bakgrunn
Flere og flere vasker klærne i sin egen leilighet og benytter ikke lenger fellesvaskeriet for klesvask. I dag finansieres fellesvaskeriet gjennom felleskostnadene, ikke gjennom brukerbetaling. Det er allerede etablert praksis for brukerbetaling for elbil ladning og garasjer i borettslaget, og dette prinsippet bør videreføres til fellesvaskeriet. En overgang til brukerbetaling vil bidra til å senke felleskostnadene.

Forslag til vedtak
Finansieringa av fellesvaskeriet skal ikke lenger gjøres gjennom felleskostnader, men gjennom betaling ved bruk. Styret undersøker mulige løsninger for hvordan dette kan gjøres.

Styrets anbefaling
Styret anbefaler at forslaget vedtas. Styret har allerede sjekket diverse løsninger og vil jobbe med dette i året som kommer. Redegjørelse under beboermøte.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Vesleenga Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ståle Folkvord Hansen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Svein – Ole Jarnbjo	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Ragnhild Holsen	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	:	Anne Lise Finnbråten	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	:	Aasmund Thuv	(valgt for 1 år i 2025)
	:	Lisbeth Lund Andresen	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite:

	:	Eva Prestegard Havre	(valgt for 1 år i 2025)
	:	Åshild Seielstad	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

	:	Ståle Folkvord Hansen	som delegat
	:	Svein – Ole Jarnbjo	som delegat
	:	Anne Lise Finnbråten	som delegat
	:	Ragnhild Holsen	som varadelegat
	:	Lisbeth Lund Andresen	som varadelegat
	:	Aasmund Thuv	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961 og har organisasjonsnummer 948557444.

Borettslaget består av 102 andelsboliger, fordelt på 7 bygninger med adressene Åråsveien 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Eiendommen har gnr 29, bnr 1057 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- *Flere driftsmøter i forbindelse med oppgradering/vedlikehold*
- *Gjennomgang av alle leverandøravtaler avtaler samt reforhandlet disse*
- *Forhandlinger om oppgraderinger/vedlikehold*

- *Digitale møter med eiendomsmegler ved salg av leiligheter i borettslaget*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

I tillegg er det gjennomført:

- *Informasjon fra styret via elektronisk kommunikasjon og oppslag i fellesområder*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 14.03.2026

INFORMASJON OM VESLEENGA BORETTSLAG

Vesleenga Borettslag ble stiftet i 1961.

Borettslagets styre kan kontaktes i henhold til oppslag i oppgang hvor det henger kontaktinfo.
Styret kan også kontaktes på e-post vesleenga@wemail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten hånd slukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

RENHOLD
Firmaet Rydje Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Garasjene fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Det er lov med motorvarmer i garasje, men ikke lading av el-bil. Det finnes ladetorg til el-bil i borettslaget som driftes av PlugPay (www.plugpay.no)

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Kundeservice er åpent hverdager mellom kl. 08 – 19, lørdag 09 – 16. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Ved feil er det viktig at hver beboer kontakter kundeservice – styret vil ikke kunne påvirke kundeservice om det ikke er felles problem.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr.20405235/18.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 468 224	7 123 824	7 474 685	7 768 721
Annen driftsinntekt	2	11 142	19 768	18 000	20 000
Sum driftsinntekter		**7 479 366**	**7 143 592**	**7 492 685**	**7 788 721**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	285 250	285 250	285 250	285 249
Avskrivninger		15 702	15 702	15 696	15 696
Konsulenttjenester	4	212 796	202 505	213 899	220 545
Kontingenter	5	41 621	41 621	41 616	41 621
Rep og vedlikehold	6	213 571	311 559	135 000	249 999
Forsikringer		406 755	352 262	236 000	306 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 644 531	2 014 185	2 360 000	2 465 000
Energi og fyring	8	1 015 536	1 020 795	800 000	785 000
Kabel-TV og telefoni		592 576	552 966	581 000	600 000
Driftskostnader	9	458 658	466 689	375 000	395 000
Andre driftskostnader	10	73 671	78 450	59 800	79 499
Sum driftskostnader		**4 960 668**	**5 341 985**	**5 103 261**	**5 443 609**
Driftsresultat før finansposter		**2 518 697**	**1 801 607**	**2 389 424**	**2 345 112**
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 148	2 615	0	0
Finanskostnad		1 800 702	1 962 345	1 852 077	1 664 551
Sum finansposter		**-1 797 554**	**-1 959 730**	**-1 852 077**	**-1 664 551**
Årsresultat		**721 143**	**-158 123**	**537 347**	**680 561**
Overført udekket tap	13	721 143	-158 123	0	0
Sum disponering		**721 143**	**-158 123**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Vesleenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	5 941 019	5 941 019
Tomt	11, 17	245 109	245 109
Andre driftsmidler	11	31 405	47 107
Sum varige driftsmidler		6 217 533	6 233 235
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 217 533**	**6 233 235**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		889 451	755 069
Kundefordringer		22 498	1 296
Sum fordringer		911 949	756 366
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 192 170	1 075 852
Sum omløpsmidler		**2 104 119**	**1 832 218**
SUM EIENDELER		**8 321 651**	**8 065 453**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	10 200	10 200
Udekket tap	13	-25 641 518	-26 362 661
Sum egenkapital		**-25 631 318**	**-26 352 461**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15, 17	32 230 783	32 683 606
Borettsinnskudd	16, 17	1 530 000	1 530 000
Sum langsiktig gjeld		33 760 783	34 213 606
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 568	185 853
Annen kortsiktig gjeld	18	18 618	18 455
Sum kortsiktig gjeld		192 186	204 308
Sum gjeld		**33 952 969**	**34 417 914**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 321 651**	**8 065 453**

Vesleenga Borettslag

Ståle Folkvord Hansen
Styrets leder

Svein Ole Jarnbjo
Styremedlem

Ragnhild Holsen
Styremedlem

Anne Lise Finnbråten
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr 3022.Gnr. 29 Bnr. 1057 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 974 336	4 174 272	4 973 849	5 387 058
Stipulerte renter	1 852 272	2 114 064	1 852 077	1 664 550
Stipulerte avdrag	446 616	637 488	447 159	515 513
Garasje	195 000	198 000	201 600	201 600
Sum felleskostnader	**7 468 224**	**7 123 824**	**7 474 685**	**7 768 721**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El bil/ladeanlegg	11 142	19 768	18 000	20 000
Sum andre driftsinntekter	**11 142**	**19 768**	**18 000**	**20 000**

Andre driftsinntekter kr. 11 142 gjelder ladeanlegg Plugpay avregning.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	250 000	250 000	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	35 250
Sum lønnskostnader	**285 250**	**285 250**	**285 250**	**285 249**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord 3 321, ref. note 10.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 125	6 025	6 399	6 399
Forretningsførerhonorar	205 911	196 480	206 000	214 146
Andre forvaltningstjenester	760	0	1 500	0
Sum konsulenttjenester	**212 796**	**202 505**	**213 899**	**220 545**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	5 921	5 921	5 916	5 921
Kontingent BORI	35 700	35 700	35 700	35 700
Sum kontingenter	**41 621**	**41 621**	**41 616**	**41 621**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	110 441	111 747	50 000	99 999
Vedlikehold VVS	3 193	58 318	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	35 857	91 171	0	30 000
Vedlikehold garasjer	8 628	12 275	5 000	10 000
Vedlikehold vaskeri	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	55 452	38 048	10 000	40 000
Sum vedlikeholdskostnader	**213 571**	**311 559**	**135 000**	**249 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	2 128 608	1 964 300	2 360 000	2 465 000
Eiendomsskatt	-484 077	49 885	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 644 531**	**2 014 185**	**2 360 000**	**2 465 000**

Eiendomsskatt kreditt, gjelder tidligere for mye innbetalt eiendomsskatt til Lillestrøm kommune i perioden 2021-2024

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	92 472	89 021	100 000	85 000
Fjernvarme	923 064	931 774	700 000	700 000
Sum energi og fyring	**1 015 536**	**1 020 795**	**800 000**	**785 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	130 693	122 889	100 000	120 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	160 604	161 247	125 000	125 000
Gressklipping	167 361	182 554	150 000	150 000
Sum driftskostnader	**458 658**	**466 689**	**375 000**	**395 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	54 283	30 917	25 000	50 000
Søppeltømming/container	0	9 960	0	0
Renholdsartikler	0	179	0	0
Verktøy og redskaper	576	1 649	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	15 299	5 000	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	69	0	0
Annet driftsmateriale	110	0	0	0
Kontorrekvisita	2 450	2 546	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	3 321	3 419	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	4 500	6 611	12 000	5 000
Annen kontorkostnad	323	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	7 800	8 499
Sum andre driftskostnader	**73 671**	**78 450**	**59 800**	**79 499**

Note 11 Anleggsmidler

	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	78 511
Anskaffelseskost pr.31.12	78 511
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 702
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	47 106
Bokført verdi pr.31.12	31 404
Anskaffelsesår	2022

	Bygninger	**Tomter**
Anskaffelseskost pr.01.01	5 941 019	245 109
Anskaffelseskost pr.31.12	5 941 019	245 109
Bokført verdi pr.31.12	5 941 019	245 109
Anskaffelsesår	1963	1963

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

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-26 362 661	-26 204 538
Tilført til/fra EK fra årets resultat	721 143	-158 123
Sum opptjent egenkapital 31.12	-25 641 518	-26 362 661
Udekket tap 31.12	-25 641 518	-26 362 661

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån 3	32 230 783	32 683 606
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**32 230 783**	**32 683 606**

Note 15 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	9049.71.84478
Opptaksår	2024
Rentesats	5,45
Beregnet innfridd	**26.12.2054**
Opprinnelig lånebeløp	33 000 000
Nedbetalt tidligere	284 180
Nedbetalt i år	485 037
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**32 230 783**
Saldo 5 år frem i tid	29 998 544
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**32 230 783**

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 760 783	34 213 606
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 186 128	6 186 128
Pant og sikkerhetsstillelse	39 630 000	39 630 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til	-350	0
Påløpt rente	9 184	10 180
Andre påløpte kostnader	9 784	8 275
Sum annen kortsiktig gjeld	**18 618**	**18 455**

Note 19 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 627 910**	**1 889 075**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	721 143	-158 123
Tilbakeføring av avskrivning	15 702	15 702
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-452 823	-118 744
B. Årets endring i disponible midler	284 023	-261 165
C. Disponible midler 31.12	**1 911 933**	**1 627 910**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 104 119	1 832 218
- Kortsiktig gjeld	192 186	204 308
= Disponible midler 31.12	**1 911 933**	**1 627 910**

207 Arsregnskap 2025.pdf

Navn	Dato
Hansen, Ståle Folkvord	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Hansen, Ståle Folkvord

Navn	Dato
Finnbråten, Anne Lise	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Finnbråten, Anne Lise

Navn	Dato
Holsen, Ragnhild	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Holsen, Ragnhild

Navn	Dato
Jarnbjo, Svein Ole	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Jarnbjo, Svein Ole

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Vesleenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleenga Borettslag som viser et overskudd på NOK 721 143. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
25.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 25. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 25.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

25.02.2026 19:43:01

Signaturmetode

Buypass (NO)

VESLEENGA BORETTSLAG

REGLER FOR BRUK AV GARASJE

Fastsatt av beboermøte 08.mars 2011 og styremøte 14. mars 2011.

1. EIERSKAP TIL GARASJE OG GRUNN

Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget.

2. BRUKSRETT TIL GARASJE

a. Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje.

b. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass i en slik utstrekning at det ikke er plass til bilen. Bruken av garasjen må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjen. Grunnen under garasjen må ikke forurenses av væsker eller arbeider som blir utført i garasjen. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av boligene i borettslaget.

c. Biler som er tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom.

d. Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt interesse for en garasje.

e. Hvis noen ved ikrafttredelsen av disse reglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 mnd ved at garasjen tilbys andre i borettslaget.

3. OVERDRAGELSE AV BRUKSRETT TIL GARASJER

a. Bruksrett til garasje følger ikke leilighet. Bruksretten til garasjen går tilbake til borettslaget ved salg av leiligheten. Garasjen følger ikke leiligheten.

b. Senest samtidig med salg av andelen i borettslaget skal bruksretten til garasjen tilbys de øvrige andelseierne i borettslaget basert på at de med lengst botid i borettslaget/venteliste. Styret forestår slik overdragelse på basis av opplysninger om botid/venteliste innhentet fra borettslagets forretningsfører.

4. VEDLIKEHOLD

a. Brukerne av garasjene har ansvaret for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet blir utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist.

5. LEIE

a. Styret kan fastsette leie for garasje som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.

6. OPPSIGELSE

a. Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 mnd varsel.

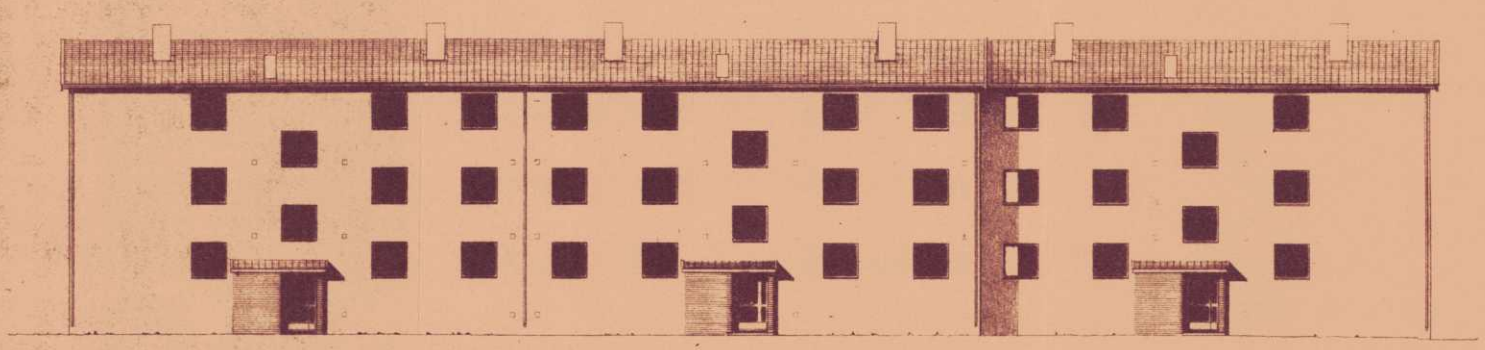
b. Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretakelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer.

7. OVERTREDELSE

Ved overtredelse vil styre vurdere oppsigelse av garasje.

