PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

NYBAKVEIEN 111

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelbrev

Ferdigattest

Tegninger

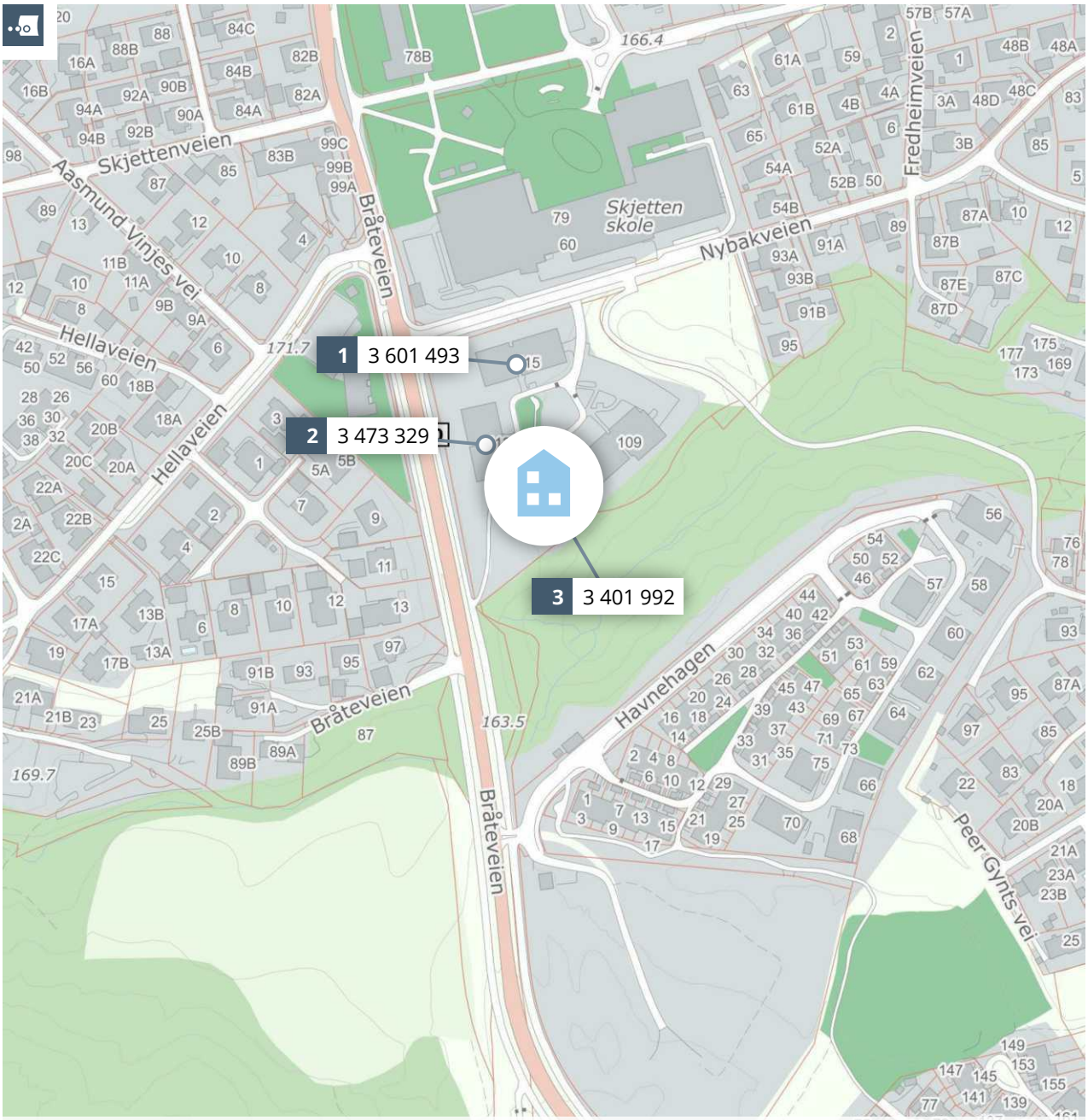
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYBAKVEIEN 111

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 01.09.2026

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

Nybakveien 111, 2013
SKJETTEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 75 BNR 680 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Retten 7

Verdivurdert til
3 250 000

843	3 250 843	72 241
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	2 648
Formue	22 282
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nybakveien 115 49 m² 2009 2. etg 1 sov	16.02.2026	3 550 000	**3 600 000**	1 493	3 601 493	**73 500**
2 Nybakveien 113 46 m² 2009 3. etg 1 sov	05.05.2025	3 290 000	**3 370 000**	103 329	3 473 329	**75 507**
3 Nybakveien 111 49 m² 2009 1. etg 1 sov	15.08.2025	3 300 000	**3 400 000**	1 992	3 401 992	**69 428**

Velkommen til Nybakveien 111!

2-roms andelsleilighet i 2. etasje i et veletablert område på Skjetten. Leiligheten inneholder en entré, åpen stue-/kjøkkenløsning med balkong, soverom og flislagt bad med gulvvarme.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Svømmehallen som ligger 6 minutters gange fra boligen og det tar ca. 10 minutter å sykle til Sagdalen stasjon. Her tar toget deg til Oslo S på ca. 24 minutter. Med bil tar det ca. 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lillestrøm, 22 minutter til Oslo S og 26 minutter til Oslo Lufthavn.

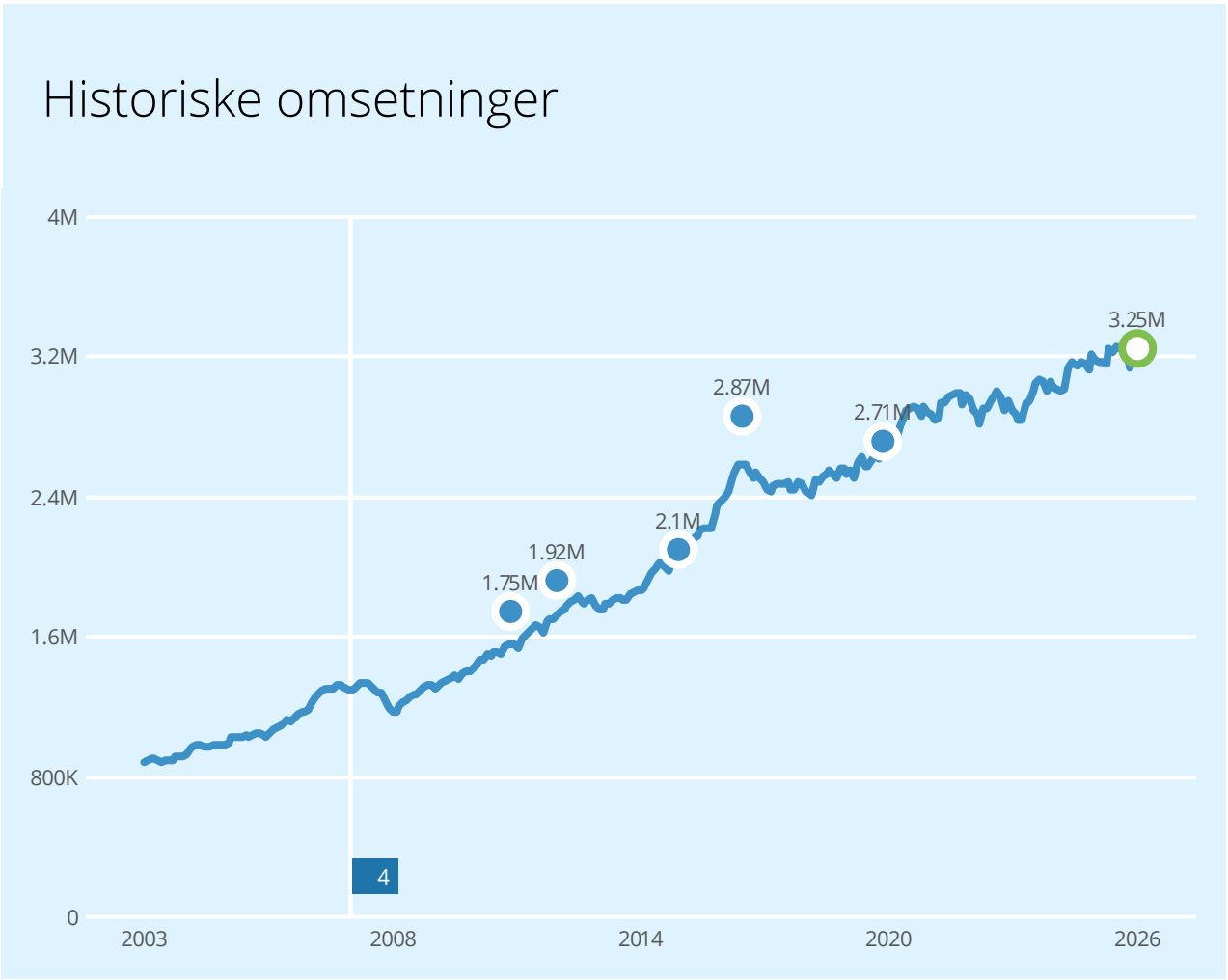
Kort fortalt:
- Ingen TG3
- Heisadkomst
- 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller m/el-lader
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Balkong på 7 m²
- Disponerer kjellerbod på 5 m²
- Ideelt førstegangskjøp

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



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.07.2020	07.08.2020	09.09.2020	1 700 000	1 650 000	1 063 285	2 713 285
18.03.2017	05.04.2017	22.05.2017	1 400 000	1 600 000	1 266 095	2 866 095
09.10.2015	19.10.2015	01.12.2015	800 000	815 000	1 285 515	2 100 515
08.11.2012	15.11.2012	17.12.2012	430 000	600 000	1 320 000	1 920 000
13.09.2011	04.10.2011	28.11.2011	430 000	430 000	1 320 000	1 750 000

Leiligheter til salgs i Retten 7 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 591 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
1
dager

Leiligheter solgt i Retten 7 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4.2M
4.1M
4 073 000 Salgspris i snitt
3 993 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 241 Nybakveien 111 Totalpris 3 250 843
70 956 LILLESTRØM kommune i snitt siste 12 mnd

64 157 Retten 7 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Nybakveien 111

Nabolaget Skjetten - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svømmehallen Linje 375, 380	6 min 0.5 km
Strømmen stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skjettentoppen	12 min
Meny Skjetten	14 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

Skjetten Nærsenter	14 min
Apotek 1 Skjettentoppen	12 min
Strømmen Vinmonopol	22 min

SPORT

Skjetten skole	6 min
Stav skole	8 min
Fresh Fitness Strømmen	21 min
Just Padel Fjellhamar	6 min

«Veldig ok for barn å vokse opp her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