8. ENDRINGER

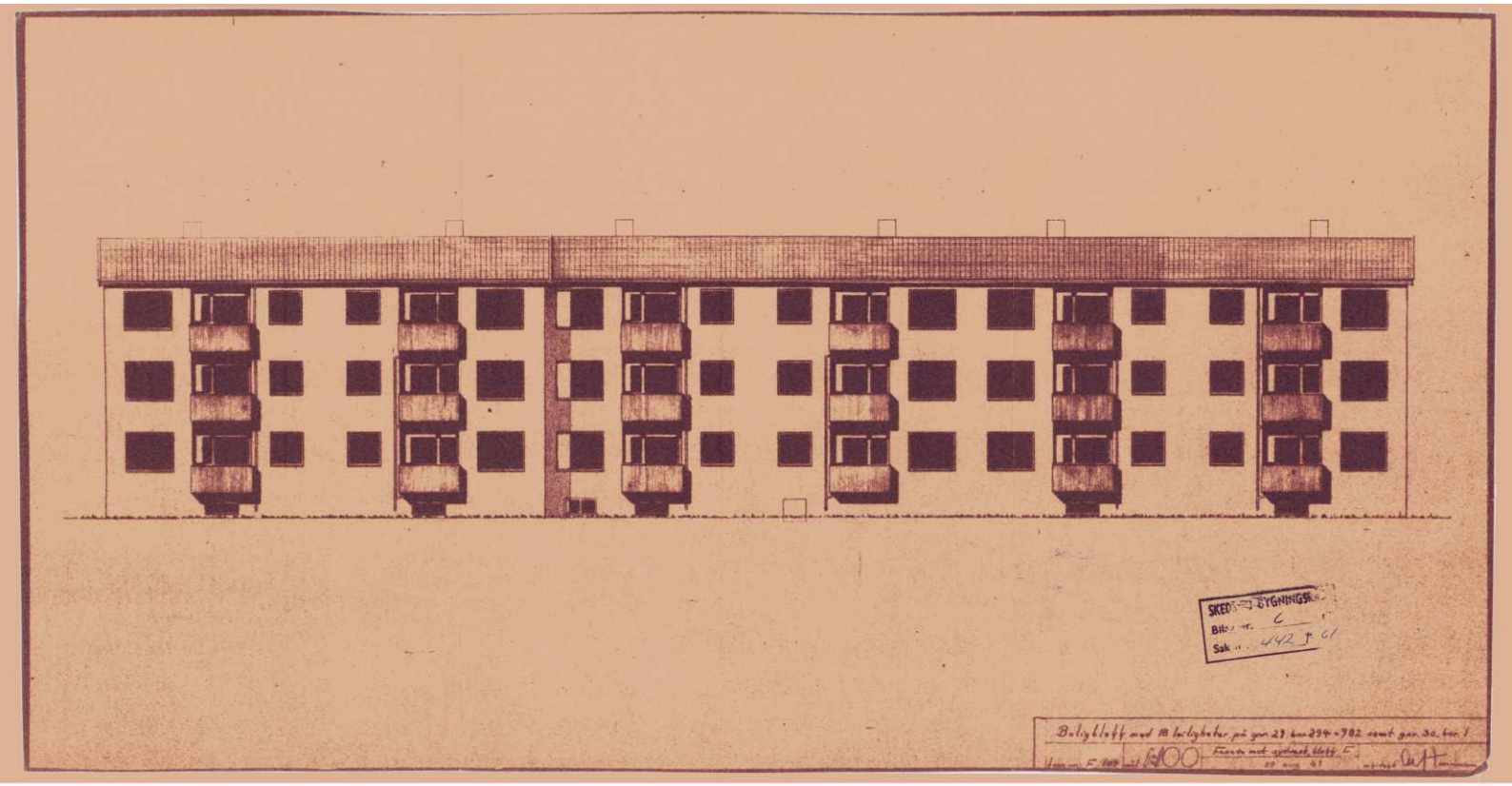
Endringer av regelverket kan vedtas av styret i borettslaget.



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5
Sak nr. 442 1981

Boligblokk med 18 leiligheter på gnr 89 bnr 294+382 samt gnr 3a bnr 1
tegn nr E 103 med [illegible]
Fasadeutforming for blokk E
[illegible]

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



SKED. BYGNINGSK.
Bil. nr. C
Sak nr. 442 fr 61

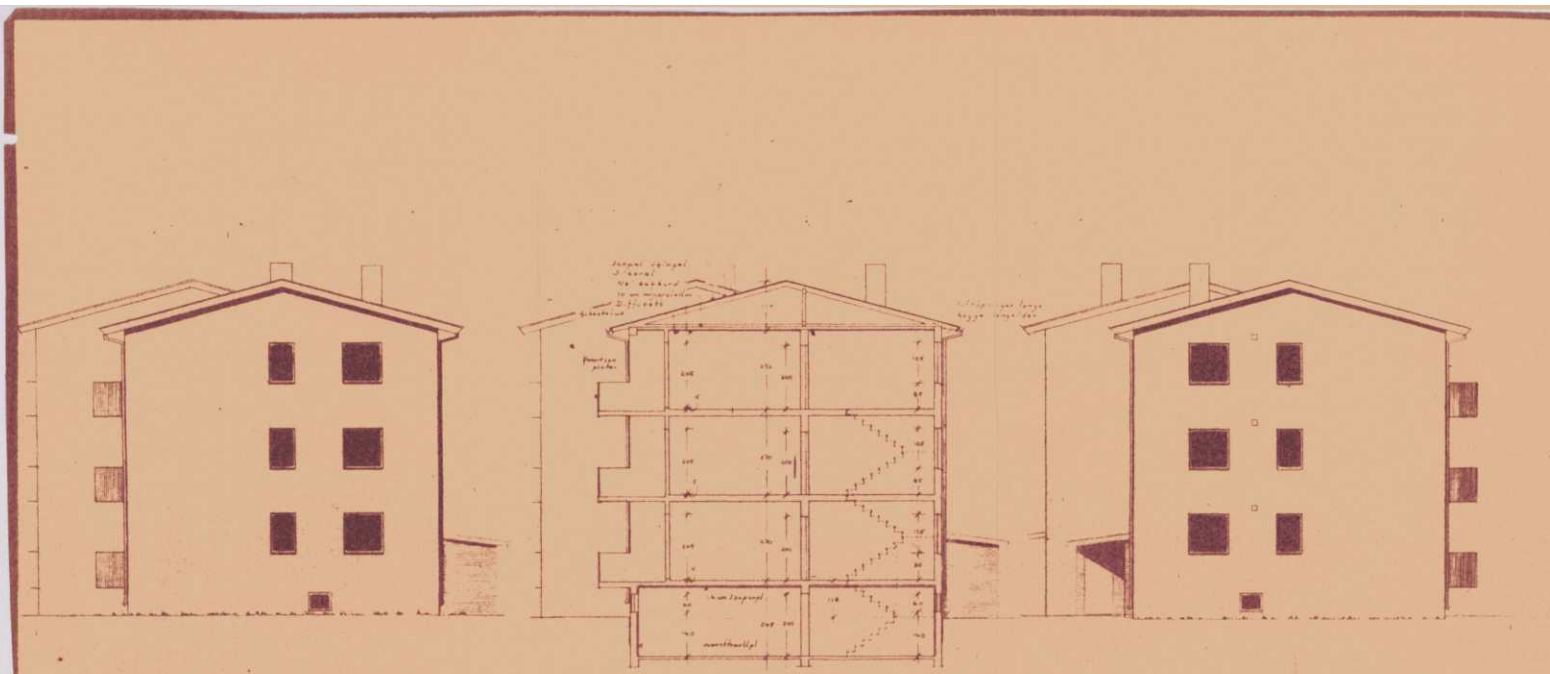
Boligblokk med 18 boligbeter på gnr 27 bnr 294 - 782 samt gnr 30, bnr 1

1:100

Fasade mot vestvendt blokk C

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



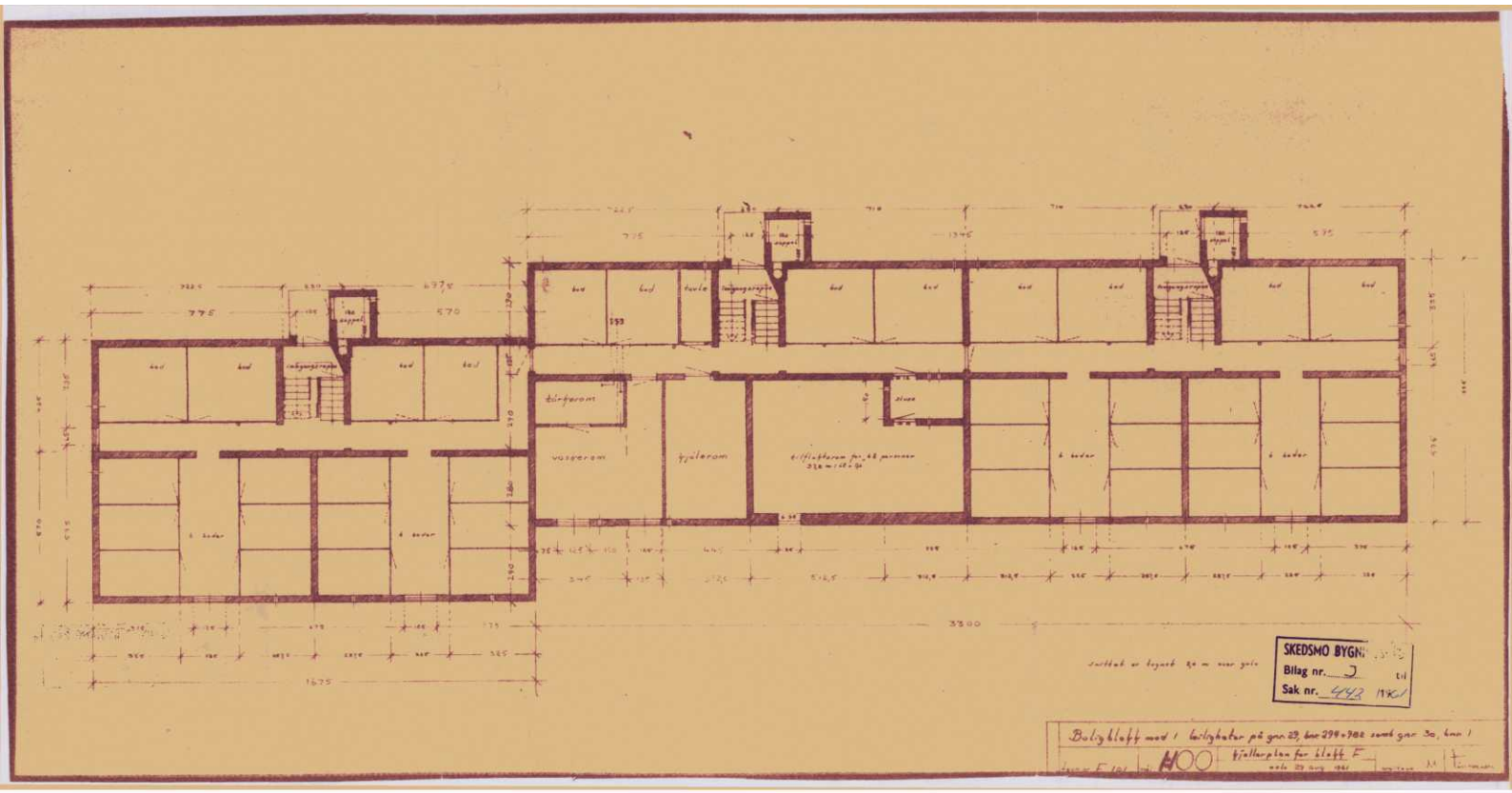
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 442 1961

Boligblokk med 18 leiligheter på gnr 29, bnr 294 + 782 samt gnr 30, bnr 1

tegnet F 105 | Gavlfasader og snitt, blokk F | Sign. godk.

29 aug. 61

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



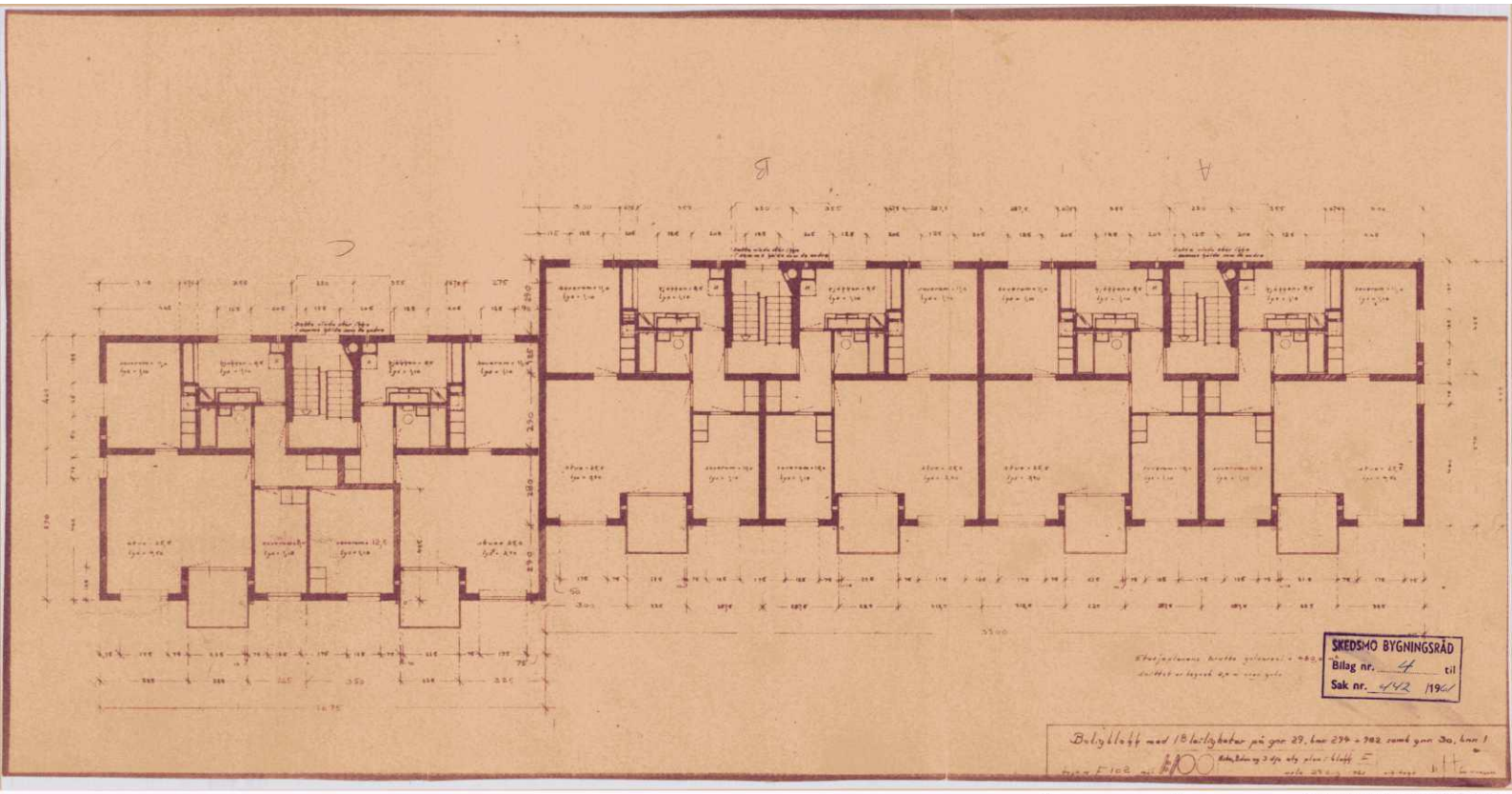
SKEDSMO BYGN
Bilag nr. 3
Sak nr. 443 19[illegible]

Boligblokk med 1 leilighater på gnr 29, bnr 298+782 samt gnr 30, bnr 1

1:100 Kjellerplan for blokk F

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 til
Sak nr. 442 /19

Boligblokk med 18 leilighetar på gnr. 29, bnr. 274 + 282 samt gnr. 30, bnr. 1

1:100

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

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk III et. Blokk F. på gnr. 29 bnr. 294

i Skedsmo.

Eier: Vesleenga Borettslag Postadr.: Åråsveien 21

Anmerkninger: Noe småarbeider gjenstår.
Sluseventil må oppsettes på rörstusser i
tilfluktsrom.

Gjenstående arbeider må utföres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2 år fra dato.

Skedsmo komm. byggekontroll den 18/11 1963

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

Bygningssjef
R. Michelet

Byggekontrollör
A. Lund

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 17.08.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	1057	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Åråsveien 31B								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 17.08.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	1057	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Åråsveien 31B								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 17.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	1057	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Åråsveien 31B								

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.

Ordre: **97189**

Eiendom: **3205-29/1057/0 Andel 16 H0202**
Åråsveien 21A
2007 Kjeller

Ordre 97189

Lillestrøm kommune, 20.08.2026 13:10:

Melding fra Lillestrøm kommune

Fellesfaktura for kommunale gebyr sendes til Vesleenga Borettslag

Ordre: **97189**

Eiendom: **3205-29/1057/0 Andel 16 H0202**
Åråsveien 21A
2007 Kjeller

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 19.08.2026 11:04:

Levert til kunde

Det er ikke fakturert ut på Andel 16.

022/61

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV SØRUM M. M. I SKEDSMO KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal området utnyttes og bebygges i hovedtrekkene som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etg.
B. " 1 - 2 "
C. Industri.

A. Boligbebyggelse 3 - 4 etasjer.

§ 3.

Bygningene skal oppføres av mur, betong eller tilsvarende godkjent konstruksjon, og med etasjeskillere av brannfaste materiale.

§ 4.

Bebyggelsen skal innredes til beboelse.
Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.
Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas å medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som bli avsatt til industri.

§ 5.

1. Den viste bebyggelsesplan er ikke bindende når det gjelder husenes form og plassering. Der hvor det ikke er angitt byggelinjer er minsteavstanden til regulert kjørebanekant 5 m. Bygningsrådet skal forøvrig godkjenne bygningenes plassering innbyrdes og i forhold til vei. En forutsetning for godkjenning av en bebyggelsesplan over et begrenset felt innenfor det regulerte område er:

   a. Den på reguleringsplanen forutsatte utnyttelsesgrad må ikke overskrides.
   b. Bebyggelsesplanen må gå inn som et naturlig ledd i planen for et større område.

2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Gesimshøydene regnes fra terrengets laveste punkt inntil bygningen, og må ikke overstige 10 m. for 3 etasjes hus og 13 m. for 4 etasjes hus.

3. Fra bestemmelsene i pkt. l og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.
   Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra bestemmelsene over etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
   Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningenes konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til full regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Boligbebyggelse 1 - 2 etasjer.

§ 6.

1. Den viste tomtedeling er ikke bindende.
   Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten. Uthus tillates ikke oppført unntatt i direkte tilknytning til våningshus. Garasjer kan bygges frittliggende, og kan når det er nødvendig tillates plassert nærmere vei enn de viste byggelinjer, dog ikke nærmere enn 5 m. fra regulert kjørebanekant.

2. Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikaltdelt i nabogrensen, eller enkelthus sammenbygget i nabogrensen, uten branngavl når bygningens samlede areal ikke overskrider 150 m2.

3. Hvor det på planen er vist rekkehus gjelder samme bestemmelser som i pkt. 1.

§ 7.

Husene tillates oppført i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m. regnet fra terrengets laveste punkt inntil bygningen.

§ 8.

1. Våningshusets grunnflate kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal. Garasjer, uthus etz. kan da komme i tillegg, men dog ikke med så stort areal at den samlede bebygde grunnflate blir større enn 30 % av tomtens areal.

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

§ 9.

Forretninger og annen servicebetont virksomhet skal legges der hvor det på reguleringsplanen er avsatt plass til formålet.

Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse, og tillate plassering av forretninger og annen virksomhet andre steder i boligområdene, når det etter bygningsrådets skjønn byr på åpenbare fordeler for beboerne i strøket.
Forretninger og annen virksomhet som antas a medføre ulemper skal henvises til industriområdene eller andre strøk som blir avsatt til industri.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med skrå skraffur og grå farve. 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 kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres 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. Sammehengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstrukjson og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 16.

Hver enkelt bedrift skal innenfor sitt eget område skaffe tilveie så stor parkeringsplass som ansees nødvendig for bedriftens, de ansattes og besøkendes kjøretøyer. Bygningsrådet kan forlange innsendt trafikkplan for bedriften med angivelse av inn- og utkjørsler, lasteramper, parkeringsplasser etc.

D. Fellesbestemmelser.

§ 17.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser, 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. I villastrøkene skal det sørges for plass til garasje på hver tomt. I områdene med blokker og rekkehus skal garasjespørsmålet søkes løst ved fellesanlegg for en gruppe hus.
   Den plassering av garasjer som er vist på reguleringsplanen er ikke bindende, men det må skaffes plass til et liknende antall, dvs. minimum 1 garasje pr. 5 leiligheter.

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

§ 18.

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 et enkelt bygg behandles.

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

§ 19.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 30°.

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 brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd, i et hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten- unntak 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.

§ 20.

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

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate i villastrøk oppsettes 1,00 m. høye åpne gjerder av netting. 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 og ha samme utførelse. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart, eller ønskelig.

3. I områdene med blokkbebyggelse og rekkehus tillates ikke oppsatt gjerde mot gate eller mellom eiendommene. Som skille mellom parsellene eller til beskyttelse av gressplener kan nyttes lave parkgjerder, max. 30 cm. høye.

4. Det skal under byggearbeidet og senere vises den største hensynsfullhet mot trær på tomtene. Ingen trær utenfor byggegrunnen må hugges uten bygningsrådets samtykke.

§ 22.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Hvis det oppstår ønske om reising av velhus eller lignende, skal avgjørelse om plassering av dette avgjøres av bygningsrådet. En slik institusjon kan plasseres innenfor de områder som på reguleringsplanen er avsatt til felles friareal, når tiltaket kan sies å ha almennyttig karakter.

§ 24.

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

§ 25.

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

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Etter fullmakt
H.P.Faller
H.P.Faller

14.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-29/1057/0 Andel 16

Adresse: Åråsveien 21, H0202, 2007 Kjeller

Dato siste feiing:

Dato for siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

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.

Reguleringsbestemmelser for Åråsveien 16A-C,

gnr/bnr: 29/1065, 29/1128, m.fl.

Dato: 23.04.2015, revidert 22.10.15

§ 1 HENSIKT

Planens hensikt er å detaljregulere for ny blokkbebyggelse (med mulighet for forretning i første etasje) på eiendom 29/1065 med adkomst fra Åråsveien samt kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og tjenesteyting i Åråsveien bo- og omsorgssenter (29/1128). Det er videre et mål å skape en mer oversiktlig og ryddig struktur på uteområdet, samt adkomst- og kjørearealer innenfor planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming

Planområdet skal fremstå som et arkitektonisk helhetlig område med høy kvalitet på utforming, detaljering og materialbruk, og slik at det kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Svalganger tillates ikke.

2.2 Bokvalitet

Bebyggelsen og utearealer skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår god funksjonalitet. Bebyggelsen og uterommene skal utformes slik at de bidrar til en romlig avgrensning. Det skal spesielt tilstrebes kvalitet i utforming av varierte utearealer, jf § 3.2.3.

Leilighetssammensetningen skal være variert. Alle boenheter skal ha eget privat uteareal i form av balkong, terrasser eller private forhager.

2.3 Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for planområdet, og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann og flomtopper. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering framkomme.

2.4 Støy

Ved nytt tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T1442/2012), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, for både utendørs og innendørs støynivå.

Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/ vindu. Soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (innglassing av balkong er ikke å regne som stille side).

Støyrapport, datert COWI 30.09.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.5 Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan for tomten som skal bebygges. Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, og dokumentere god funksjonalitet og kvalitetsrike uteoppholdsarealer. Det skal utarbeides en tekstlig redegjørelse som følger planen, jf. §3.2.3, og begge skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg
- Felles leke- og uteoppholdsarealer
- Differensiering av utearealer, romdannende elementer (skjerming, nivåsprang, m.m.), beplantning, møblering
- Materialbruk
- Koter og terrengbearbeiding
- Interne gangveier og stier
- Avkjørsler fra offentlig vei, interne adkomstveier, og biloppstillingsplasser på mark
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering, jf. §2.2
- Løsninger for brannvesenets tilkomst, snumuligheter, oppstillingsplass og plassering av brannvannuttak

2.6 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming.

2.7 Geoteknisk kvalitetssikring

Geoteknisk notat, datert Reinertsen 10.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

2.8 Krav om tilrettelegging for fjernvarme

Planområdet befinner seg innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er tilknytningsplikt for nye tiltak innenfor planområdet. Kommunen kan godkjenne annen energiforsyning som er dokumentert mer effektiv enn fjernvarme.

2.9 Miljøtiltak

Det skal tilrettelegges for best mulig klimatilpasning av bygningstiltak og utomhusområder. Skedsmo kommunes Klima- og energiplan skal være veiledende for tiltak.

2.10 Renovasjon

Renovasjonsforskrift for Skedsmo kommune skal legges til grunn for valg av avfallsløsning. Løsning skal godkjennes av det aktuelle selskapet for avfallshåndtering før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

2.11 Krav til teknisk infrastruktur
Vannforsyningsnettet skal oppgraderes etter godkjent plan for å sikre betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann. Se rekkefølgebestemmelse §5.2.

2.12 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være 30 m^2.
For beregning av MUA kan felles uteoppholdsareal/lek innenfor boligformålet på mark eller felles takterrasse, og inntil 10 m^2 privat balkong/terrasse medregnes.

2.13 Parkering/sykkelparkering
Parkering/sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Skedsmo kommune. Sykkelparkering i tilknytning til boligformål skal etableres i halvåpent eller lukket del av bygg. Sykkelparkering i tilknytning til formål for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres nær hovedinnganger.

2.14 «Kjellerfri sone»
For de deler av utbyggingsområdet som er underlagt kjellerfri sone jf. NVEs 200-års flomsonekart, dvs. terreng lavere enn c +105,3, skal tiltak som planlegges i kjellernivå bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Materialbruken må vurderes nøye, og elektriske/tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert.

2.15 Varelevering
Varelevering skal anlegges slik at det ikke skal være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene. Bransjestandard for varelevering (BVL) skal følges.

2.16 Miljøteknisk undersøkelse
Rapport, Not002, datert COWI AS 08.10.13 skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kombinert formål bolig /tjenesteyting: Felt B/T

3.1.1 Generelt
Feltet reguleres til kombinert formål: bolig og tjenesteyting (bo- og omsorgssenter) og skal benyttes til lavblokkbebyggelse med inntil 4 etasjer. Ny bebyggelse kan ha flatt tak eller annen takform som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting: %-BRA = 85%.

Maks tillatt kotehøyde er c + 122 moh. På mindre deler av bygningene, som trappehus, kan kotehøyden være c + 123 moh.

3.2 Kombinert formål bolig/forretning: Felt B/F

3.2.1 Generelt

Feltet reguleres til kombinert formål: bolig/forretning.

3.2.2 Utnyttelse og høyder

Grad av utnytting: %-BYA = 45%. Nødvendig areal til parkering på bakkeplan inngår i beregning av %-BYA.

Det kan etableres bebyggelse i 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje (maks c + 122,5 moh.) og kjelleretasje. Forretningsformål tillates kun i første etasje. Der 1. etasje inneholder publikumsrettet virksomhet (forretning) skal etasjehøyden være minimum 4,0 meter. Det tillates rent boligformål i alle etasjer.

På mindre deler av bygning tillates det overskridelse av største tillatte gesimshøyde for etablering av mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus, e.l. (maks c + 123,5 moh.).

Kjelleretasje skal brukes til parkering, sportsboder og lignende. Bifunksjoner tilknyttet forretningsformål, som parkering for ansatte, renovasjon, lagerrom og lignende, kan plasseres i kjelleretasje.

Utkragede balkonger mot Åråsveien kan stikke inntil 2 meter utenfor byggegrense.

3.2.3 Felles uteoppholdsareal/lek

Innenfor området skal det legges til rette for fellesarealer for lek og uteopphold på mark og felles takterrasse. Områdene skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, beplantes og utstyres med sitteplasser (bord/benker) og egnet lekeutstyr for små barn. I tillegg til MUA på 30 m^2 per boenhet skal minimum 150 m^2 opparbeides som nærlekeplass på bakkeplan. Områdene skal være universelt utformet (jf. §2.6) og skal sikres med gjerde mot bilvei og eventuelle høydesprang.

Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer skal framkomme i detalj i utomhusplan (jf. § 2.5) i tillegg til tekstlig redegjørelse utarbeidet av fagkyndig. Uterommene skal defineres ved bruk av møblering, levegger, beplantning, belegning, pergolakonstruksjon, m.m. Det skal videre tilstrebes miljøtiltak slik som bruk av miljøvennlige materialer og energikilder, gjenbruk av overvann til miljøskapende elementer mv.

§ 4 SAMFERDSESLANLEGG

4.1 Generelt

Offentlig kjørevei, fortau, overkjørbar trafikkøy og annet veiformål innenfor planområdet skal inngå i godkjent byggeplan for samferdselsarealer som godkjennes av Skedsmo kommune.

4.2 Felles adkomst

Felles adkomst (f_Atkomstvei) er felles adkomst for Åråsveien 14, gnr. 29 bnr. 1066.

4.3 Offentlig Vei

Offentlig vei (o_Åråsveien) er adkomstvei til planområdet. Avkjørselspil på plankart viser mulig plassering av avkjørsel. Endelig plassering av avkjørsler skal vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad jf. §2.5.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

4.4 Offentlig fortau

Offentlig fortau, o_Fortau, går langsmed de delene av felt B/F og B/T som grenser mot Åråsveien. Det tillates etablert avkjørsel over fortauformål. Detaljering av avkjørsler, inkludert areal for fortau, skal framkomme på utomhusplan, jf. §2.4.

Veitegninger, datert ÅF Infrastruktur AS 20.12.13, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før det gis rammetillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:

1. Godkjent plan for opparbeidelse og bruk av alle ubebygde arealer, jf. utomhusplan §2.5 og §3.2.3.
2. Godkjent dokumentasjon på at støyforhold er ivaretatt, jf. §2.4.
3. Løsning for avfallshåndtering, jf. §2.10.
4. Godkjent løsning for slokkevann på eiendommen.
5. Godkjent løsning for VA-tilknytning og overvannshåndtering.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for felt B/F skal følgende foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og overvannshåndtering, jf. §2.3.
2. Godkjent byggeplan for samferdselsformål, jf. §4.1.

5.3 Før første brukstillatelse gis, skal:

1. Utomhusanlegg og andre uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §2.5 og §3.2.3
2. Samferdselsformål, jf. §4, være ferdig opparbeidet.
3. Sentralt lekefelt/ballplass på gnr. 29 bnr. 1067 (Åråsveien lekeplass) sikres opparbeidet.

Vedtatt den 09 / 12 20 15
Skedsmo kommunestyre, sak 147

Plansjef

Ordre: **97189**

Eiendom: **3205-29/1057/0 Andel 16 H0202**
Åråsveien 21A
2007 Kjeller

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 20.08.2026 10:38:

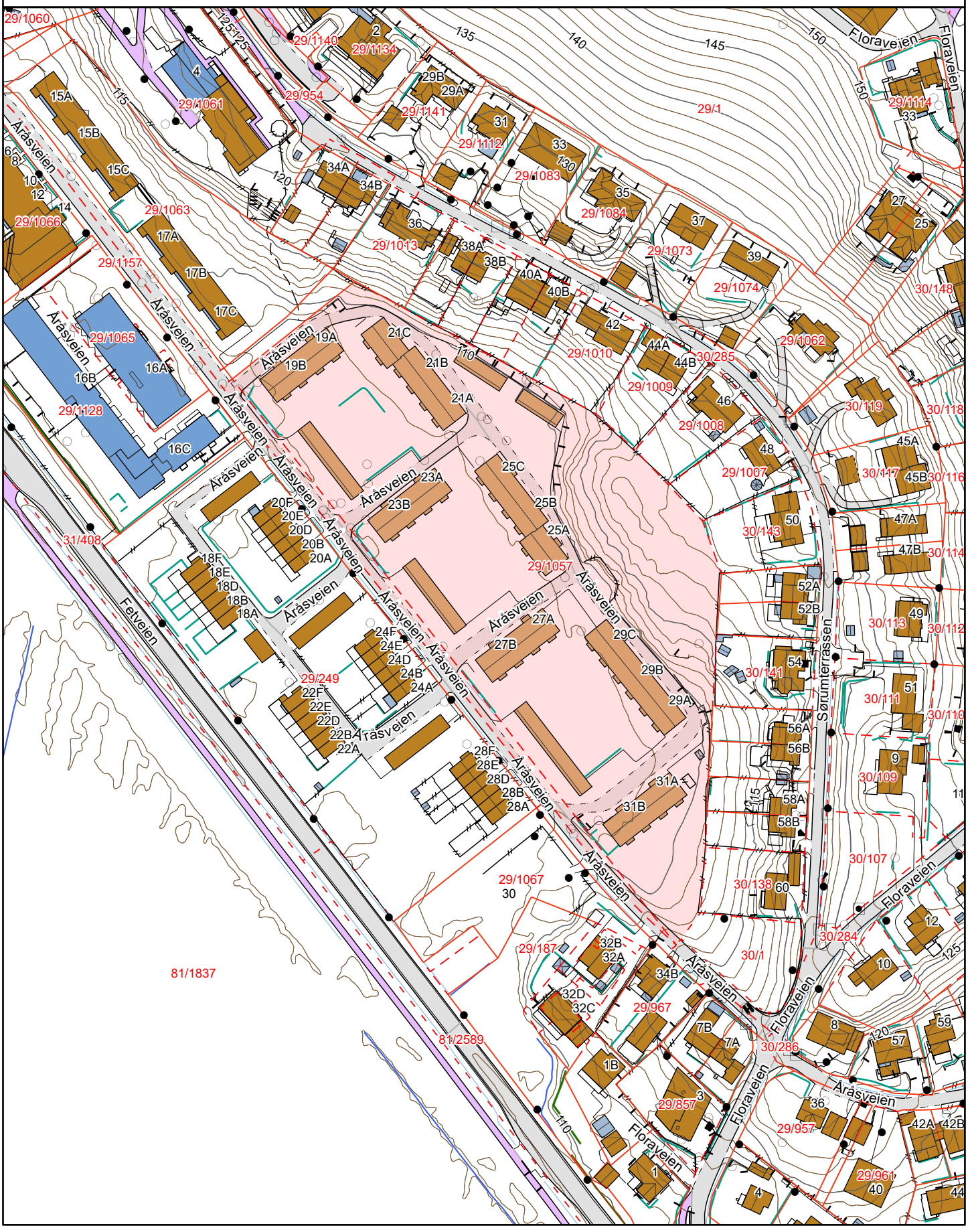
Oppdateres

.