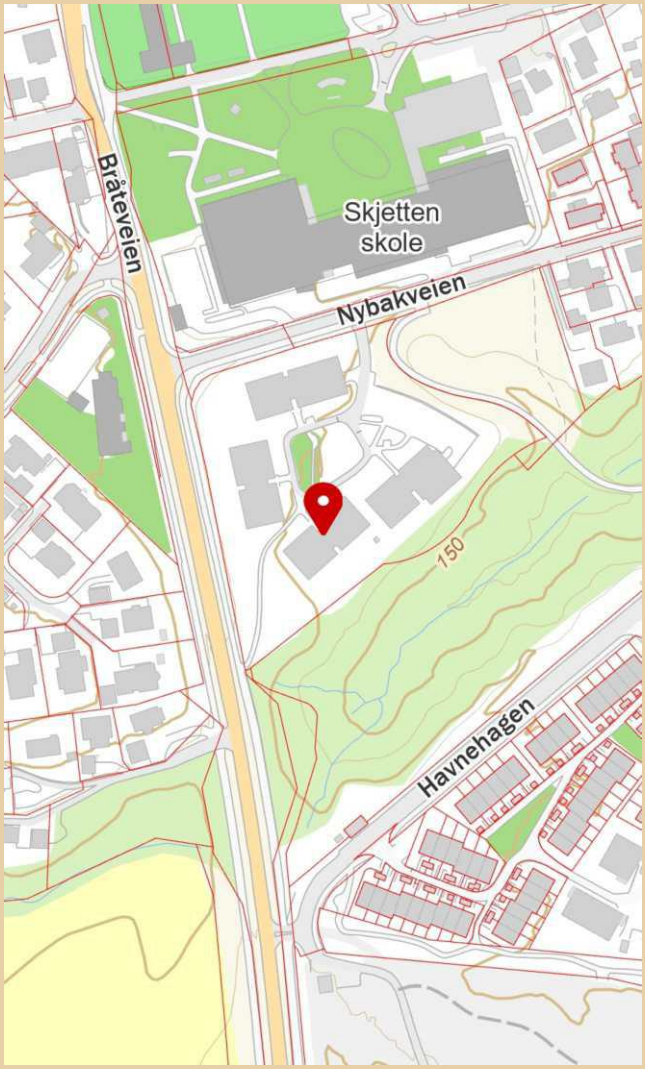
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Trafikk
Lite trafikk 79/100

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

Nybakveien 111, 2013 Skjetten

Befaringsdato:	Fredag 21. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 28. august 2026
Referanse:	14075

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

Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er noe misfarging i fuger, samt noe mugg/soppdannelse i silikonfug i overgang gulv/vegg i dusjsone. Det ble registrert hulromslyd under fliser på deler av gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet l...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er noe misfarging i fuger. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger i våtrom med udokumentert utførelse og membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgr...	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er noe antydninger til mindre fuktskader/svelling i nedre del av benkeskap, samt delaminering på nedre del av speil.	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	Avtrekket er funksjonstestet og har tilfredsstillende funksjon, men reguleringen på ventilatoren i kjøkkenet er defekt. Ventilatoren er fra byggeår og har dermed oppnådd en alder hvor redusert funksjon og behov for utskifting må påregnes. TG 2 er git...	Side 15
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Berederen er ikke sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper eller annen tilsvarende lekkasjesikring. Det var ikke krav om automatisk lekkasjestopper da boligen ble oppført. TG 2 er likevel gitt iht. vurderingskriteriene i NS 3600:2025. Det bemer...	Side 16

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
2024	Nytt blandebatteri i kjøkken. Ny blandeventil på varmtvannsbereder.

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk, beliggende i byggets 2. etasje med balkong. Leiligheten disponerer ifølge eier garasjeplass for en bil, med opplegg for elbillader, i felles garasjeanlegg, og én ekstern bod i kjeller/garasjeanlegg.

Leiligheten holder normal standard fra byggeår.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av andelseier Alexander Forkerud å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten 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/garasjeanlegg		5			
2. etasje	45			7	
Sum	**45**	**5**	**0**	**7**	**0**
Sum BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/garasjeanlegg		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer ifølge eier garasjeplass for en bil, med opplegg for elbillader, i felles garasjeanlegg.

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:	Alexander Forkerud
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Michael Askautrud Alexander Forkerud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Gnr: 75 Bnr: 680
Tomteareal:	13636.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Alexander Forkerud
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	62
Aksjeselskap:	Bråtetunet Borettslag
Organisasjonsnummer:	993876593
Forretningsfører:	Boligbyggelaget USBL

Andelsleilighet

Boligblokk

Byggeår
2009

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 med bærende konstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverksvegger.
Fasader er kledd med malt trepanel.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

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

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: Badet er fra byggeår. Aktuell forskrift er Teknisk forskrift 1997-2010.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse:

Det er utstedt ferdigattest for bygningen, datert 08.09.2015.
Grunnet utstedt ferdigattest er det gitt TG 1, iht. vurderingskriterier i NS 3600:2025.

Det bemerkes likevel at det ikke er fremvist noen dokumentasjon for faktisk utførelse.

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering:	Det er noe misfarging i fuger, samt noe mugg/soppdannelse i silikonfug i overgang gulv/vegg i dusjsone. Det ble registrert hulromslyd under fliser på deler av gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv i våtrom med udokumentert utførelse og membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Årsak til misfarging og mugg/soppdannelse er bruk over tid og kan være manglende rengjøring. Årsaken til hulromslyd kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. For aldervurdering er årsak at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Misfarging er i hovedsak av kosmetisk betydning, men mugg/soppdannelse kan få konsekvenser for inneklima og bør rengjøres. Hulromslyd i flisene kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Konsekvensen av alderen er at det er høyere risiko for utettheter og lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er noe misfarging i fuger. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger i våtrom med udokumentert utførelse og membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Årsak til misfarging er bruk over tid og kan være manglende rengjøring. For aldervurdering er årsak at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Misfarging er i hovedsak av kosmetisk betydning. Konsekvensen av alderen er at det er høyere risiko for utettheter og lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med utenpåliggende sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken til manglende åpning under skinne ved dusj er feil utførelse under montering av dusjdørene. For aldervurdering er årsak normal alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Ved eventuell lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende vil lekkasjevann kunne hindres fra å renne til sluket på grunn av skinnen. Vann kan dermed bli stående på gulvet eller renne ut av badet, med risiko for fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Det bør etableres en åpning under skinnen slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluket. Eldre sanitær har økt risiko for 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 med glatte fronter. Speil over servant.
Vurdering:	Det er noe antydninger til mindre fuktskader/svelling i nedre del av benkeskap, samt delaminering på nedre del av speil.
Årsak:	Årsak er bruksslitasje og noe fuktbelastning over tid.
Konsekvens:	Forholdene er vurdert til å i hovedsak ha kosmetisk betydning, men kan videreutvikles over tid.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsoner er mot fellesareal og naboleilighet, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

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, nyere enn fem år. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Leiligheten har elektrisk oppvarming, med panelovn i stue/kjøkken og gulvvarme i bad. Samsvarserklæring fra Elektro Experten AS, signert og datert 27.05.2009 er fremvist for følgende arbeider: Elektroinstallasjoner ihht elektroentreprise samt eventuelle bestilte tilvalg. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 03.11.2010. Det ble funnet avvik ved tilsynet, men disse er i dag registrert som lukket, som vil si at det ikke er åpne avvik.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

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 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad, dreneringsåpning fra fordelerskap med utløp til bad. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Det er ikke etablert kursoversikt i fordelerskapet, dette bør etableres. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i soverom og stue/kjøkken. Det er i tillegg friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Vurdering:	Avtrekket er funksjonstestet og har tilfredsstillende funksjon, men reguleringen på ventilatoren i kjøkkenet er defekt. Ventilatoren er fra byggeår og har dermed oppnådd en alder hvor redusert funksjon og behov for utskifting må påregnes. TG 2 er gitt på grunn av alder og funksjonssvikt på reguleringen.
Årsak:	Årsaken vurderes å være normal aldring og slitasje på ventilatorens styring og komponenter.
Konsekvens:	Defekt regulering medfører at ventilasjonen ikke kan behovsreguleres som tiltenkt, noe som kan gi utilstrekkelig ventilasjon/avtrekk. På grunn av alder bør det også påregnes behov for reparasjon eller utskifting av ventilatoren.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2008, montert i benkeskap i kjøkken.
Vurdering:	Berederen er ikke sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper eller annen tilsvarende lekkasjesikring. Det var ikke krav om automatisk lekkasjestopper da boligen ble oppført. TG 2 er likevel gitt iht. vurderingskriteriene i NS 3600:2025. Det bemerkes også at berederens forventede levetid snart er oppnådd.
Årsak:	Løsningen er fra byggeår og er utført etter datidens krav.
Konsekvens:	Ved eventuell lekkasje fra berederen kan vann renne ut i kjøkkeninnredningen og videre til omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere lekkasjesikring.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

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:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Dekke i betong. Rekkverk i aluminiumskonstruksjon med sidefelter i frostet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

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 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, fra byggeår.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeskap.

Vurdering: Det er utført fuktsøk med fuktindikator under kjøkkenkum, ved kjøleskap og ved varmtvannsbereder. Det ble ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato og har noe merker og slitasje, en mindre fuktskade i sokkel ved kjøleskap, og noe antydninger til mindre fuktskader/svelling enkelte steder, men fremstår generelt som velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

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

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

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/fryseskap og frittstående komfyr.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

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 betongelementer.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. 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 er derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Laminat på gulv.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Himlingshøyder: ca. 2,40 m målt i entré, stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Det er noe antydninger til mindre fuktskader/svelling i bunn av dørblad og listverk til bad. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i entré og soverom.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Utvendig solavskjeming

TG 1

Beskrivelse: Utvendige persienner er montert på vindu i stue/kjøkken.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger, og rombeskrivelser er utført basert på dagens bruk.

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: Dokumentasjon for håndverkertjenester:
- Faktura er fremvist for følgende: Rørleggerarbeid ifm. montering av ny kjøkkenkran og blandeventil til VVB. 13.05.2024, Oslo Rør & Bad AS.

Øvrig dokumentasjon:
- Det er utstedt ferdigattest for bygningen, datert 08.09.2015.
- Eiers egenerklæringsskjema, signert 18.08.2026.
- Samsvarserklæring fra Elektro Experten AS, signert og datert 27.05.2009 er fremvist for følgende arbeider: Elektroinstallasjoner ihht elektroentreprise samt eventuelle bestilte tilvalg.
- Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 03.11.2010. Det ble funnet avvik ved tilsynet, men disse er i dag registrert som lukket, som vil si at det ikke er åpne avvik.
- Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

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 ikke kjent om det er utført radonmålinger.

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.

Det bemerkes at det i alle utleieboliger er krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:

Boligen er oppført i 2009, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

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:

Brannskille i mellom boliger og fellesarealer. Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da bygningen ble oppført. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Brann/røykdetektor er montert i entré og stue/kjøkken. Brannslange er montert i benkeskap i kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	21-08-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.
Egenerklæring	18-08-2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.
El-tilsyn	03-11-2010		Siste utførte el-tilsyn, uten åpne avvik.
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.