Oversiktskart

Adresse: **Åråsveien 31B, 2007 Kjeller**
Gnr/Bnr: **3205/29/1057/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 24365 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026



Matrikkelkart

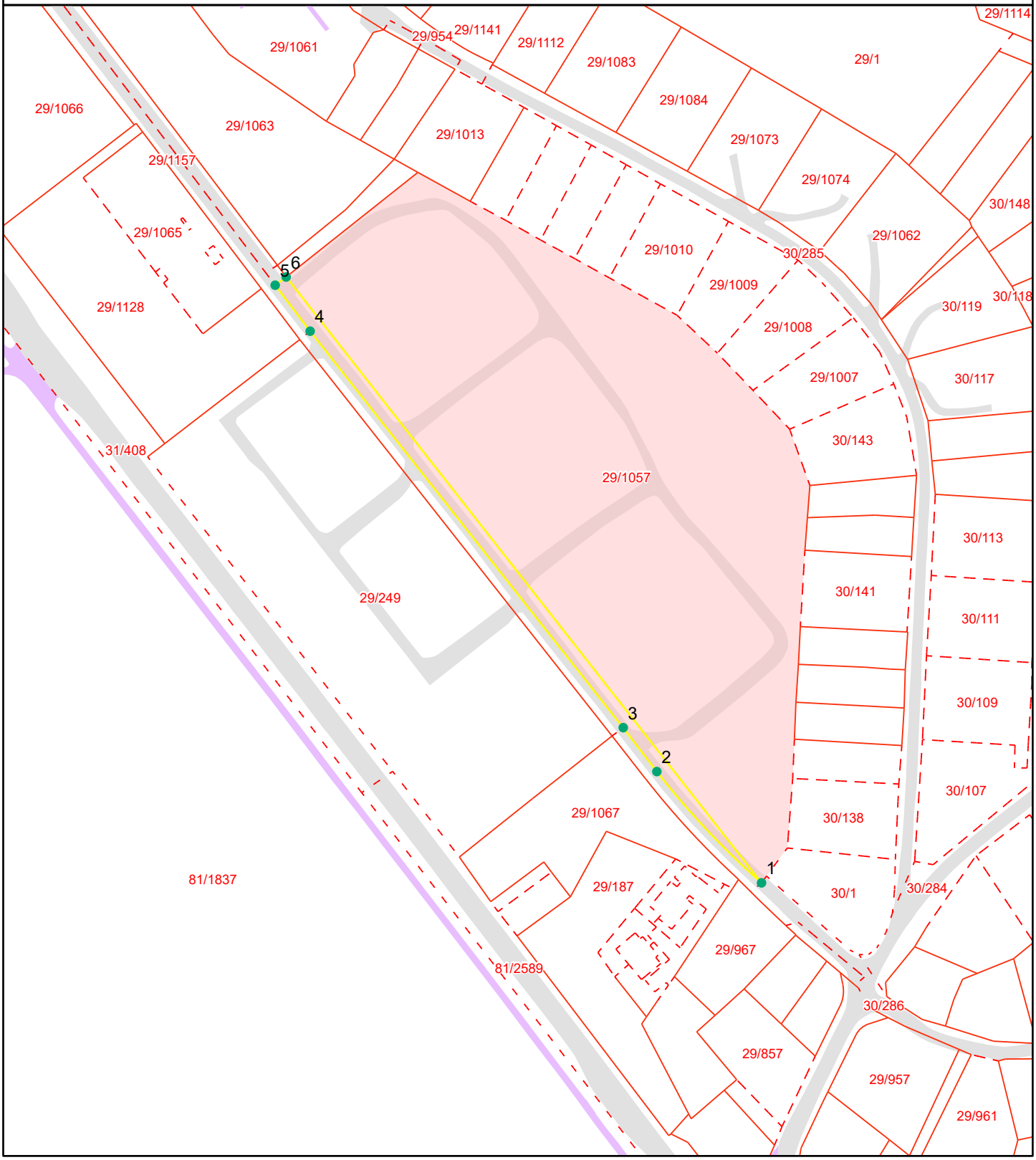
Adresse: **Åråsveien 31B, 2007 Kjeller**
Gnr/bnr: **3205/29/1057/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 1349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026

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: 1349 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6649296.14	614928.84	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	56.44	304.944
2	6649337.14	614890.2	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	20.41	0
3	6649353.32	614877.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	186.34	0
4	6649499.4	614762.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	21.31	0
5	6649516.34	614749.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	5.05	0
6	6649519.36	614753.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	284.06	0

Matrikkelkart

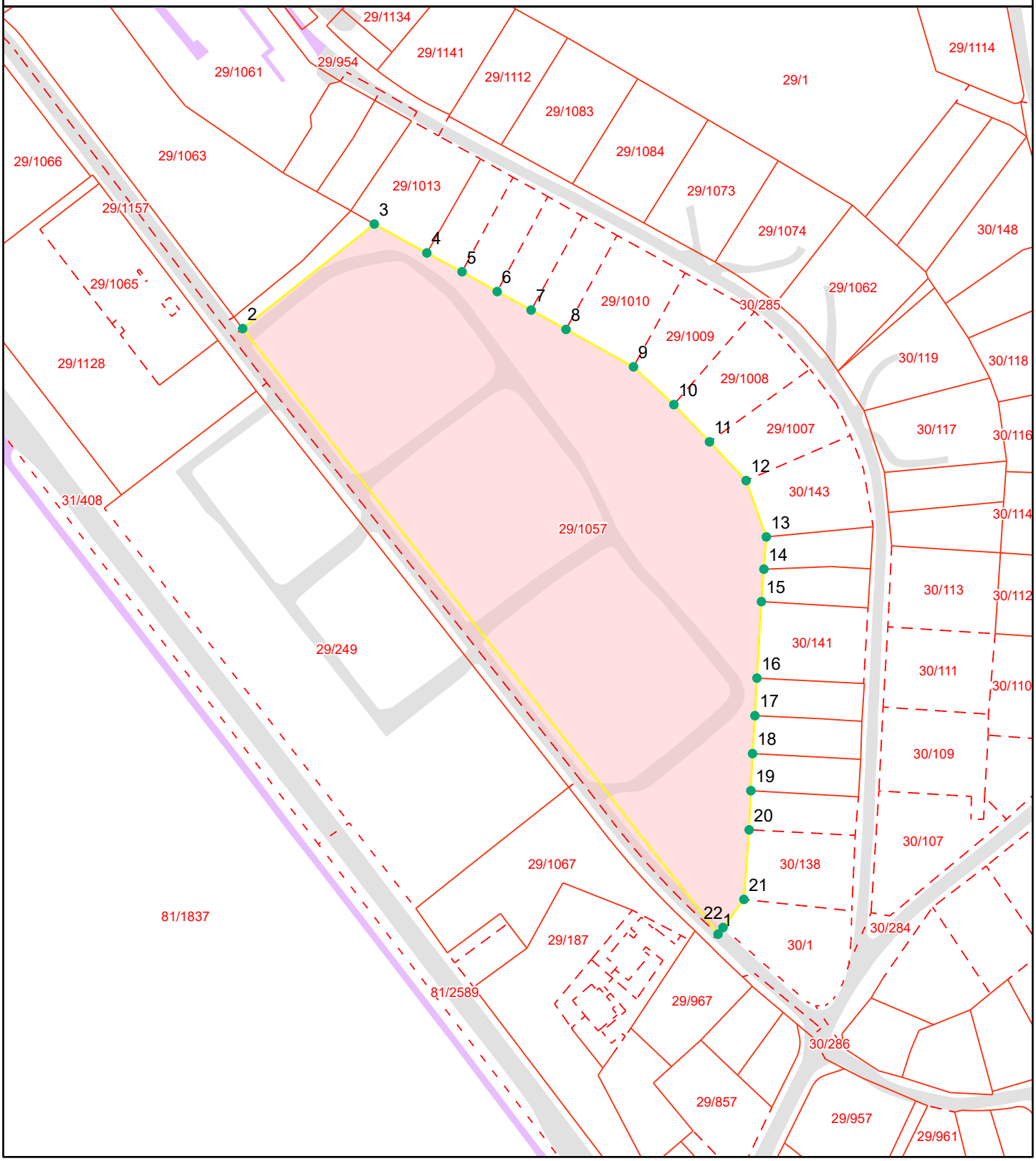
Adresse: **Åråsveien 31B, 2007 Kjeller**
Gnr/bnr: **3205/29/1057/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 23016 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026

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: 23016 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6649296.14	614928.84	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	284.06	0
2	6649519.36	614753.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	62.03	0
3	6649557.88	614801.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.14	0
4	6649547.24	614821.35	Ikke spesifisert	Kamjern	Terrengmålt	10	14.74	0
5	6649540.29	614834.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	14.88	0
6	6649533	614847.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	14.27	0
7	6649526.18	614859.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	14.72	0
8	6649519.04	614872.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	28.49	0
9	6649505.26	614897.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	20.41	0
10	6649491.33	614912.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	19.01	0
11	6649477.61	614925.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	19.67	0
12	6649463.32	614939.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	22.06	0
13	6649442.57	614946.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.93	0
14	6649430.68	614945.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12	0
15	6649418.72	614944.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.25	0
16	6649390.53	614943.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.88	0
17	6649376.68	614942.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.02	0
18	6649362.7	614941.58	Jord	Kamjern	Terrengmålt	10	13.68	0
19	6649349.03	614940.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.46	0
20	6649334.59	614940.32	Jord	Kamjern	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	25.71	0
21	6649308.96	614938.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	12.92	0
22	6649298.6	614930.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.07	0

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

29/1057/0/0

Tegnforklaring:

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 1801 - Kombinert bolig og forretning
- 1803 - Kombinert bolig og tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Felles lekeareal for barn
- Anlegg for lek
- Kjørevei

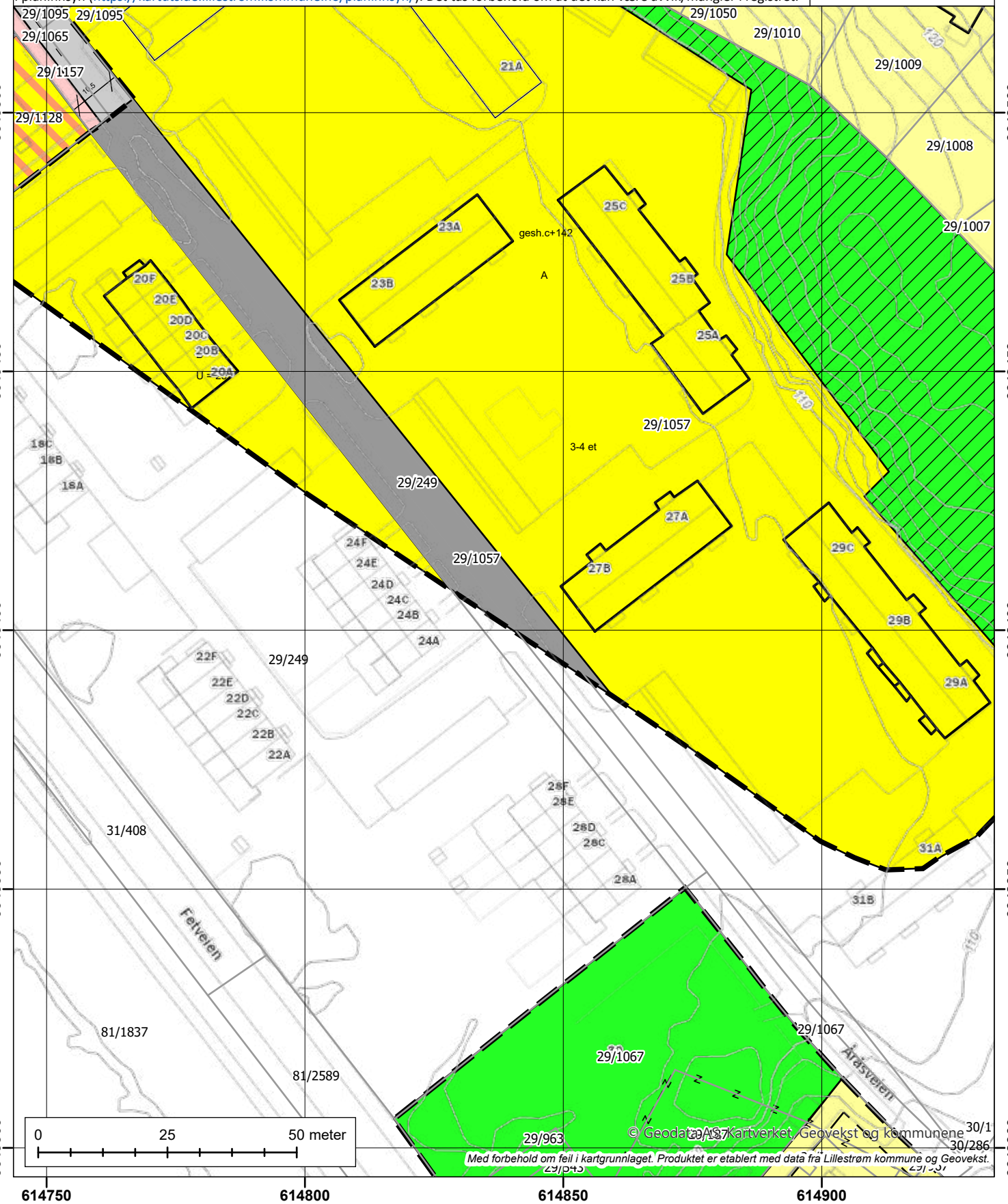
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

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

Kommuneplan

29/1057/0/0

Tegnforklaring:

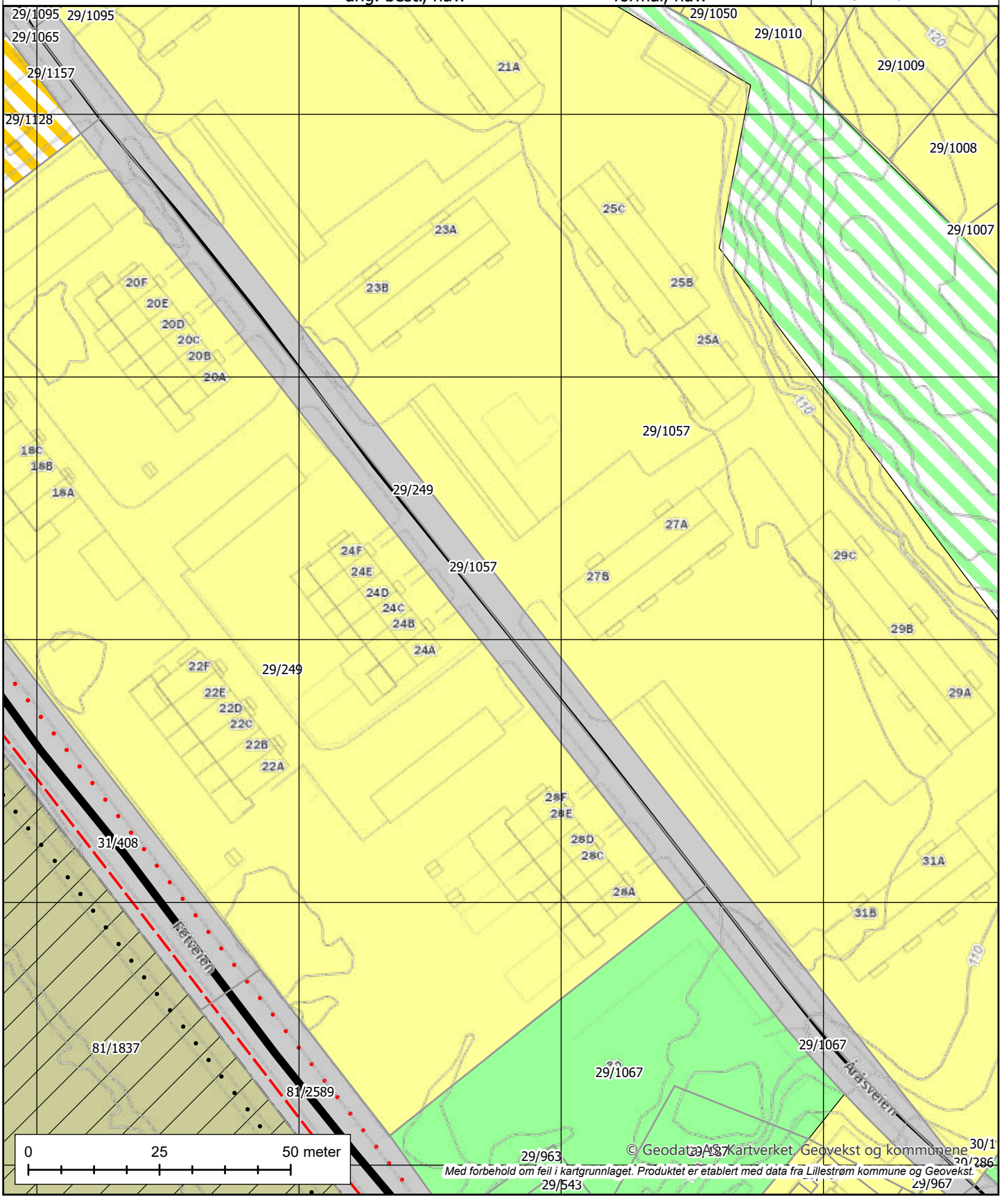
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Angitt hensyn sonegrense
- Arealformålgrense
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur, nåv.
- Friområde, nåv.
- Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang. best., nåv.
- Uilke typer militære formål, nåv.

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

29/1057/0/0

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.

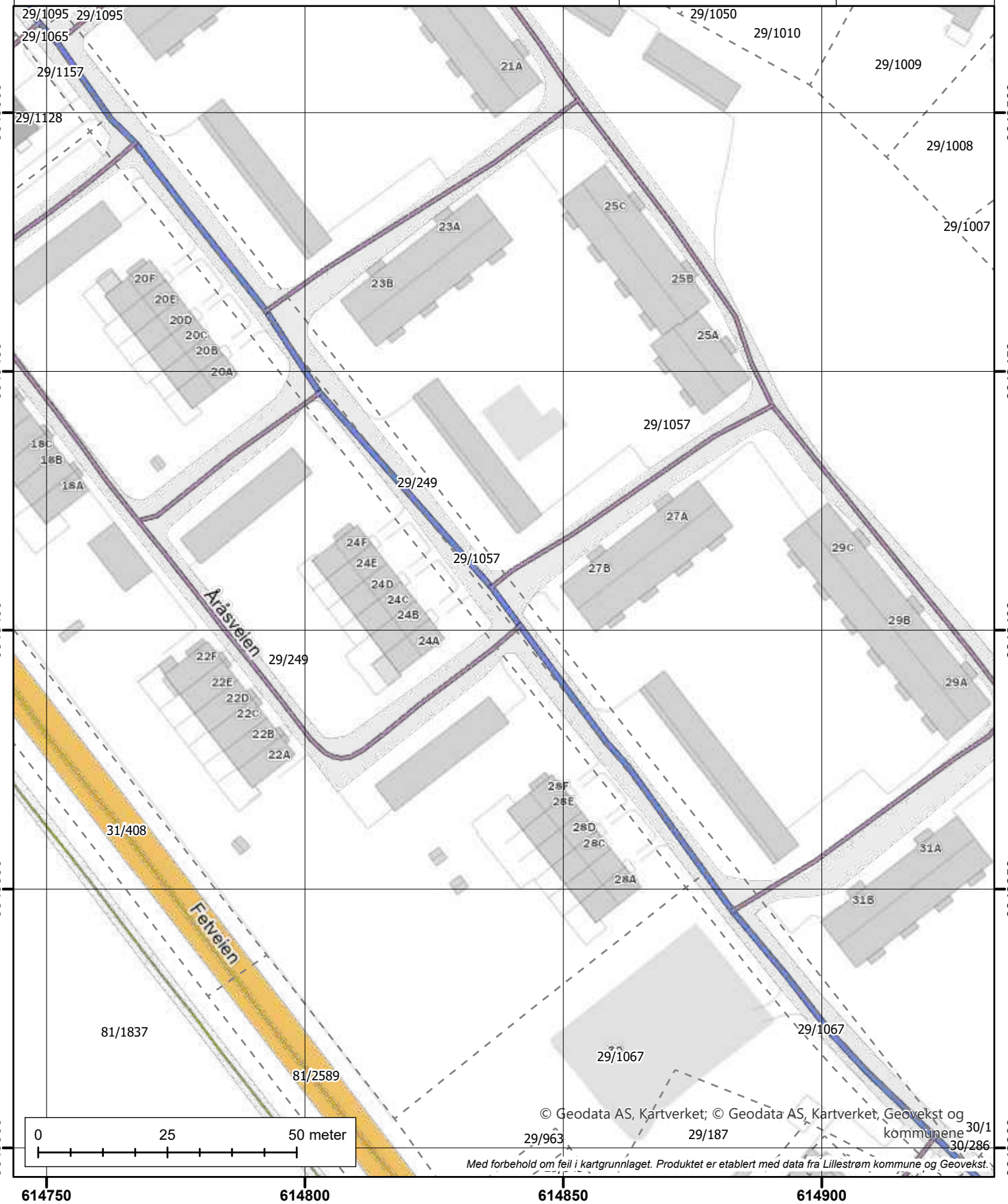
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026



© 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 29/1057/0/0

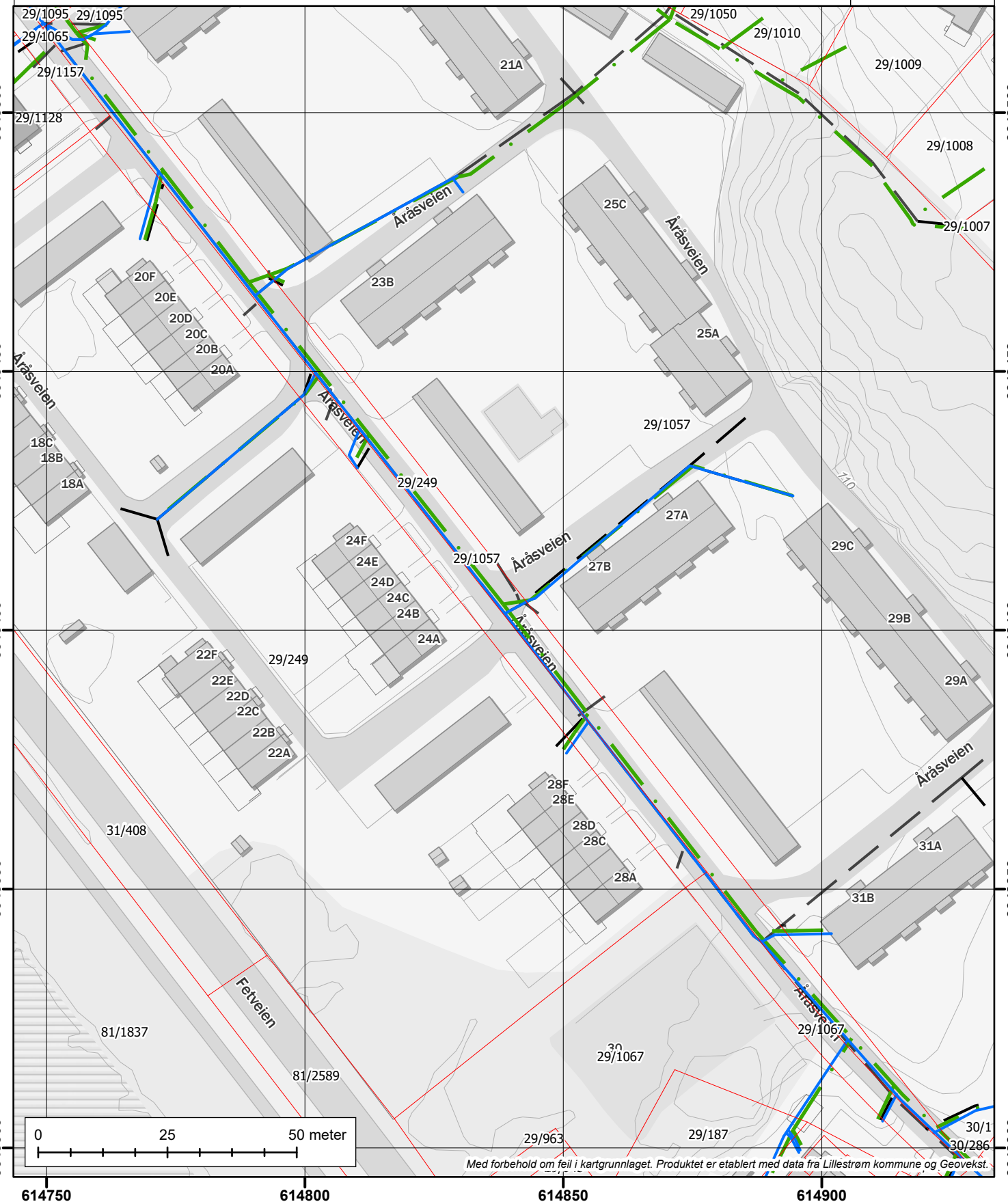
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026



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

DOK-analyse for eiendom 3205-29/1057

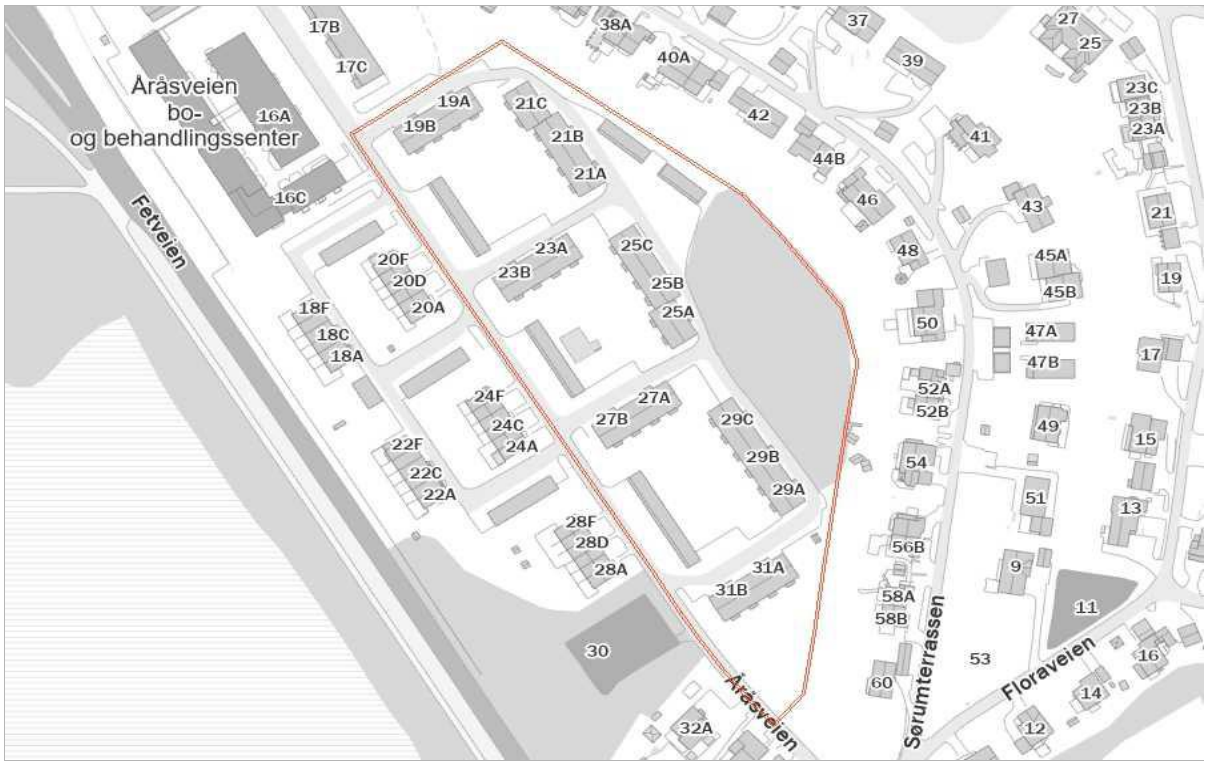
Dato for analyse	17.08.2026 kl.16:34	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	26	Ikke berørte datasett	44
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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	17.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	15.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	10.08.2026	01.06.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		03.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		03.08.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		03.08.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		07.08.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		06.08.2026	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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	01.08.2026	02.08.2026	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	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	13.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	17.08.2026	03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	03.08.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.08.2026	03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		03.08.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		07.08.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	17.08.2026	03.08.2026	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		03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		03.08.2026	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	13.08.2026	03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	13.08.2026	27.07.2026	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	17.08.2026	08.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	12.08.2026	03.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		07.08.2026	
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: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		03.08.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		06.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		06.08.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		07.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		07.08.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.08.2026	06.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	06.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.08.2026	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: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.08.2026	03.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.08.2026	03.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.08.2026	03.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.08.2026	03.08.2026	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	17.08.2026
Antall treff	17	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
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
92081204	Åråsveien 25A
92081204	Åråsveien 25B
92081204	Åråsveien 25C
92081204	Åråsveien 27A

Punkter

92081204	Åråsveien 29A
92081204	Åråsveien 29B
92081204	Åråsveien 29C
92081204	Åråsveien 31A
92081204	Åråsveien 31B
92081204	Åråsveien 19A
92081204	Åråsveien 19B
92081204	Åråsveien 21A
92081204	Åråsveien 21B
92081204	Åråsveien 21C
92081204	Åråsveien 23A
92081204	Åråsveien 23B
92081204	Åråsveien 27B

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.08.2026
Antall treff	12	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
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
150898757	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150898765	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150898781	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig

150909090	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150909112	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150909147	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150909155	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150909120	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150909139	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150898773	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150898803	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150909104	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
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
10	98	98	98	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.08.2026
Antall treff	3	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
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