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: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260310
Addresse	Nybakveien 111		
Postnr.	2013	Sted	SKJETTEN
Selgers navn	Alexander Forkerud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørleggerarbeid ifm. montering av ny kjøkkenkran og blandeventil til VVB den 13.05.2024TT-Teknikk renset avløpsrørene i regi av borettslaget 20.05.2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger:- Faktura for montering av ny kjøkkenkran og blandeventil til VVB - Dokument med informasjon om arbeid for å rense avløpsrør i leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 18.08.2026

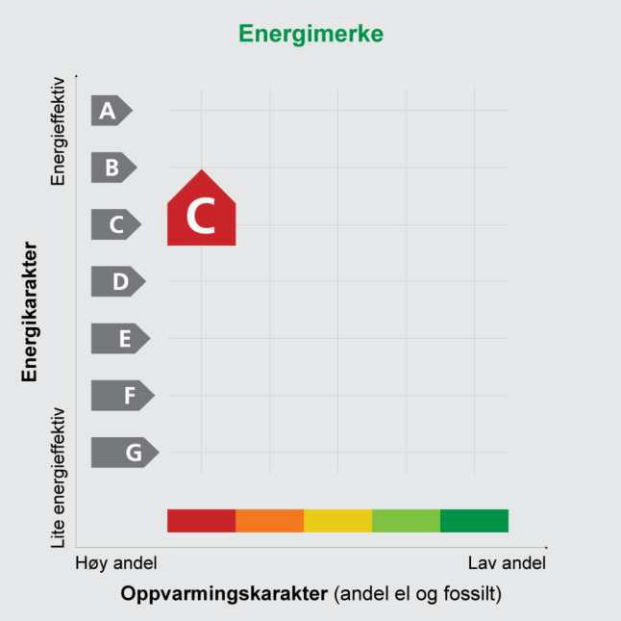
Signert av *Alexander Forkerud*

Initialer selger:
A F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nybakveien 111
Postnr	2013
Sted	SKJETTEN
Andels-/leilighetsnr.	62 /
Gnr.	75
Bnr.	680
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1156749
Dato	20.07.2020



Innmeldt av	Lars-Ola Hoel

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nybakveien 111
Postnr/Sted: 2013 SKJETTEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.07.2020 16:24:46
Energimerkenummer: A2020-1156749
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Lars-Ola Hoel

Gnr: 75
Bnr: 680
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.08.2026 14:35

Eiendom 3205-75/680

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.01.2003	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	75	Beregnet areal	13636,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	680	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nybakveien 109	2013 Skjetten	Retten 7	Gamle Skjetten	Strømmen
Nybakveien 111	2013 Skjetten	Retten 7	Gamle Skjetten	Strømmen
Nybakveien 113	2013 Skjetten	Retten 7	Gamle Skjetten	Strømmen
Nybakveien 115	2013 Skjetten	Retten 7	Gamle Skjetten	Strømmen

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.01.2003	Kart- og delingsforretning	3205-75/680	Mottaker	1680
		3205-75/100	Avgiver	-1680
19.04.2005	Sammenslåing	3205-75/680	Mottaker	12000
		0231-78/322	Avgiver	-12000
27.05.2008	Feilretting	3205-75/100	Berørt	0
		3205-75/680	Berørt	0
		3205-74/99	Berørt	0
23.03.2009	Kartforretning	3205-78/424	Berørt	0
		3205-75/100	Avgiver	-13636,4
		3205-74/25	Berørt	0
		3205-75/680	Mottaker	13636,4
		3205-78/11	Berørt	0
		3205-75/100	Berørt	0
		3205-74/21	Berørt	0
		3205-74/133	Berørt	0
		3205-78/425	Berørt	0
		3205-74/99	Berørt	0
		3205-75/680	Berørt	0
		3205-74/153	Berørt	0
22.12.2011	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3205-74/136	Berørt	0
		3205-74/29	Berørt	0
		3205-78/11	Berørt	0
		3205-74/49	Berørt	0
		3205-75/100	Avgiver	-1337,3
		3205-75/680	Berørt	0
		3205-74/99	Berørt	0
		3205-74/98	Berørt	0
		3205-74/179	Berørt	0
		3205-74/153	Berørt	0
		3205-75/717	Mottaker	1337,3
28.06.2013	Oppmålingsforretning	3205-78/395	Berørt	0
		3205-78/307	Berørt	0
		3205-78/424	Berørt	0
		3030-78/391	Berørt	0
		3205-78/390	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3205-78/320	Berørt	0
		3205-78/389	Berørt	0
		3205-78/393	Berørt	0
		3030-78/392	Berørt	0
		3205-79/280	Berørt	0
		3205-78/387	Berørt	0
		3205-75/680	Berørt	0
		3205-78/426	Berørt	0
		3205-78/398	Mottaker	19607,1
		3205-78/394	Berørt	0
		3205-78/386	Berørt	0
		3205-74/8	Berørt	0
		3205-78/388	Berørt	0
		3205-78/396	Berørt	0
		3205-78/166	Berørt	0
		3205-78/11	Avgiver	-19607,1
01.01.2020	Omnummerering	3205-75/680	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-75/680	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	23307588			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	1392/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	21	Areal, totalt (bruk/brutto)	1392/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	600/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	81	3	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	81	3	1	2	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	81	3	1	2	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	468/0	0/0	468/0
H02	Hovedetasje	7	462/0	0/0	462/0
H03	Hovedetasje	7	462/0	0/0	462/0

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

Bygningsnr	23307561			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	2341/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	27	Areal, totalt (bruk/brutto)	2341/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	715/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	3	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0109		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	80	3	1	2	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0308		Hovedetasje	80	3	1	2	Kjøkken
H0309		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	9	556/0	0/0	556/0
H02	Hovedetasje	9	551/0	0/0	551/0
H03	Hovedetasje	9	551/0	0/0	551/0
K01	Kjelleretasje	0	683/0	0/0	683/0

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

Bygningsnr	23307596			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	3019/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	21	Areal, totalt (bruk/brutto)	3019/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	60/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	465/0	0/0	465/0
H02	Hovedetasje	7	460/0	0/0	460/0
H03	Hovedetasje	7	460/0	0/0	460/0
K01	Kjelleretasje	0	1634/0	0/0	1634/0

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

Bygningsnr	23307626			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	1370/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	21	Areal, totalt (bruk/brutto)	1370/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	600/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken

H0104	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0105	Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0106	Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0107	Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	81	3	1	2	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	81	3	1	2	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	56	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	454/0	0/0	454/0
H02	Hovedetasje	7	458/0	0/0	458/0
H03	Hovedetasje	7	458/0	0/0	458/0

DOK-analyse for eiendom 3205-75/680

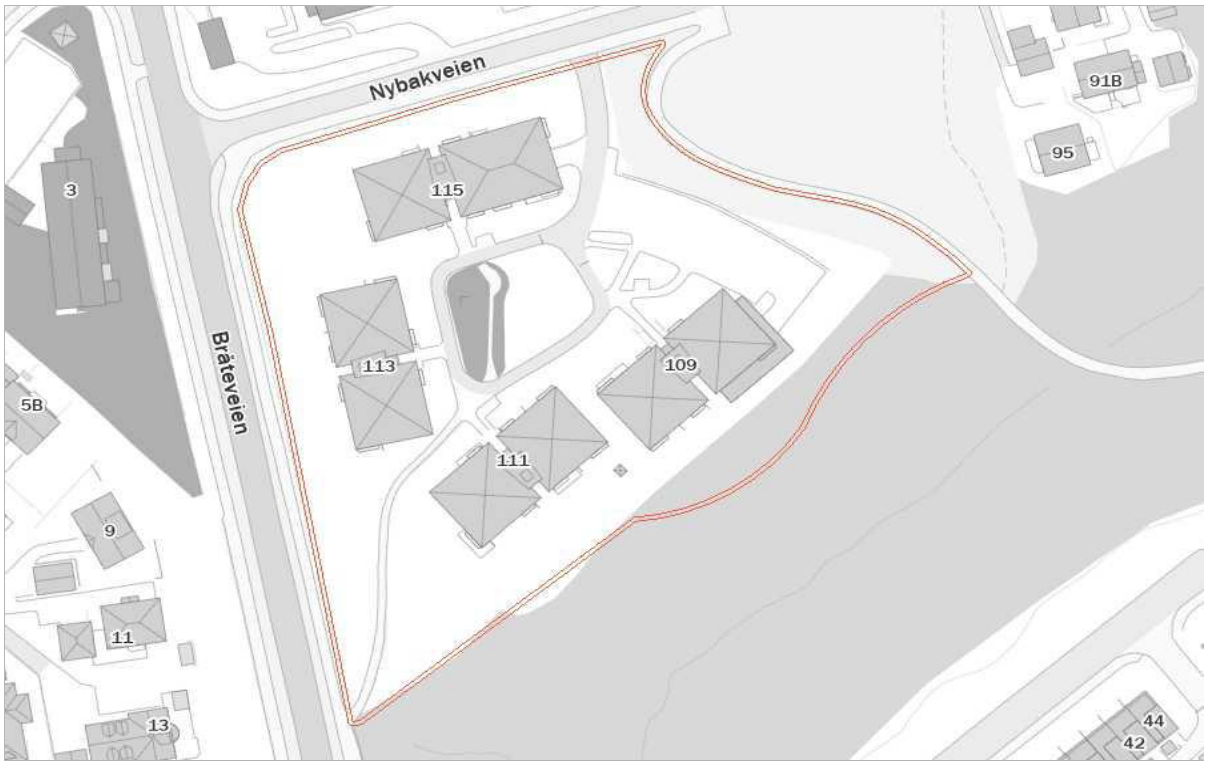
Dato for analyse	17.08.2026 kl.16:35	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'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.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
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	

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: 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: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og	17.08.2026	03.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		03.08.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		06.08.2026	
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
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
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: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.08.2026	03.08.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: 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	4	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
92146928	Nybakveien 109
92146928	Nybakveien 111
92146928	Nybakveien 113
92146928	Nybakveien 115

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.08.2026
Antall treff	4	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
23307561	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
23307588	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

23307626	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
23307596	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	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.

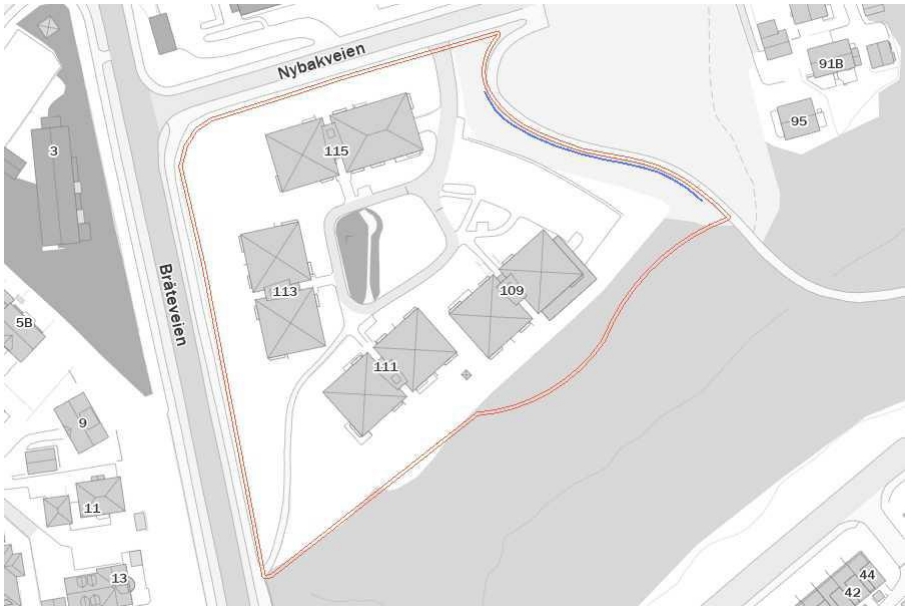
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98
30	98	18	32	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.08.2026
Antall treff	1	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
KanalGrøft

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	5	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	29	2017	ballspill,lekeplass,møteplass,skøyter,svømming,sykling
-	-	5	2017	lekeplass,møteplass,sykling
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	11	2017	-

Flater

misliker,mørkt,søppel,utrygg,vilEndre	-	13	2017	-
-	-	10	2017	-

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	2	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
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	12	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
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	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
nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	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.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

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	1	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
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	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
10-248	Bråtejordet	CA2A4E0A-6769-490A-9AE2-E03C2A48D4F1
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	C15B9347-E75B-42BC-9979-B63A7C68F201	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	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
Moderat til lav aktsomhet

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
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.08.2026
Antall treff	6	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
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Ikke tresatt	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)».