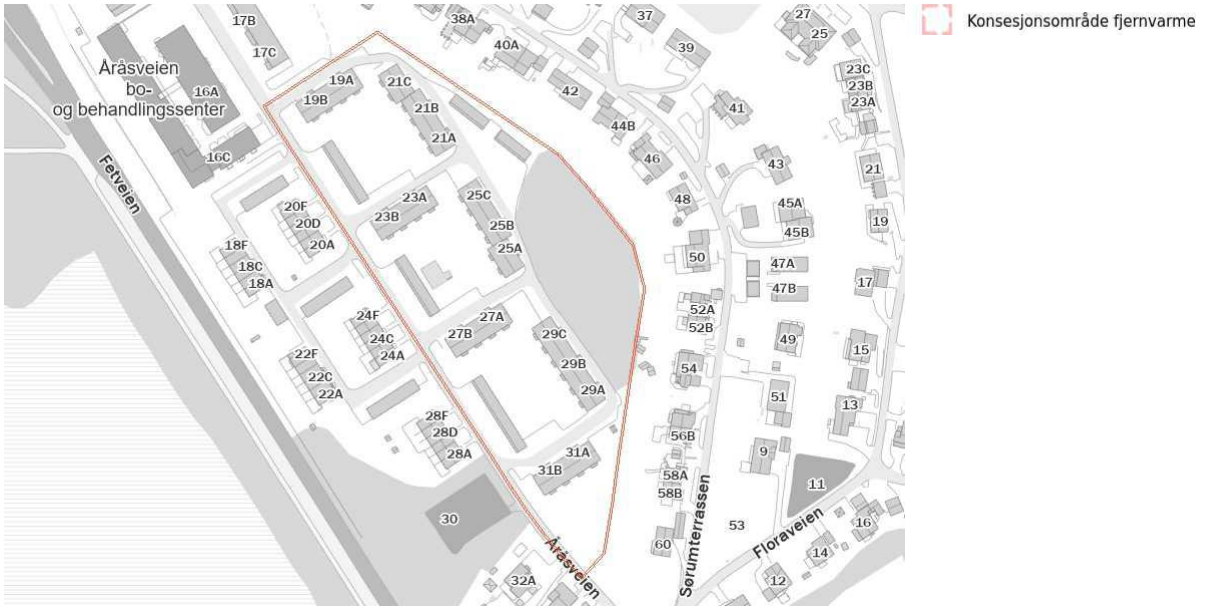
...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	3

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

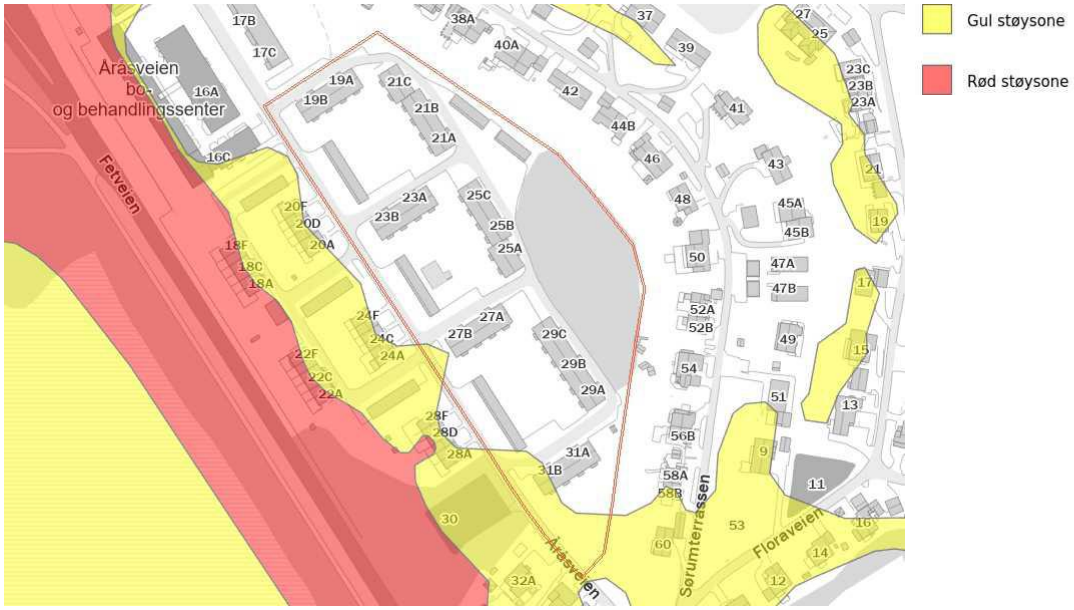
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	16	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
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
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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.

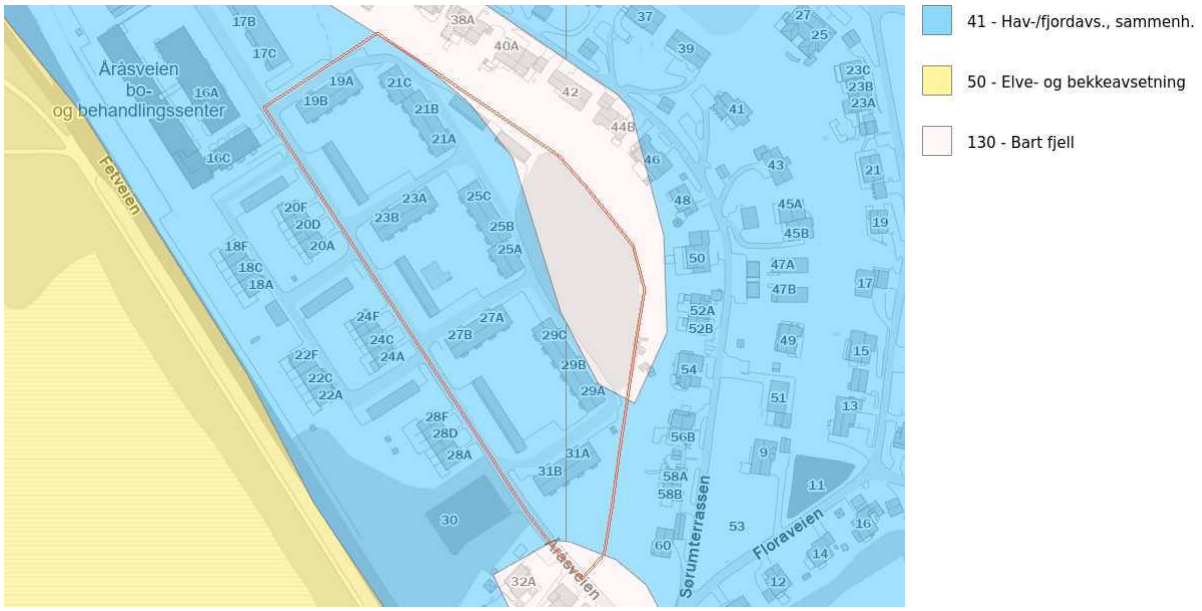
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

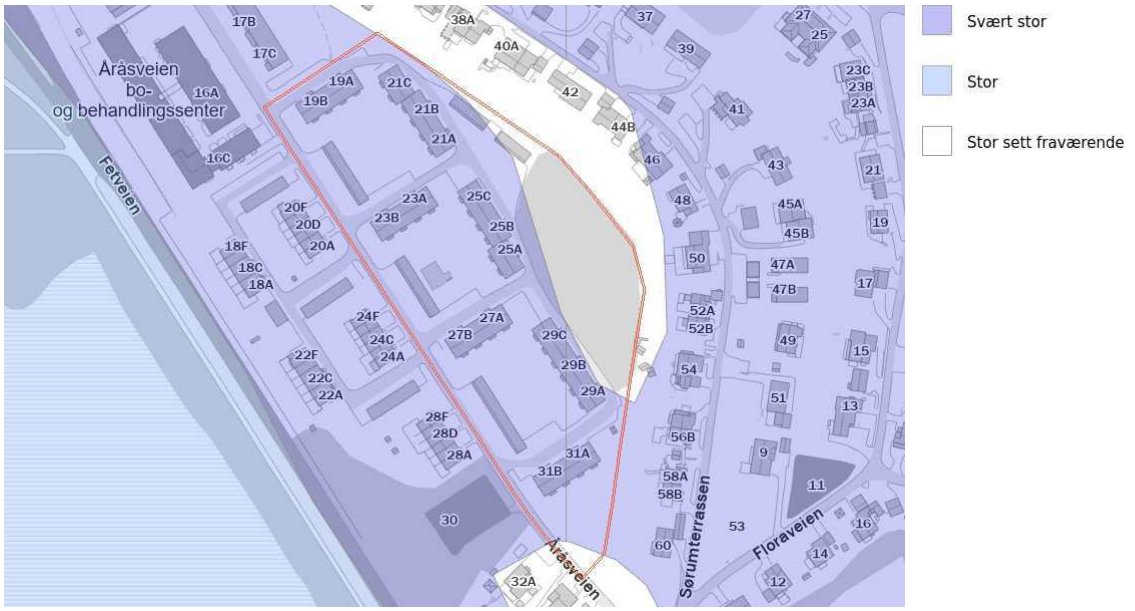
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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.

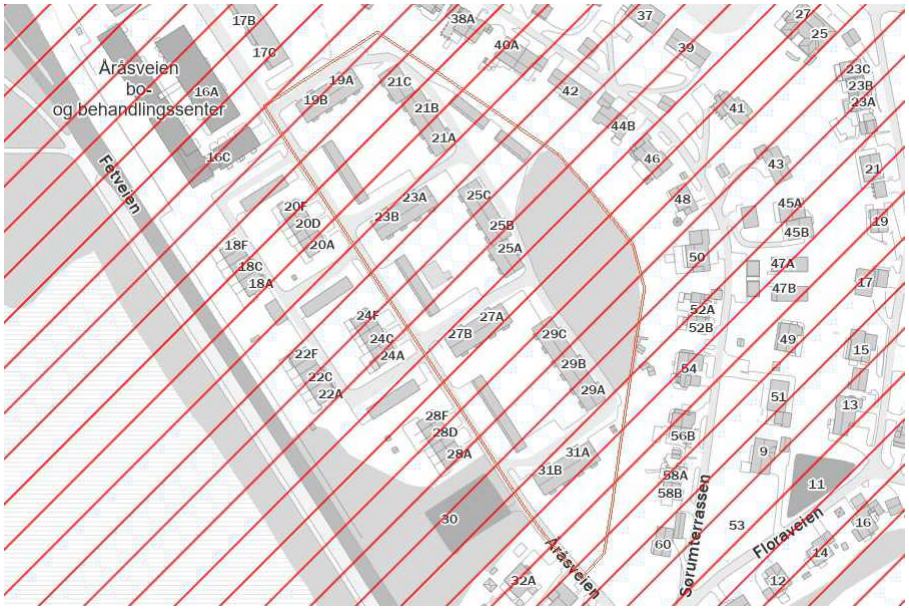
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
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
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.08.2026
Antall treff	9	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
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	4
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	16	Nedlastet	06.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

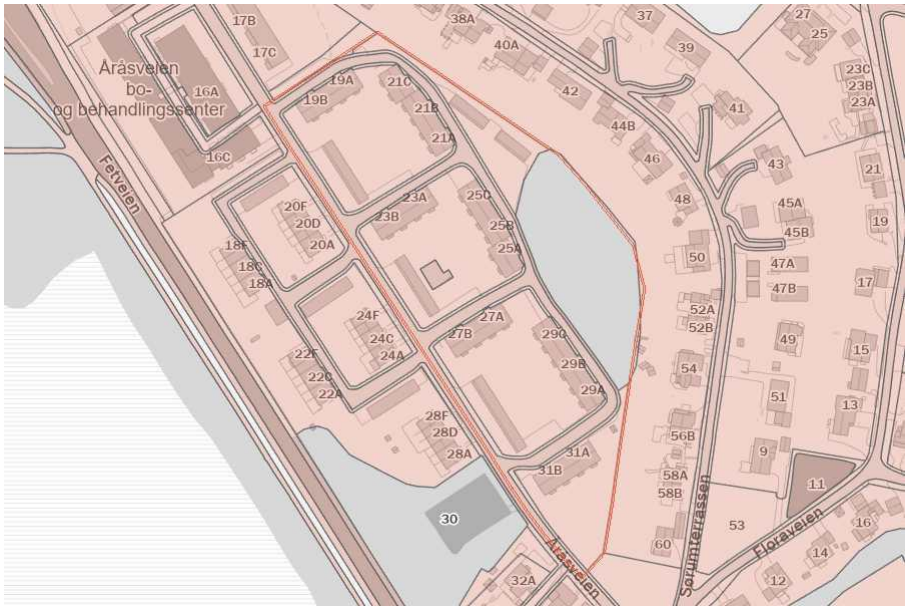
NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Gravbergknapp	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei

Punkter

Nyresildre	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Nyresildre	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Alm	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Krypfredløs	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Ask	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Nyresildre	1	-	05/27/2020	05/27/2020	Ukjent	nei	nei
Gravbergknapp	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Alm	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Nyresildre	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Ask	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Alm	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Ask	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Nyresildre	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Nyresildre	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei
Blåhegg	1	-	05/02/2024	05/02/2024	Ukjent	nei	nei

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	21	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
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

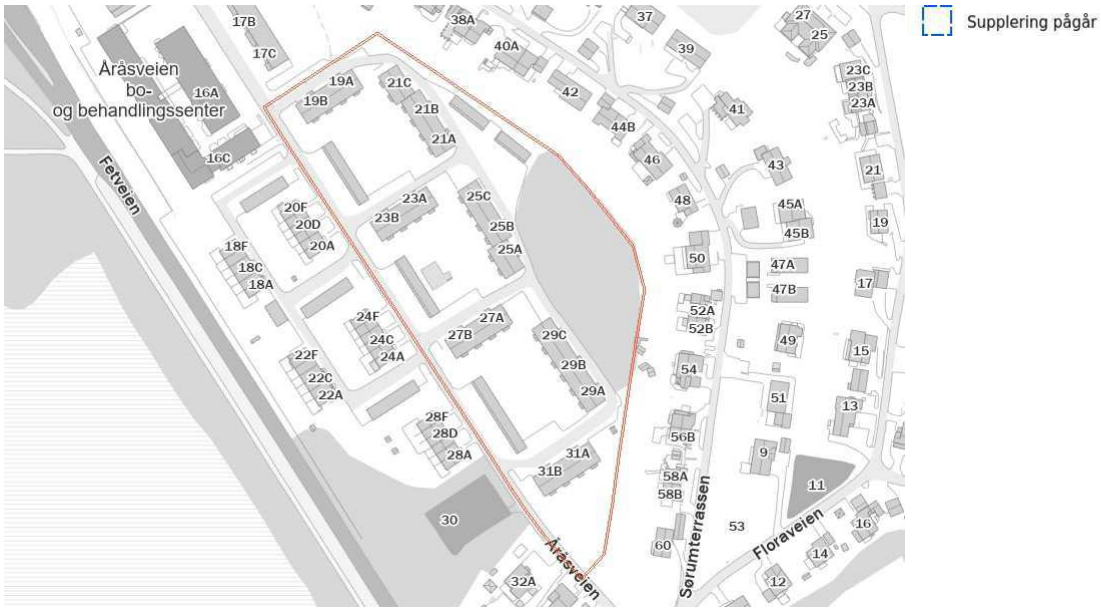
ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
0	0	100	-	-	-	-	3
0	1	99	-	-	-	-	1

Flater

16	42	58	-	-	-	-	1
31	65	35	-	-	-	-	1
0	38	62	-	-	-	-	1
19	76	24	-	-	-	-	1
0	100	0	-	-	-	-	1
0	48	52	-	-	-	-	1
0	56	44	-	-	-	-	1
0	72	28	-	-	-	-	1
0	42	58	-	-	-	-	1
0	64	36	-	-	-	-	1
32	59	41	-	-	-	-	1
0	60	40	-	-	-	-	1
18	75	25	-	-	-	-	1
31	60	40	-	-	-	-	1
0	43	57	-	-	-	-	1
0	87	13	-	-	-	-	1
0	78	22	-	-	-	-	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
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

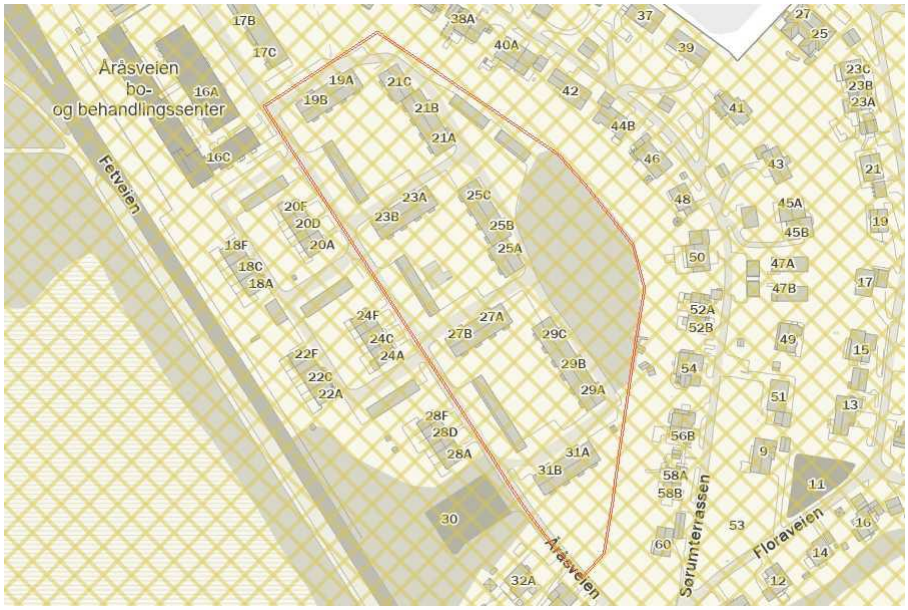
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

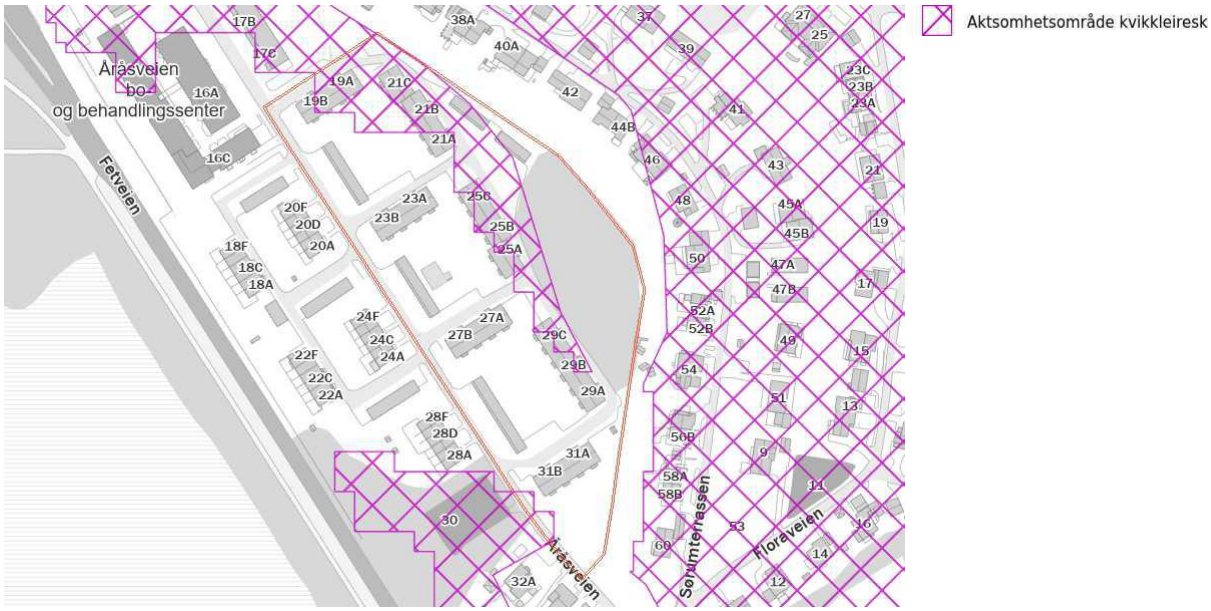
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	13.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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.

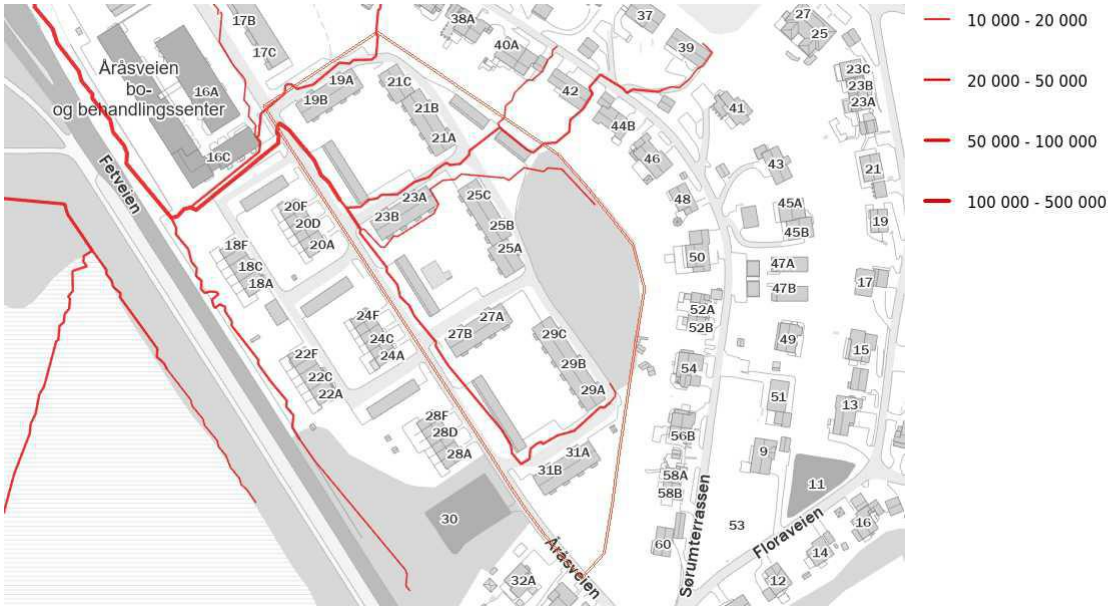
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV	Antall
141	03/18/2026	NVE	2

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

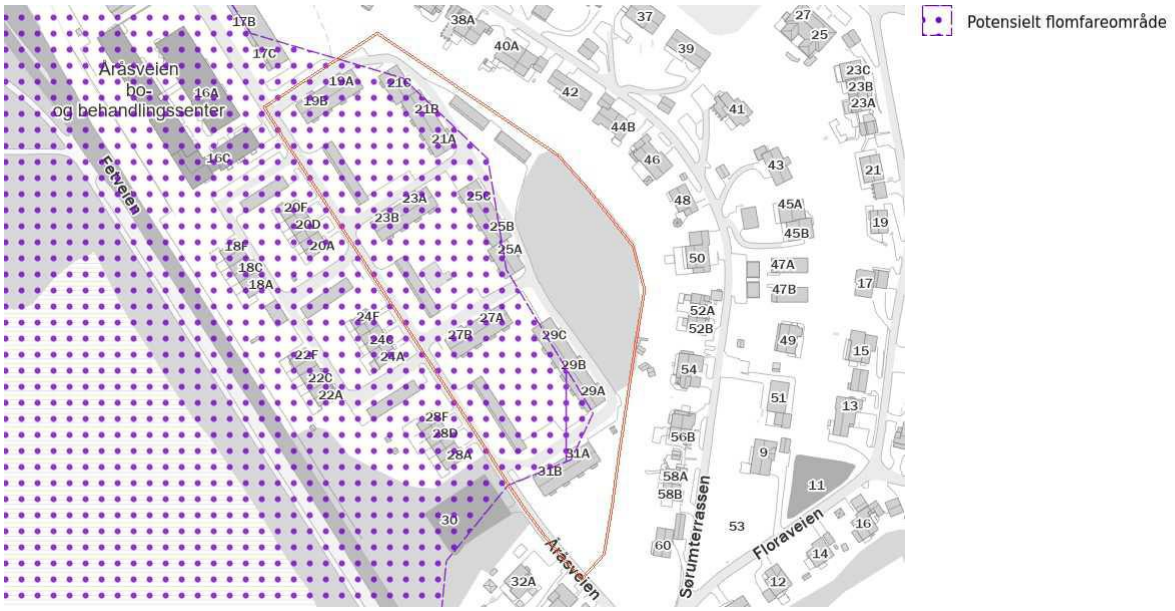
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er 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	5
100 000 - 500 000	10 000	1
50 000 - 100 000	10 000	1

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO	Antall
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Reguleringsplanforslag under bakken 29/1057/0/0

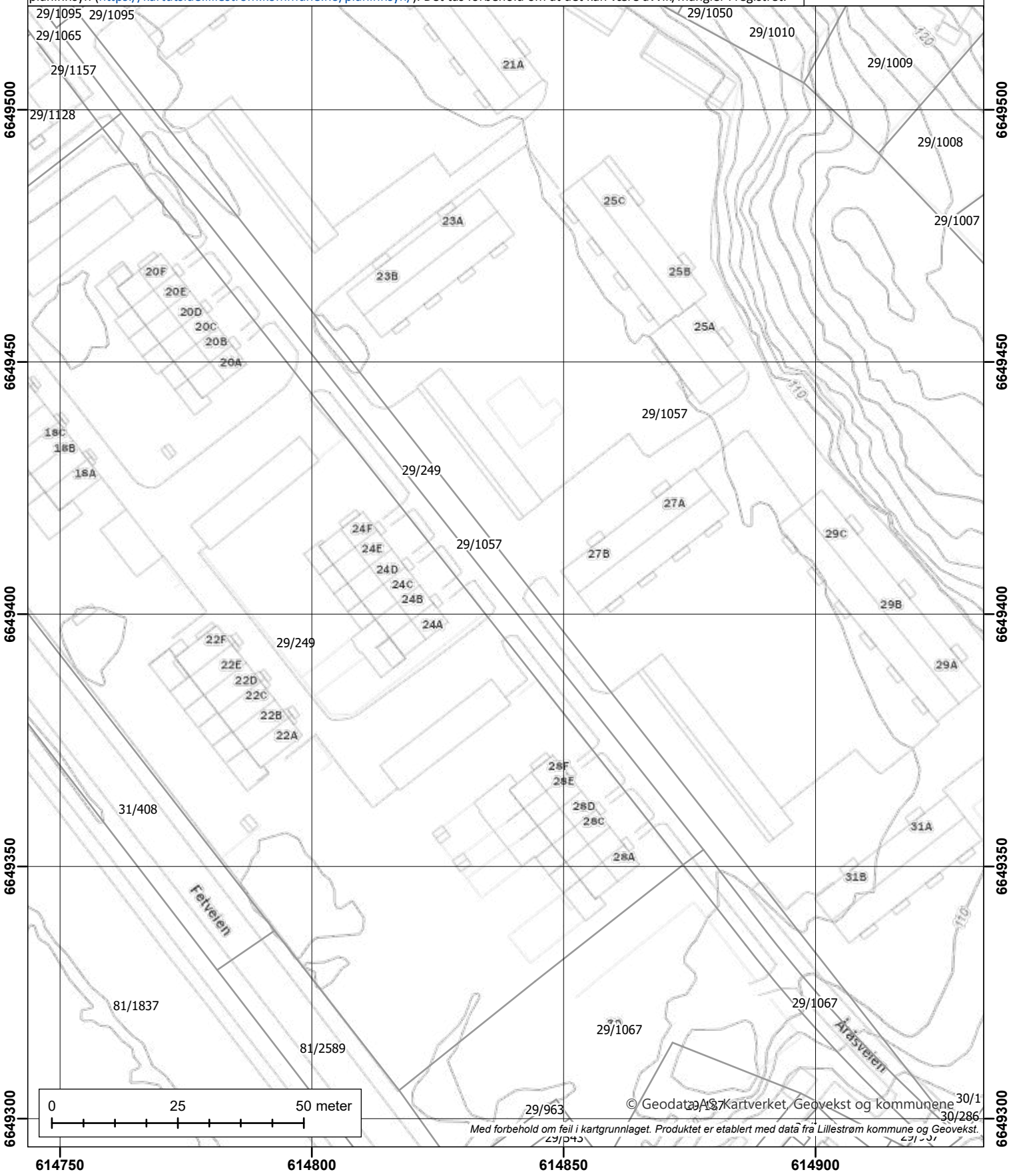
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget 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.

Reguleringsplanforslag på bakken

29/1057/0/0

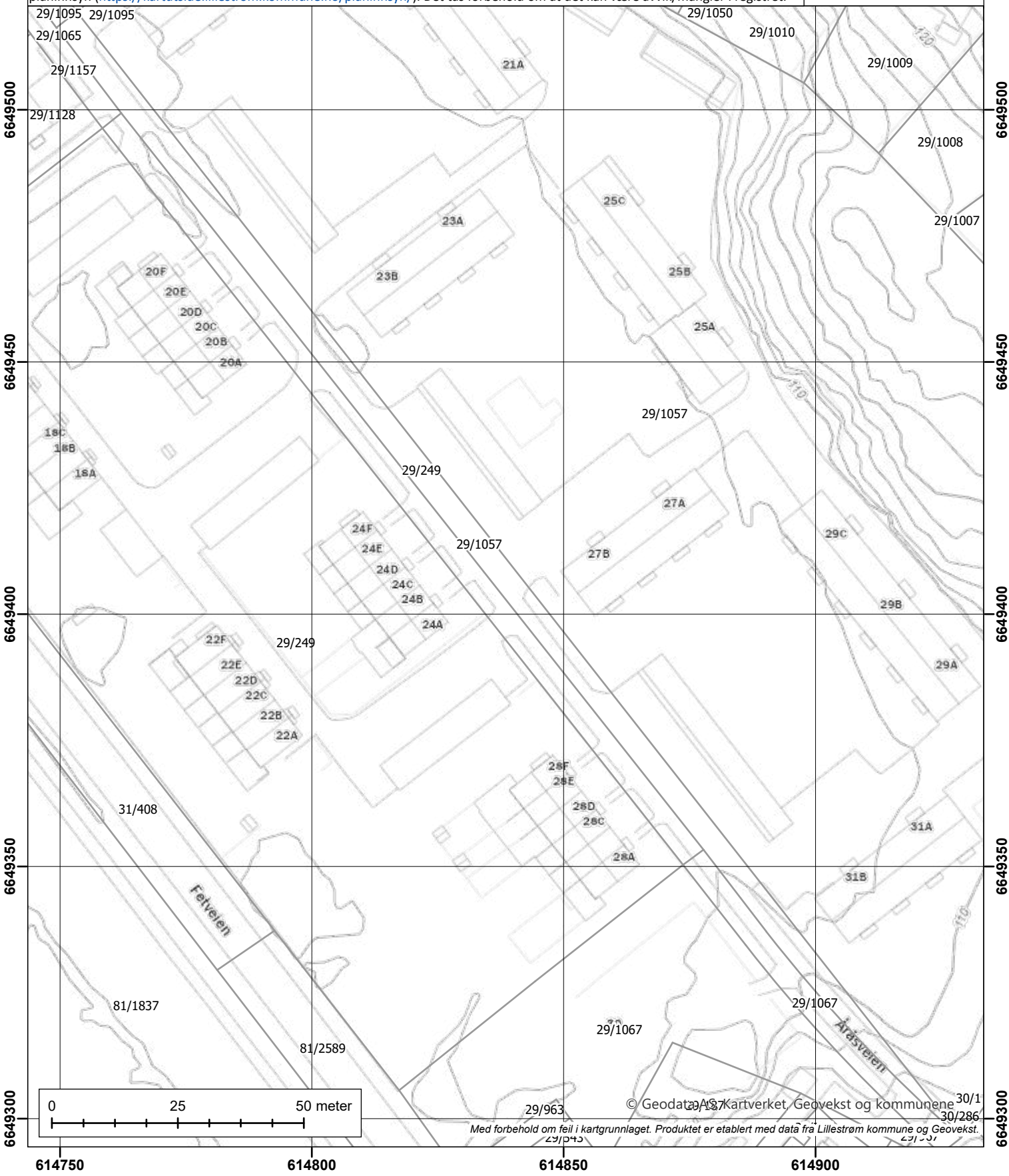
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget 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 over bakken 29/1057/0/0