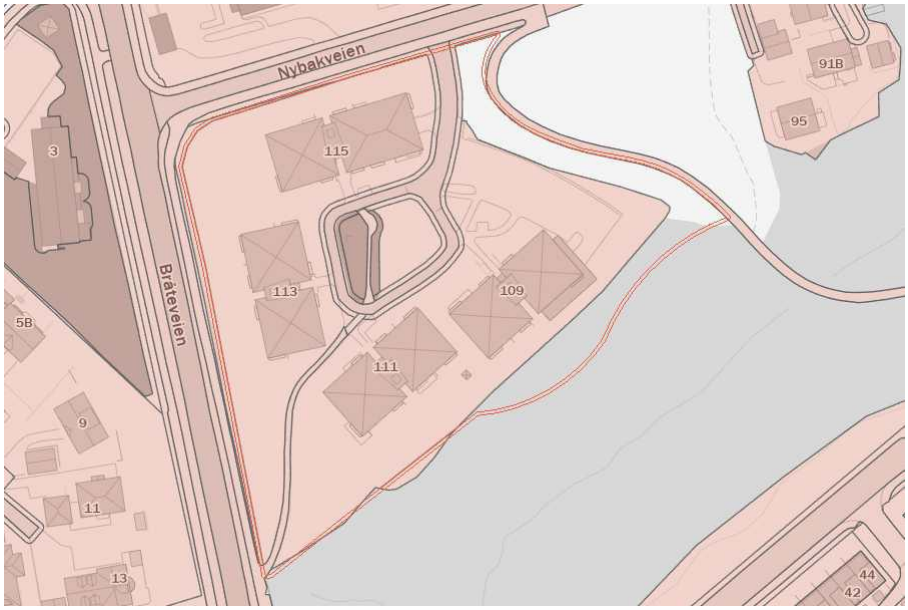
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	15	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	100	0	-	-	-	-	4
0	2	98	-	-	-	-	1

Flater

0	92	8	-	-	-	-	1
0	52	48	-	-	-	-	1
25	70	30	-	-	-	-	1
0	10	90	-	-	-	-	1
0	78	22	-	-	-	-	1
30	64	36	-	-	-	-	1
0	1	99	-	-	-	-	1
0	91	9	-	-	-	-	1
0	98	2	-	-	-	-	1
0	96	4	-	-	-	-	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

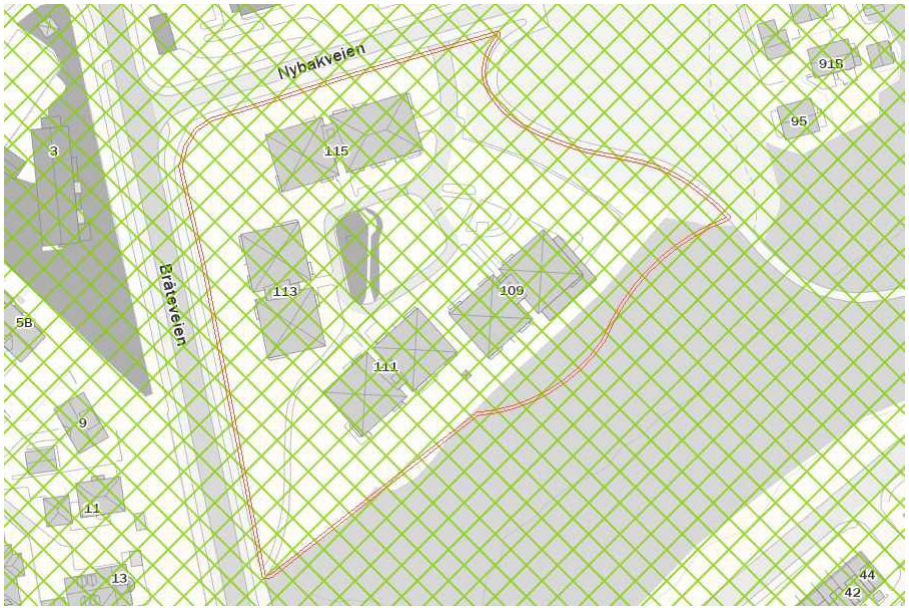
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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 i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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

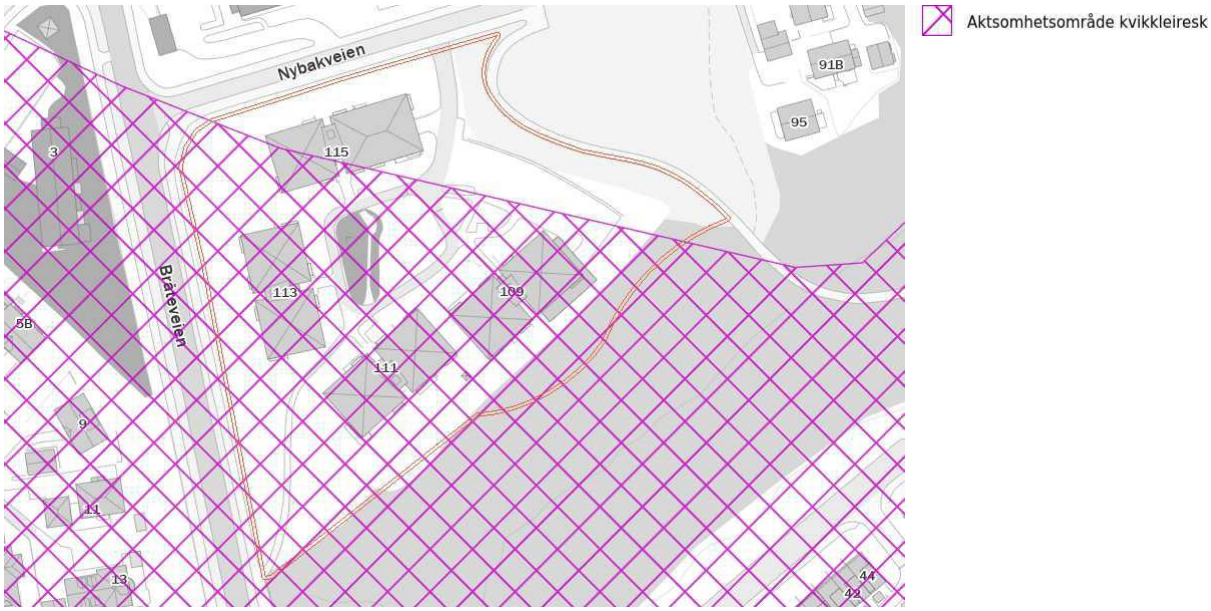
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	1	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
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

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

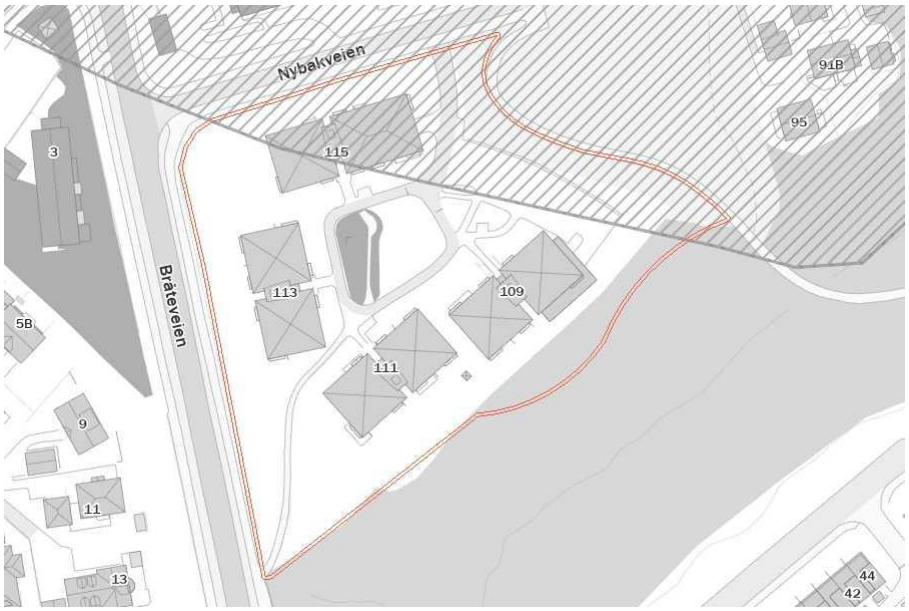
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså God	002	-	12/16/2024

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	03.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.
De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
-	Områder hvor det ikke er fare for kvikkleireskred.	None: Påvist ikkje kvikkleire/ sprøbruddmateriale, eller topografiske forhold som tilsier at kvikkleireskred ikke kan forekomme	0	Det er kun topografiske vurderinger som ligger til grunn for kvikkleirefaresonen, ingen befaring eller grunnundersøkelse.	2

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2015/18305	Johnny Ekse, 66938429	08.09.2015

Saksnr.:2015/18305
Vedtaksnr.(DS):15/823

Ferdigattest - Nye boligblokker (Bråtetunet) - gnr 75 bnr 680 - Nybakveien 109 / 111 / 113 og 115

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg boliger, Nybakveien 109-111-113-115, 2013 SKJETTEN

Gnr: 75	Bnr: 680	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 8291 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/646	29.10.07	Rammetillatelse
DS 07/767	11.12.07	Igangsettingstillatelse etappe 1 (grunn/terreng, mm)
DS 08/083	12.02.08	Igangsettingstillatelse etappe 2 (blokk A og B)
PS 08/11	05.03.08	HUT, estetikk og utomhusplan
DS 08/251	10.04.08	Igangsettingstillatelse etappe 2, del 2 (blokk C og D)
PS 08/57	18.06.08	HUT, taktekking
DS 08/594	10.07.08	Igangsettingstillatelse etappe 3 (resterende arbeider)
DS 09/404	05.06.09	Midlertidig brukstillatelse
DS 09/405	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk A
DS 09/406	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk B
DS 09/407	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk C
DS 09/408	05.06.09	Driftstillatelse personheis blokk D
DS 15/822	08.09.15	Endringstillatelse ansvarsforhold

Merknader:

- Tidligere saksnr. 2006/4821
- Ferdigattest gis på grunnlag av søknad m/ kontrollerklæringer, redegjørelser mm, mottatt 18.06.15, supplert 02.09.15.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

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

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
BRÅTETUNET BORETTSLAG Postboks 323 2001 LILLESTRØM

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Gamle Skjetten AS
Postboks 1

1476 RASTA

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2006/4821-37	Johnny Ekse, 66938429	05.06.2009

Driftstillatelse personheis blokk C (Bråtetunet) - Gnr. 75 Bnr. 680 - Nybakveien 111

Saksnr.: 2006/4821
Vedtaksnr. (DS): 09/407

VEDTAK

Driftstillatelse personheis

Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Boligblokk på 3-4 etasjer (blokk C), Nybakveien 111, 2010 Strømmen

Gnr: 75	Bnr: 680	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/646	29.10.07	Rammetillatelse
DS 08/594	10.07.08	Igangsettingstillatelse for bl.a. heis
DS 09/404	05.06.09	Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Arkitektene Fosse og Aasen AS mottatt 05.06.09, kontrollerklæring fra Kone AS datert 04.06.09 og mottatt sluttkontroll fra Norsk Heiskontroll.
- Det foreligger Sertifikat om sluttkontroll fra Norsk Heiskontroll datert 04.06.09 for personheis med NHK nr. 6023145184
- Det vises til eiers ansvar, jf. Tekniske forskrifter 1997 § 9-62 Administrative bestemmelser for løfteinnretninger pkt. 3 Drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Kopi:
- Arkitektene Fosse og Aasen AS, Kongens gate 12, 0153 Oslo

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Gamle Skjetten AS
Postboks 1

1476 Rasta

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2006/4821-34	Johnny Ekse, 66938429	75/680	05.06.2009

Saksnr.: 2006/4821
Vedtaksnr. (DS): 09/404

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Boligblokk på 3-4 etasjer, Nybakveien 109, 111, 113 og 115, 2010 Strømmen

Gnr: 75	Bnr: 680	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 8291 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 07/646	29.10.07	Rammetillatelse
DS 07/767	11.12.07	Igangsettingstillatelse etappe 1 (grunn/terreng mm)
DS 08/083	12.02.08	Igangsettingstillatelse etappe 2 (blokk A og B)
PS 08/11	05.03.08	Estetikk og utomhusplan
DS 08/251	10.04.08	Igangsettingstillatelse etappe 2, del 2 (blokk C og D)
PS 08/57	18.06.08	Taktekking
DS 08/594	10.07.08	Igangsettingstillatelse etappe 3 (resterende arbeider)

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 08.05.09 (mottatt 11.05.09), fra Arkitektene Fosse og Aasen AS.
- Bruksbefaring er foretatt 05.06.09.
- Følgende må tilfredsstilles før ferdigattest:
  - fortau og gsv ferdigstilles for kommunal overtagelse,
  - ferdigstillelse av utomhusområdene,
  - ferdigstillelse av støyskjerm,
  - kontrollerklæringer som bekrefter sluttkontroll for ferdigattest.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Kopi til

Arkitektene Fosse og Aasen AS, Kongens gate 12, 0153 Oslo

E·03



BRA: 20,8 × 15,0
+ 14,8 × 15,0
+ 5,4 × 8,8
= 681 m²

BRA 41 × 16,4 = 672 m²

Bråtetunet Planer, blokk A, kjeller og 1. etasje, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-101	REV. NR.

E·04



2.ETASJE
1 : 200

BRA: 20,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 7,0
570,0 m²

2. etasje BTA= 615m2

BRA: 20,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 7,0
572 m²

3. etasje BTA= 615m2

Bråtetunet

Planer blokk A, 2. etasje og 3.etasje, 1:200

GRN.	PROSJEKTNR.	DATO / REV
75/680	0606	14.11.2006

ADRESSE
arkitektene fosse og aasen as
Kongensgate 12, 0153 Oslo
tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no

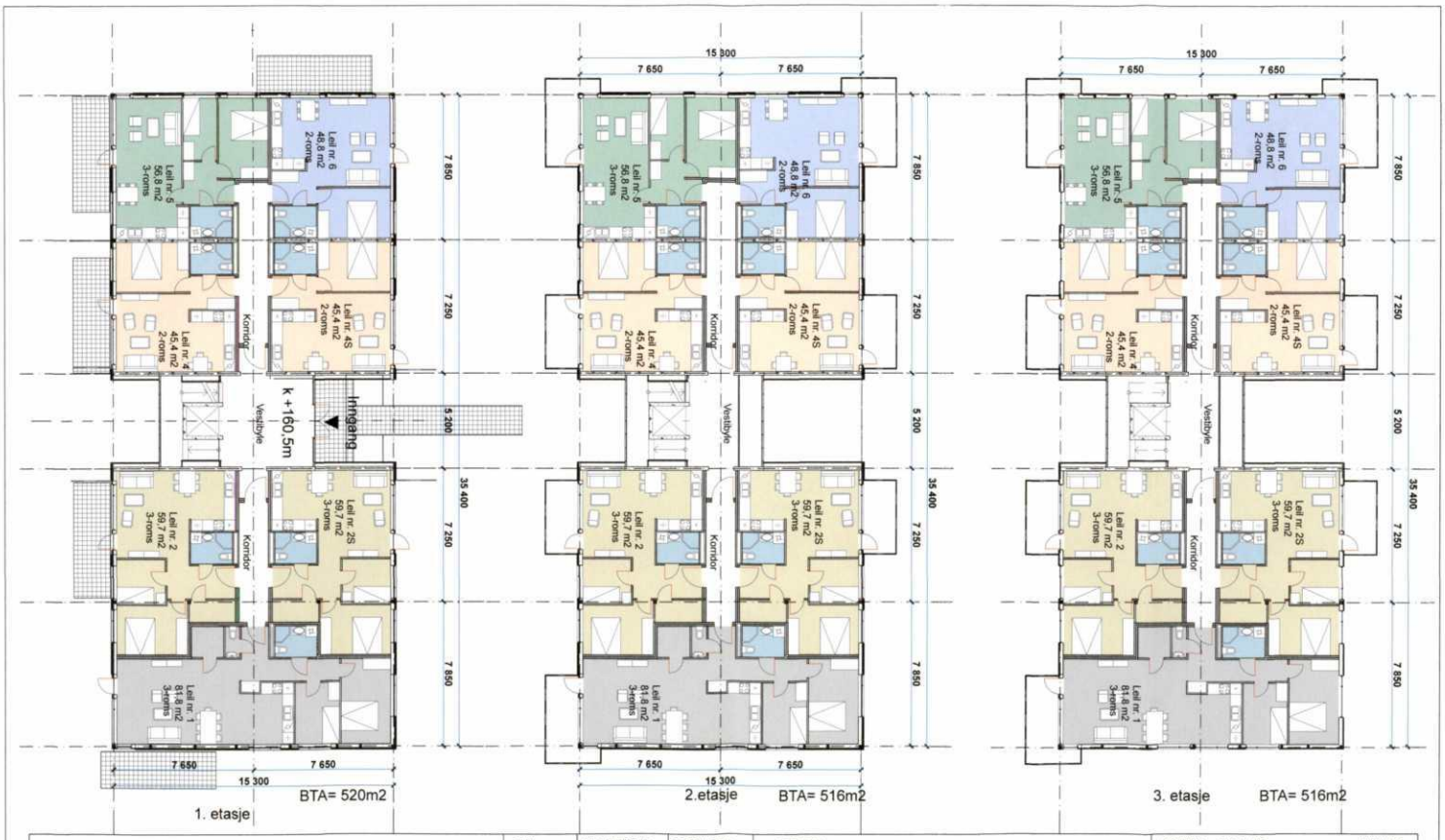
FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	A-102	

BRA: 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 6,3
489 m²

BRA: 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 6,0
476 m²

BRA: 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
6,4 x 6,0
476 m²

E·07



Bråtetunet Planer, blokk B, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-103	REV. NR.

E·11

BRA 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 8,3
489m²

BRA : 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 6,0
476m²

BRA : 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 6,0
476m²



1. etasje BTA= 520m2

2. etasje BTA= 516m2

3. etasje BTA= 516m2

Bråtetunet Planer, blokk C, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-104	REV. NR.

BRA 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 7,2
483 m²

BRA 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 7,2
483 m²

BRA 14,8 x 15,0
14,8 x 15,0
5,4 x 7,2
483 m²

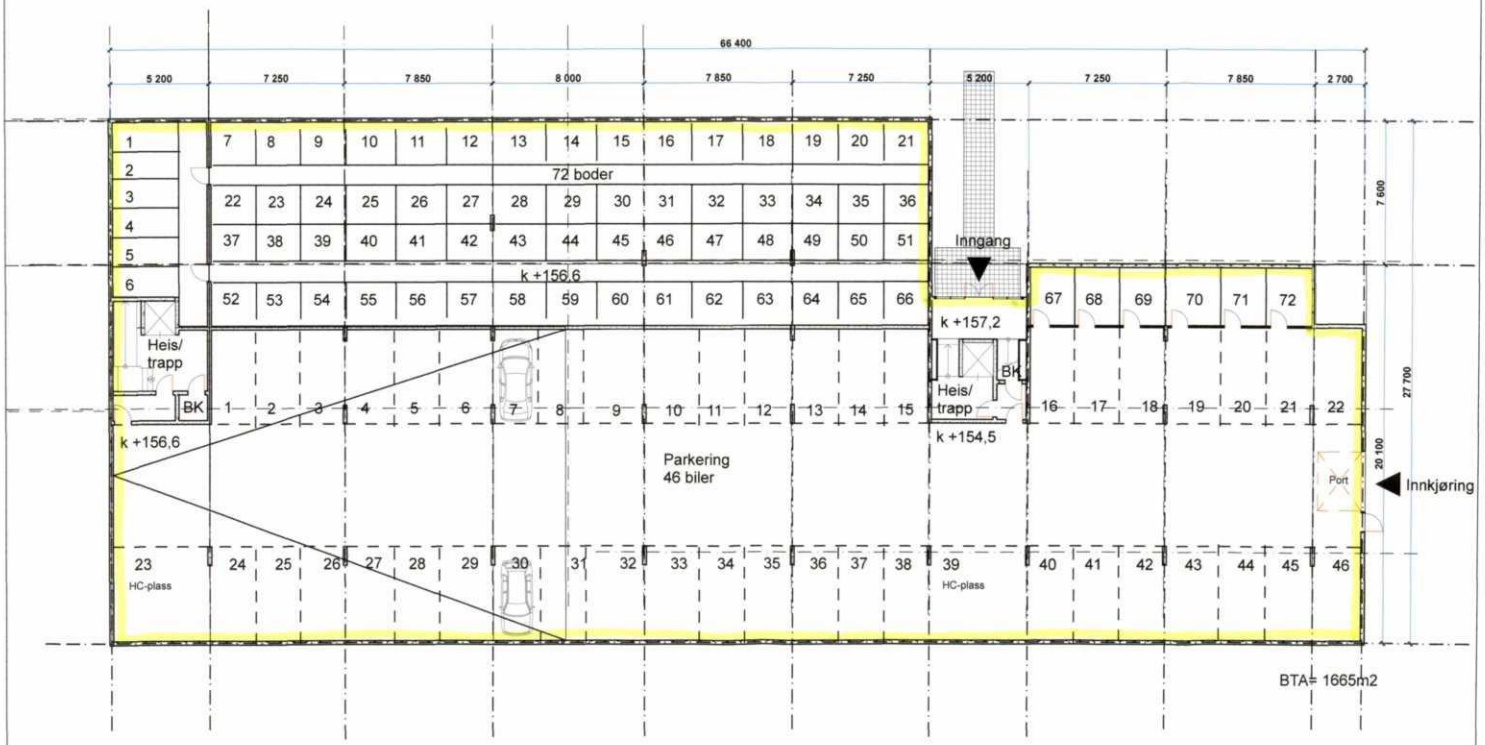
E-12



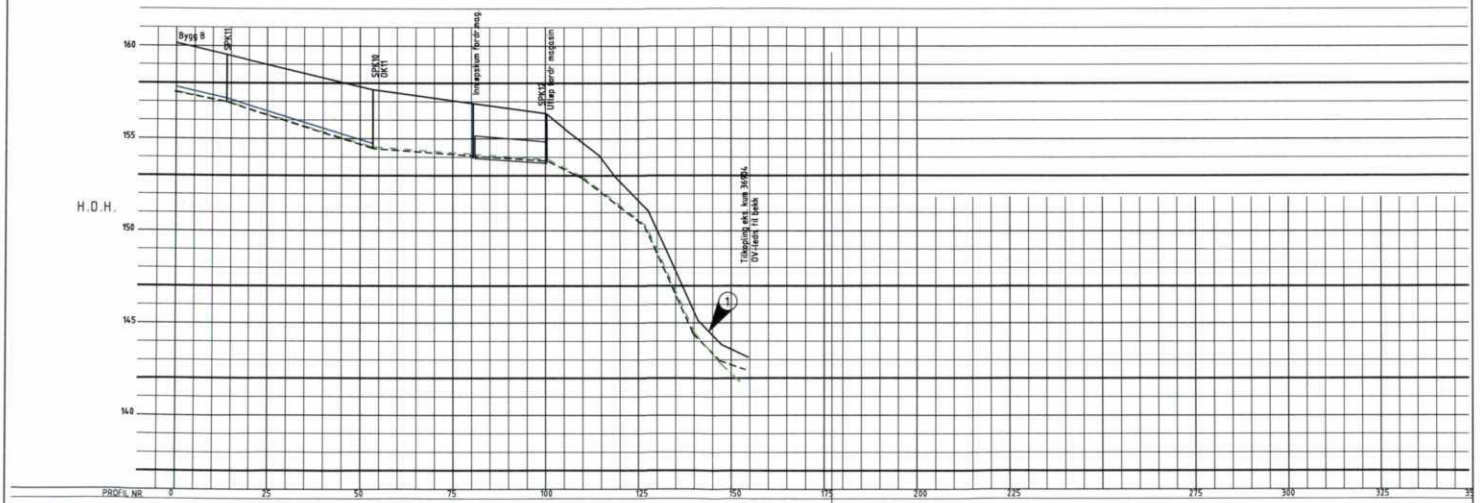
Bråtetunet Planer, blokk D, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-105	REV. NR.