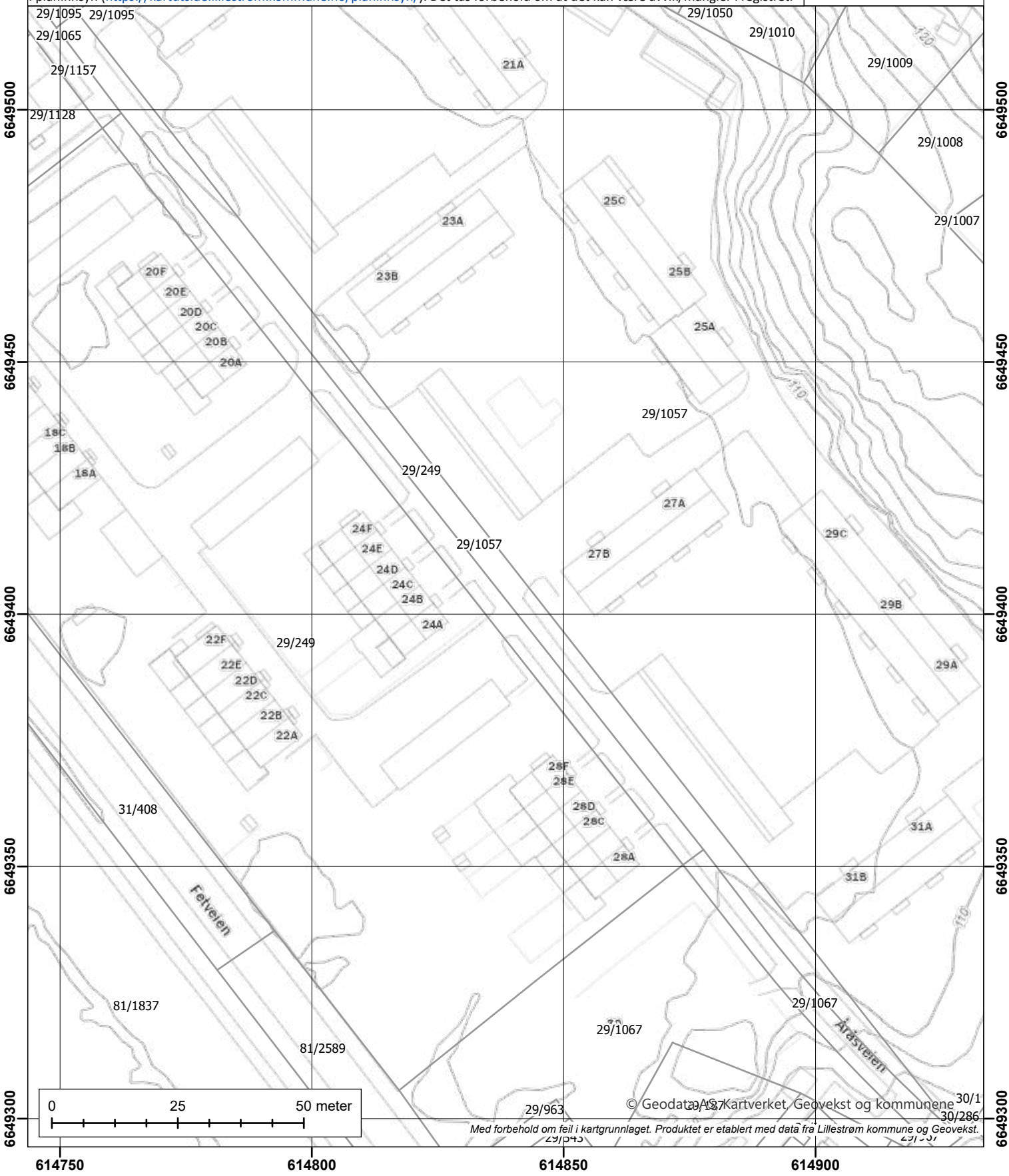
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

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

Kommunedelplan

29/1057/0/0

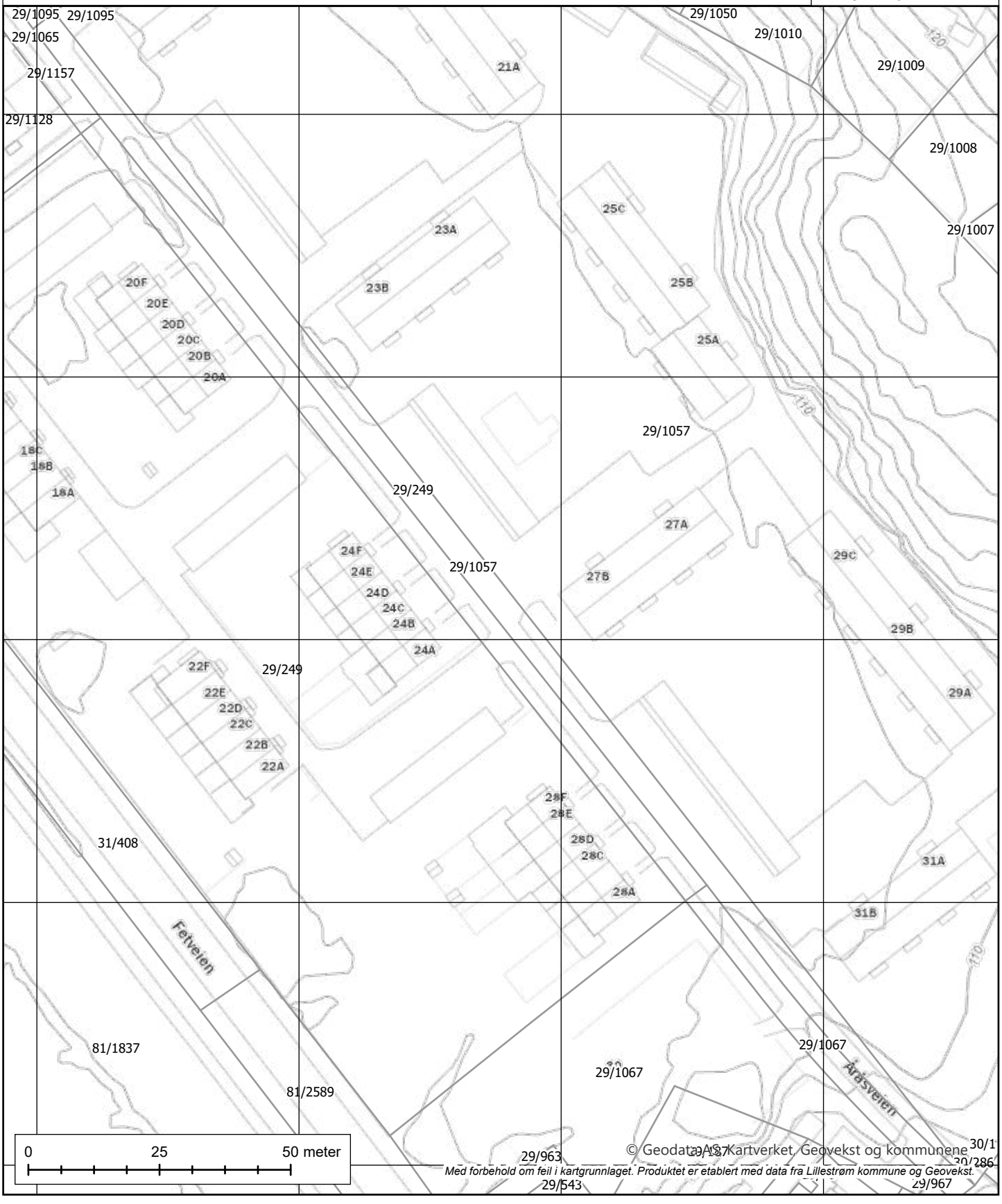
Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Reguleringsplan under bakken 29/1057/0/0

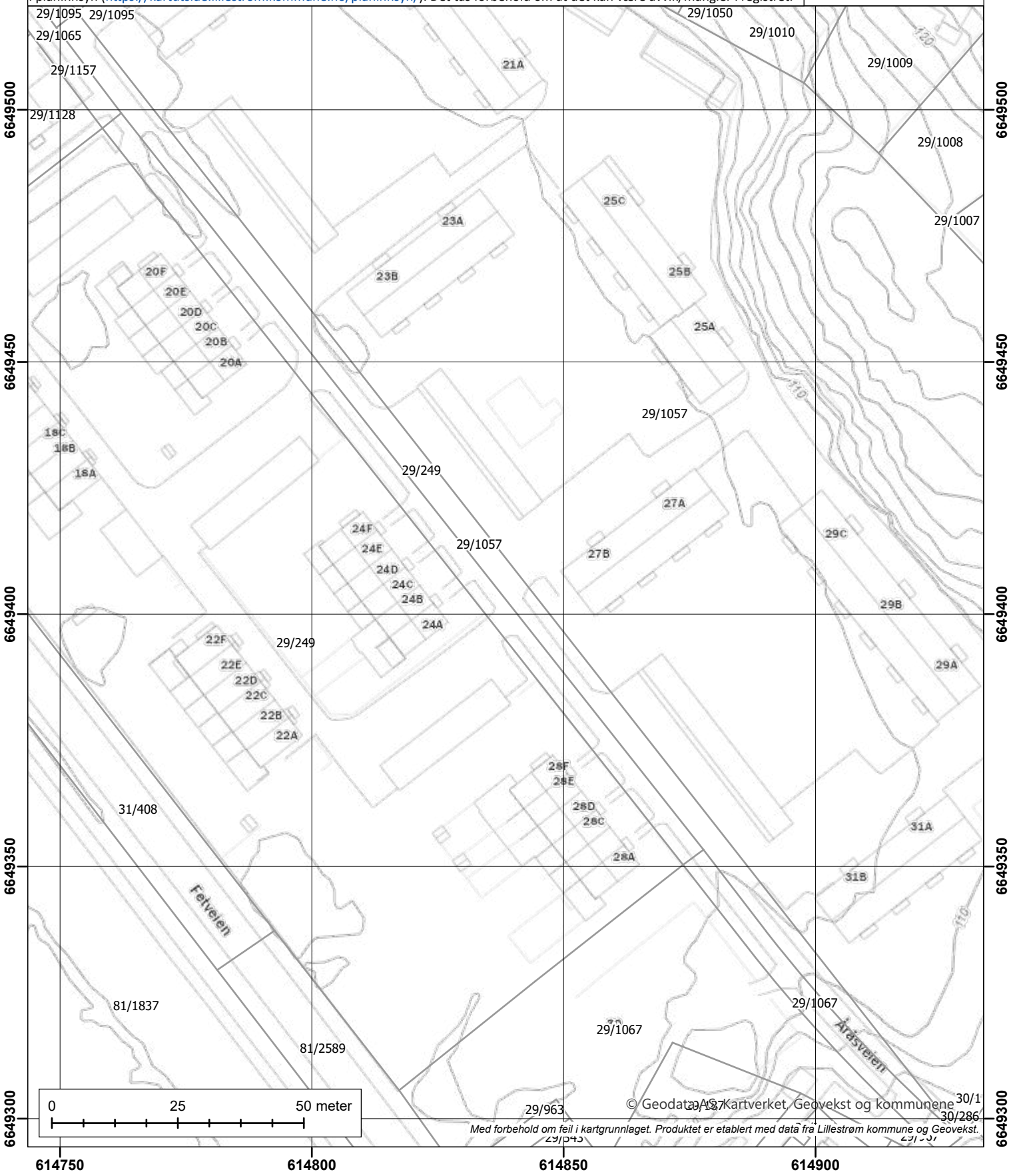
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

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.

Reguleringsplanforslag over bakken 29/1057/0/0

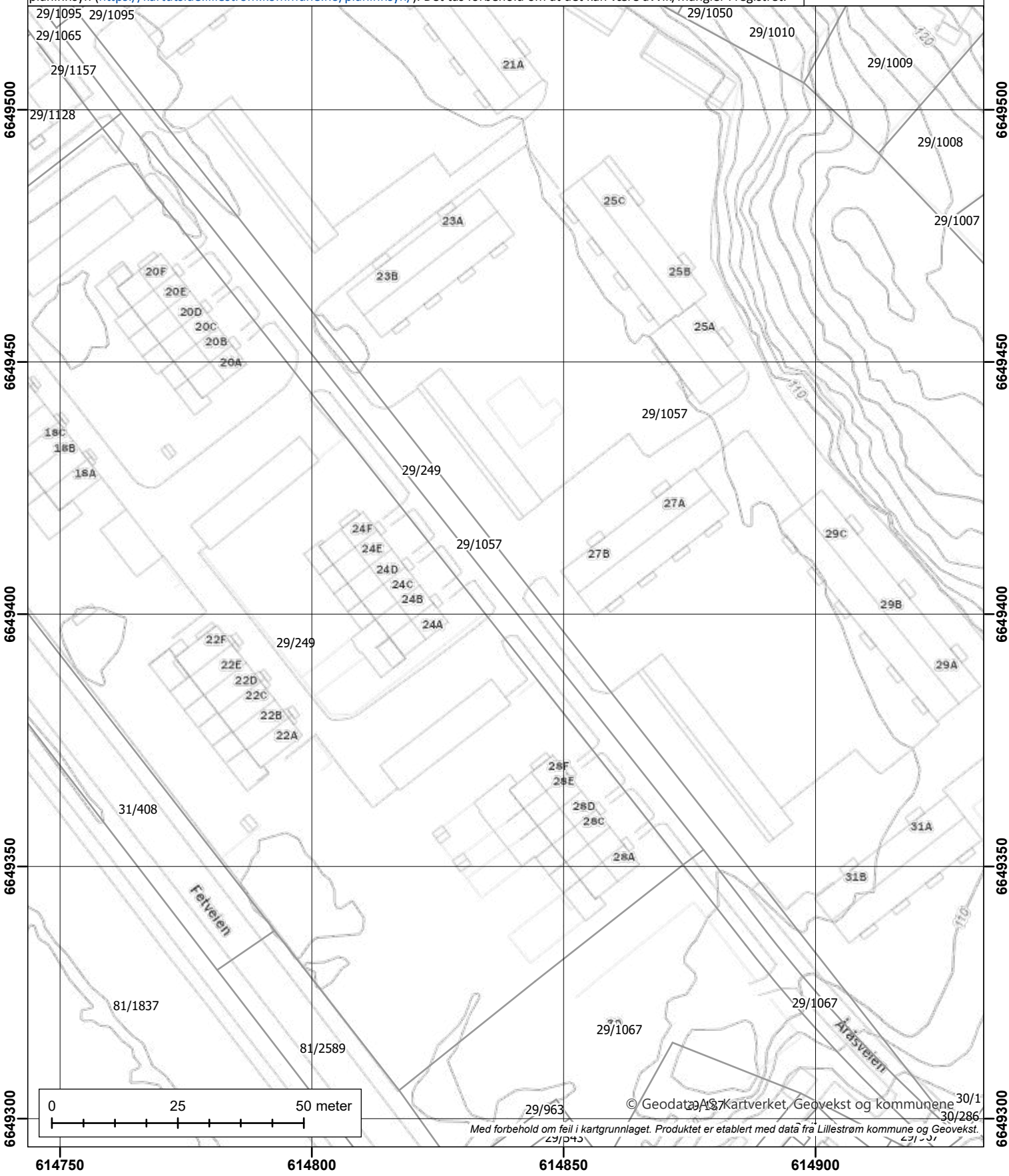
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget 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.

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:
Åråsveien 21 A, 2007 Kjeller
Gnr. 29, Bnr. 1057, andelsnr. 16 i Vesleenga Borettslag, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260304

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kristin Pettersen

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

E-post: kristin.pettersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