E·13

BRA: 43,1 × 27,5
5,4 × 8,0
14,8 × 19,8
2,6 × 16,6
1565 m²



Bråtetunet Plan, blokk C og D, kjeller, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-106 / REV. NR.



PROFIL NR.	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	275	300	325	35
Terrenghøyde	160,3							143,76						
Kum nr.														
OVERVANN: Høyde topp utv. rør	157,75	157,15												
OVERVANN: Fall i ‰														
OVERVANN: Avstand horisontalt														
OVERVANN: Dimensjon / type rør			V50 PE											
DRILLVANN: Høyde bunn innvendig rør	157,6	157,00	154,50		154,25	153,80		143,88						
DRILLVANN: Fall i ‰		64,1		10,0		21,4	min. 10,0							
DRILLVANN: Avstand horisontalt														
DRILLVANN: Dimensjon / type rør	125 PVC SN8	160 PVC SN8 (SDR34) NS-EN1401					160 PVC SDR 34 MED POWERLOCK							
SPILLVANN: Høyde bunn innvendig rør	157,6	157,00	154,50		154,25	153,80		142,75						
SPILLVANN: Fall i ‰			min. 10 8‰			10 8‰								
SPILLVANN: Avstand horisontalt														
	110 DVQ SN8 (SDR34)	150 DVQ SN8 (SDR34) NS2962 PP/NS2961 PE				75 PP SN8	75 PP SN8 NS-EN1451-1							

MERKNADER

① Ledninger isoleres ved mindre overdekning enn 1,7 m

Målestokken er halvert i A3-format

Rev	Ant	Dato	Endring	Tegnet av	Sjekket	Godkjent
B		25.08.09	Som bygget	poal		poal
A		13.12.07	Div. endringer	poal		poal

ØIE AS

BRÅTETUNET

LENGDEPROFIL
DRENERING, VANN, AVLØP,

Tegnet av	Sjekket av	Godkjent
	FVL	PAAL

Dato: 18.07.07

Målestokk: 1:500 (A1) 1:100

Oppdragsnr.: 123064

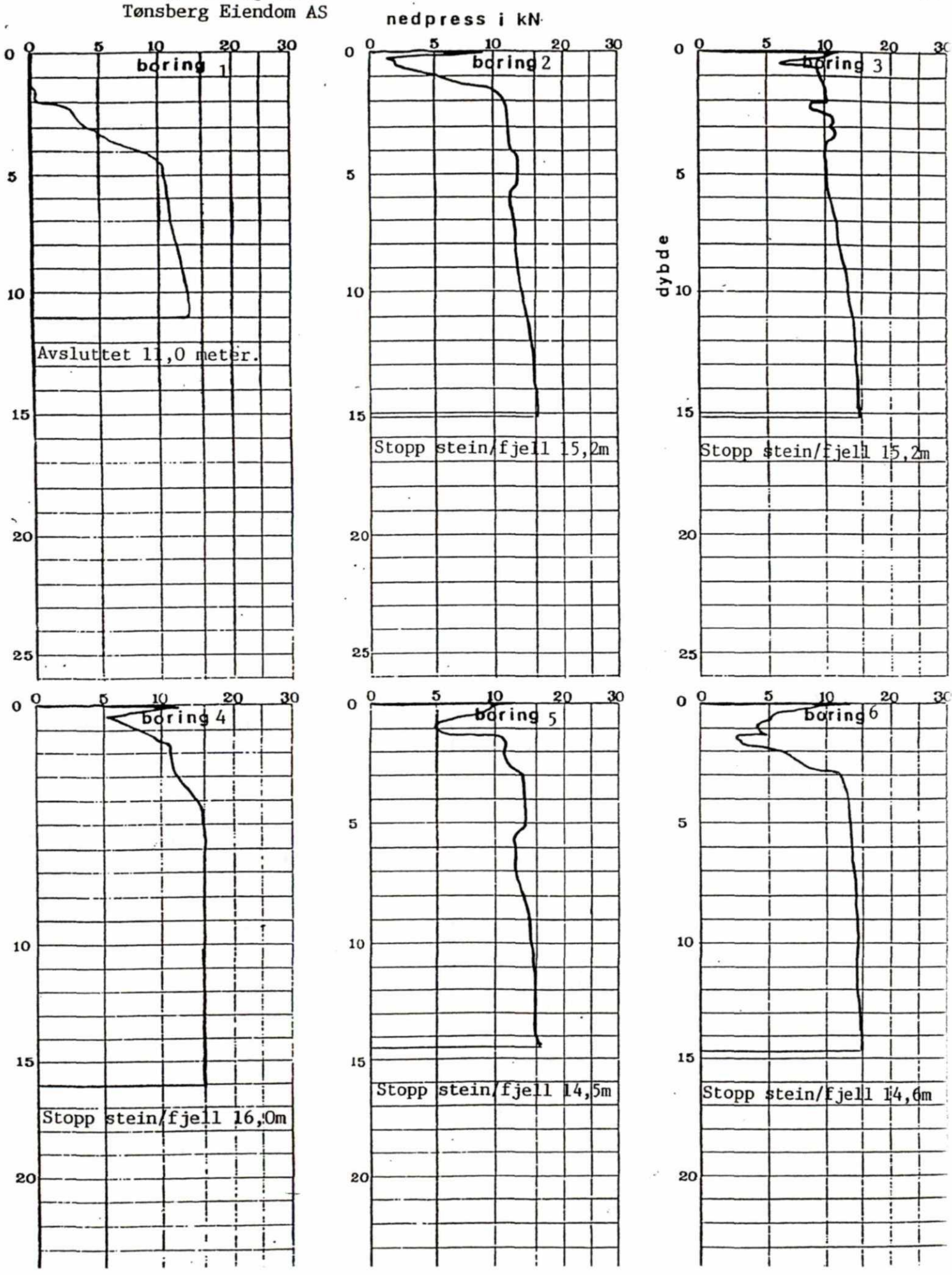
Tegn. nr.: GH02 Rev. B

COWI

DREIETRYKKSONDERING

PROSJEKT 2938
Boligfelt Skjetten
Tønsberg Eiendom AS

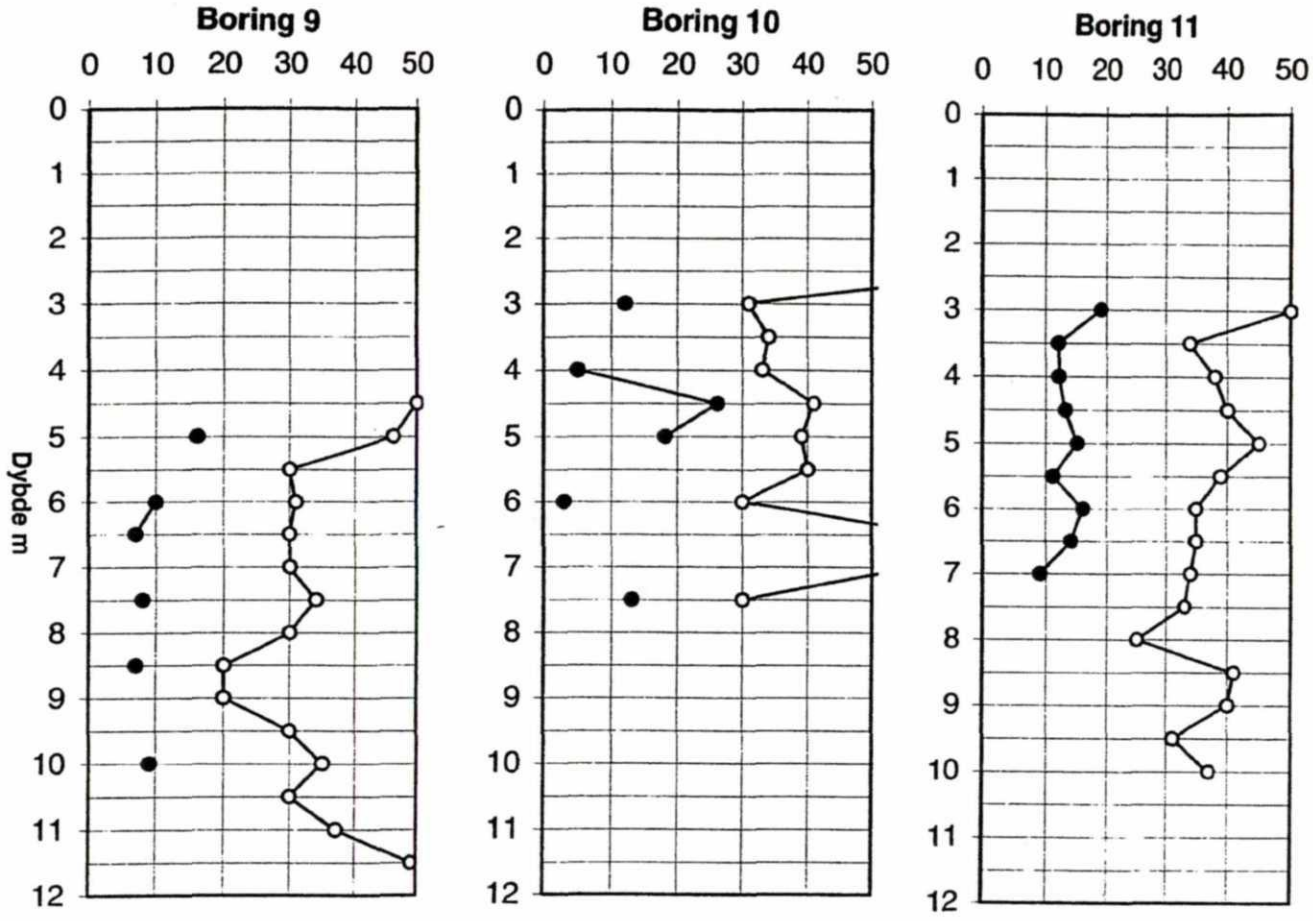
FIGUR 4
DATO 22/12/9



Prosjekt 2938
Bråtatunet, Skjetten

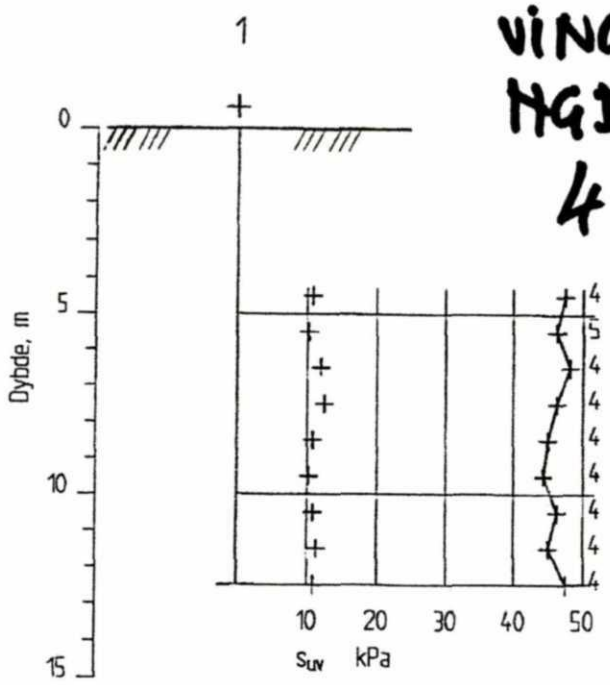
Vingeboring

Fig. 5
Dato 18.12.01



0 til 50 viser skjærfasthet i kN/m2. 0 - 12,5 meget bløtt, 12,5 - 25 bløtt, 25 - 50 middels fast

VEDLEGG C
VINGEBORINGER
NGI JULI 2007
4 SIDER



BRØTEVEIEN, SKJETTEN

Rapport nr. 20071517-1

Figur nr.

Vingeboring
M = 1 : 200

Borhull 1

Instr. nr. : 17
Vinge : 65 x 130
Dato boret :03.07.20070

Tegner

Dato: 05.07.07

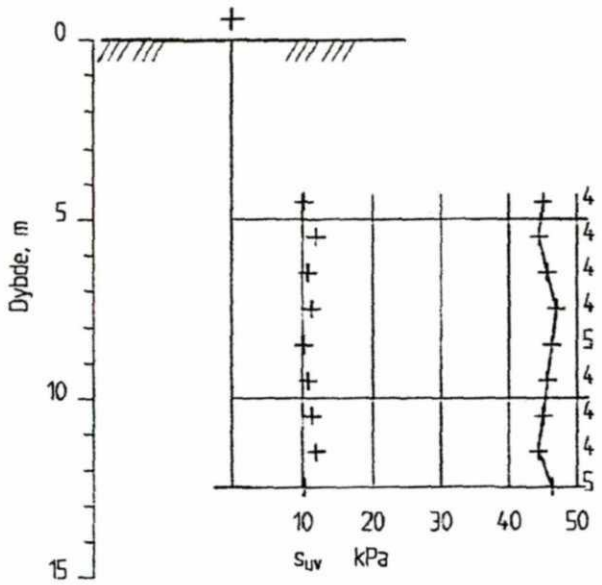
Kontrollert

Godkjent

NGI

AUTOCAD

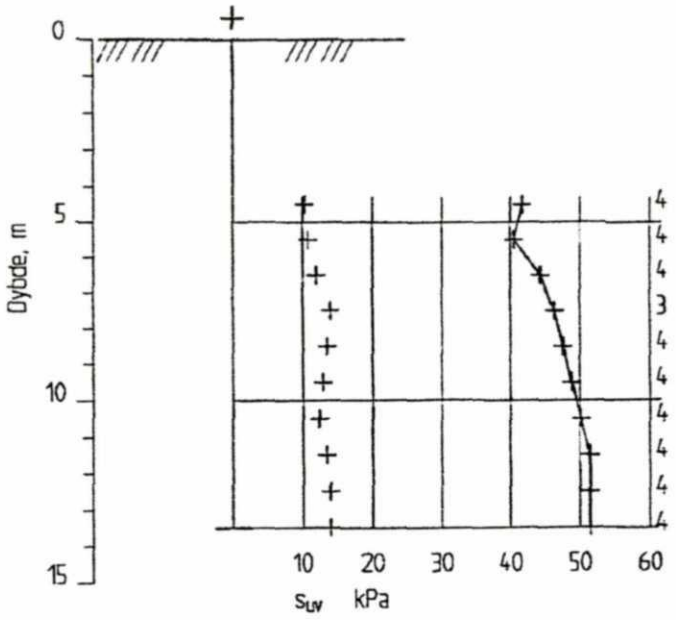
2



BRØTEVEIEN, SKJETTEN	Rapport nr. 20071517-1	Figur nr.
Vingeboring M = 1 : 200 Borhull 2 Instr. nr. : 17 Vinge : 65 x 130 Dato boret :03.07.20070	Tegner	Dato: 05.07.07
	Kontrollert	
	Godkjent	NGI

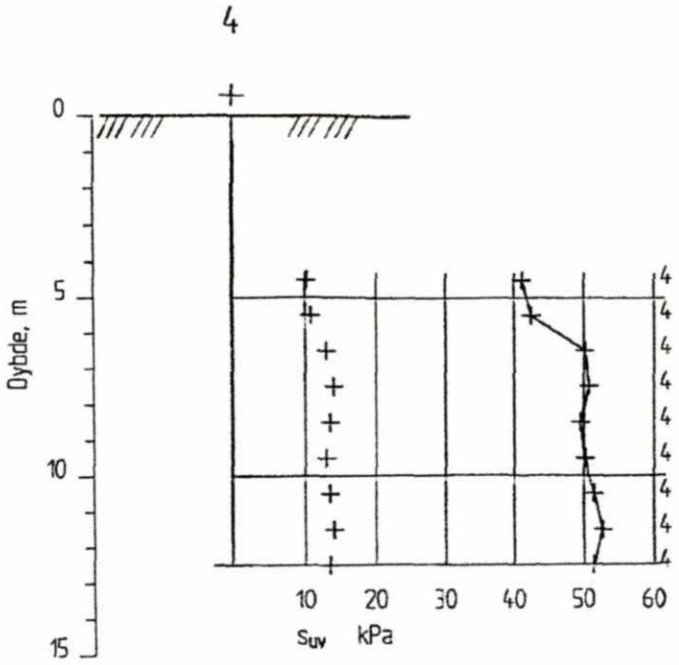
AUTOGRAF

3



BRØTEVEIEN, SKJETTEN		Rapport nr. 20071517-1	Figur nr.
Vingeboring M = 1 : 200 Borhull 3	Instr. nr. : 17 Vinge : 65 x 130 Dato boret :03.07.20070	Tegner	Dato: 05.07.07
		Kontrollert	NGI
		Godkjent	

AUTOCAD



BRØTEVEIEN, SKJETTEN

Rapport nr. 20071517-1

Figur nr

Vingeboring
M = 1 : 200

Borhull 4

Instr. nr. : 17
Vinge : 65 x 130
Dato boret :03.07.20070

Tegner

Dato: 05.07.07

Kontrollert

Godkjent

NGI

BYGG A

E-01



fasade mot Sør



fasade mot Vest

Bråtetunet Fasader, blokk A, sør og vest	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-401	REV. NR.

E·02





fasade mot Nord

Bråtetunet Fasader, blokk A, øst og nord	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-402	REV. NR.

E·05

BYGG B



fasade mot Øst



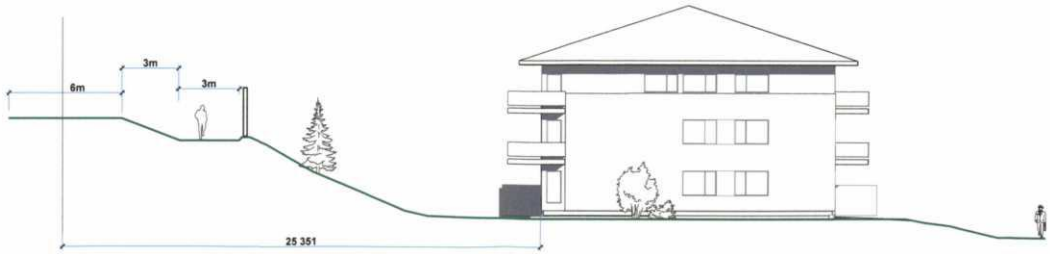
fasade mot Nord

Bråtetunet Fasader, blokk B, øst og nord	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-403	REV. NR.

E·06



fasade mot Vest

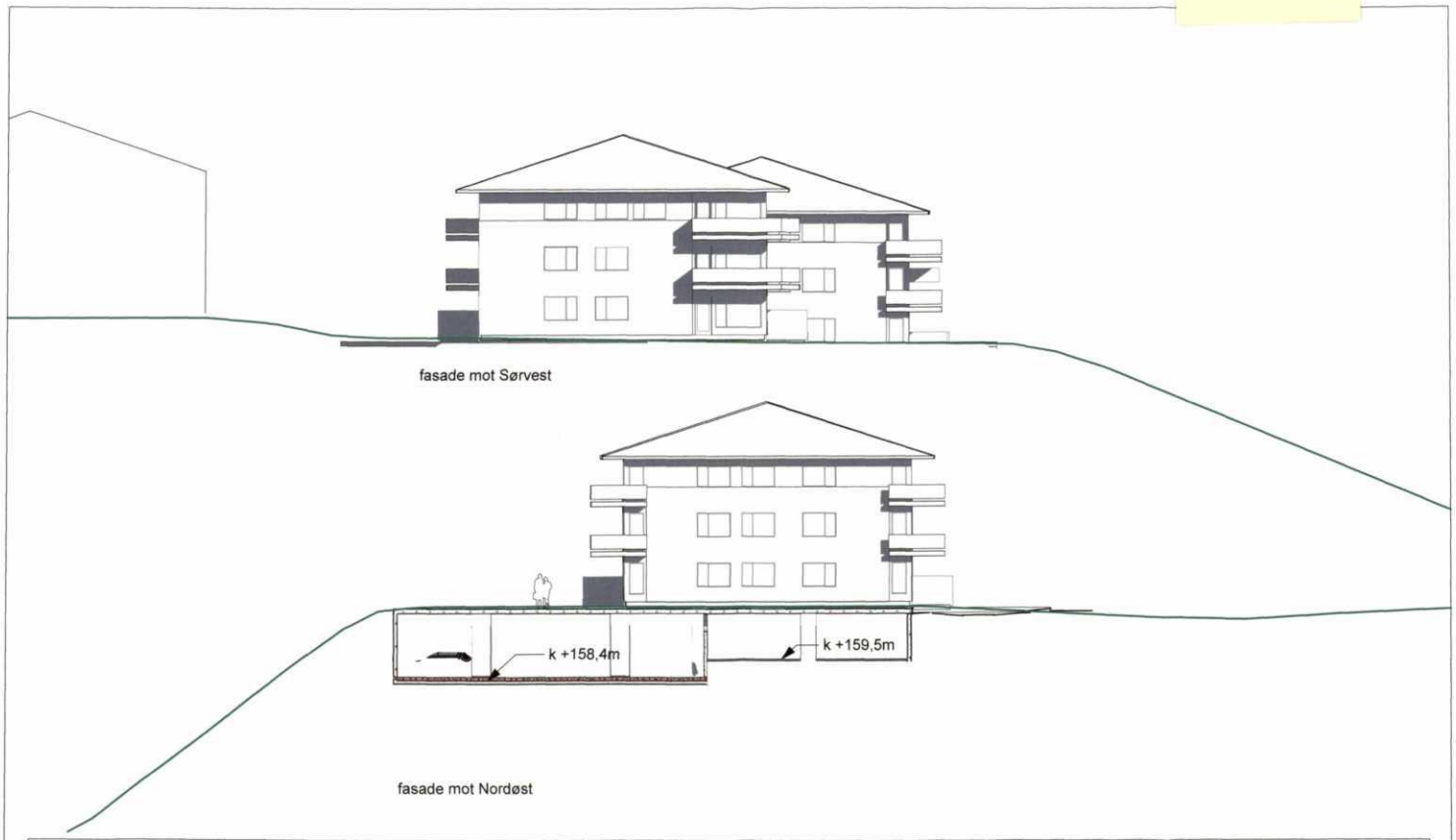


fasade mot Sør

Bråtetunet Fasader, blokk B, vest og sør	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV. 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-404	REV. NR.

B466 C

B08

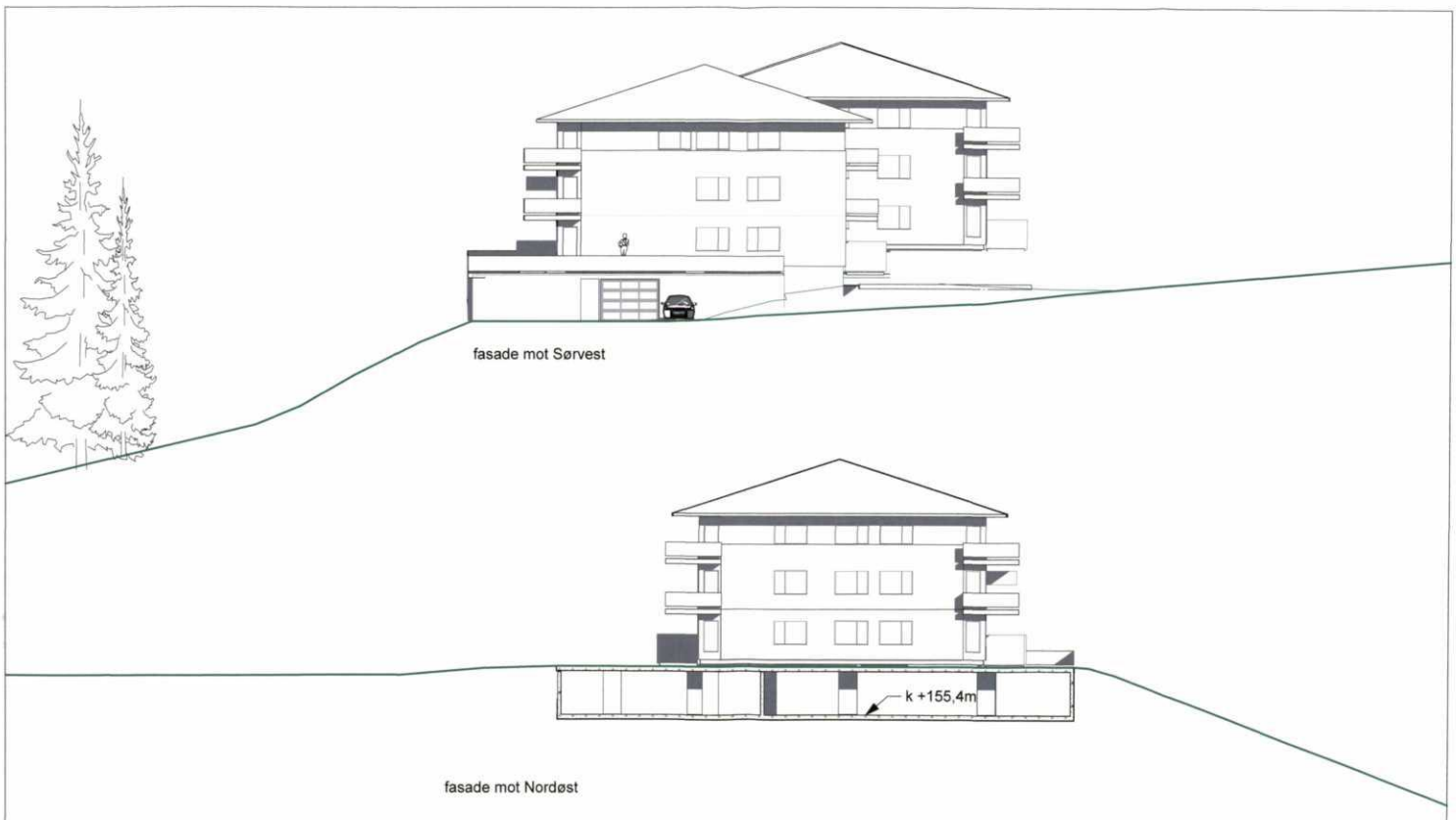


fasade mot Sørvest

fasade mot Nordøst

Bråtetunet Fasader, blokk C, sørvest og nordøst, 1:200	GRN. 75/680	PROSJEKTNR. 0606	DATO / REV 14.11.2006	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF. A	TEGN. NR. A-405	REV. NR.

E·09

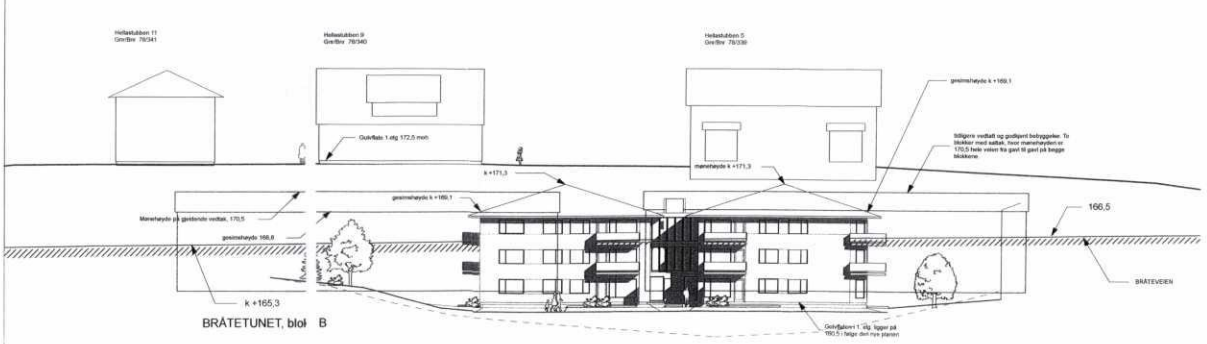


Bråtetunet	GRN.	PROSJEKTNR.	DATO / REV	ADRESSE	FAGREF.	TEGN. NR. / REV. NR.
Fasader, blokk D, nordøst og sørvest	75/680	0606	14.11.2006	arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	A	A-406

nordøst, blokk D
1 : 200

sørvest, blokk D
1 : 200

C-07



BRÅTETUNET, blok B

Bråtetunet 701 Snitt øst	GRN. BNR 75/680	PROSJEKTNR 0606	MÅLESTOKK 1:200	DATO 08.06.2006	REVIDERT	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474740, fax: 22474741, e-mail: post@fosseaasen.no	FAGREF TEGN NR A 701

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

E-10



fasade mot Sørvest



fasade mot Nordvest

Bråtetunet

Fasade mot sørøst og nordvest, blokk C og D

GRN. BNR.	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO	REVIDERT
75/680	0606	1:200	14.11.2006	

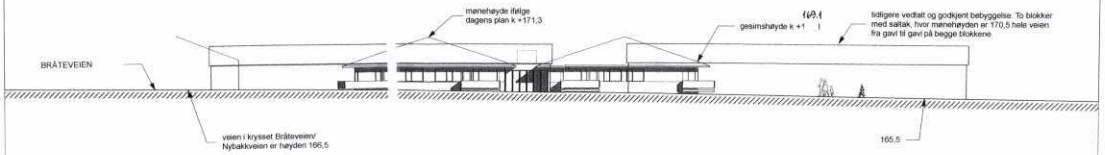
ADRESSE
arkitektene fosse og aasen as
Kongensgate 12, 0153 Oslo
tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no

FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	A-407	

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

Dansk Scanning A/S

C-08



BRÅTETUNET, blokk B

Bråtetunet 702 Snitt Vest	ORN. BVA 75/680	PROSJEKTNR 0606	MÅLESTOKK 1:200	DATO 08.08.2006	REVIDERT	ADRESSE arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf. 22474240, fax 22474241, e-post: post@fosseaasen.no	FAGREF TEGN NR A 702	REV. NR

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



INNKALLING 2026

Bråtetunet Borettslag

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Skjetten skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Skjetten skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bråtetunet Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ønsker automatiske dørpumper på dørene til hver oppgang

5.2 Endring av vedtekter for 8-1, punkt 4

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonoraret settes til 1,44 x grunnbeløp (G): Kr. 187 430,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 187 430,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ønsker automatiske dørpumper på dørene til hver oppgang

Innmeldt av Bente Johansen

Ønsker at borettslaget installerer automatiske dørpumper for hver oppgang, som åpnes ved hjelp av kodebrikken.

Forslag til vedtak: Borettslaget tar kostnaden for utstyr, installering og vedlikehold av automatiske dørpumper for hver av de fire oppgangene

Styrets innstilling: Styrets kommentar: Automatiske dørpumper har frem til nå blitt installert etter behov for den enkelte beboer, som selv har søkt om dette gjennom NAV og hjelpemiddelsentralen. Det utstyret som per i dag er installert er eid og vedlikeholdt av hjelpemiddelsentralen, og fjernes også når den aktuelle beboer flytter ut.

Forslaget over vil innebære at borettslaget tar ansvar for innkjøp, installasjon og vedlikehold av automatiske dørpumper, fremfor dagens støtteordning som går gjennom den enkelte beboer med særskilt behov.

Det er ikke gjort noen kostnadsestimater for en slik utbedring, og løse estimater er på mellom 20 – 30 000 per dør.

Styret anser dette som en driftsoppgave, med en kostnad som må estimeres og vurderes opp mot de driftsmidlene som ligger i budsjettet. Alternativt, å øke felleskostnader for å dekke kostnaden for innkjøp, installasjon og vedlikehold.

Prinsipielt ønsker styret at dørpumper fremdeles installeres gjennom søknad til NAV og hjelpemiddelsentralen, fra beboere med relevant behov.

Styrets forslag til vedtak: Av prinsipielle grunner ønske styret å opprettholde dagens ansvarsfordeling for installering av automatiske dørpumper

5.2 Endring av vedtekter for 8-1, punkt 4

I dagens vedtekter står det følgende under 8-1, punkt 4:

(4) Styret skal informere andelseiere ved å avholde ett beboermøte ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, hvor det blandt annet gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Møtedato legges inn på borettslagets hjemmesider (årshjul).

Sidan 2021 har det blitt gjennomført årlige beboermøter. Med ett unntak har disse vært digitale, og rapport og presentasjon har blitt sendt ut i etterkant. Både det fysiske og påfølgende digitale møter har hatt et oppmøte på mellom 4 og 8 beboere.

Hensikten med beboermøter er å rapportere på vedlikehold og drift, og gi beboere mulighet til dialog med styret. Samtidig så er interessen for å delta på beboermøter i ordinære driftsår svært begrenset, og fremstår ikke som hensiktsmessig.

Styret vil gjerne fortsette med å rapportere på drift og vedlikehold mellom generalforsamlinger, men ønsker å kunne utvise skjønn for når det er behov for å kalle inn til beboermøte. Sådan foreslår styret følgende endring i teksten for 8-1, punkt 4 i vetektene:

(4) Styret skal informere andelseiere om status på drift og vedlikehold ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, med bland annet informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Ved behov vil også styret kunne kalle inn til fysisk eller digitalt beboermøte for å legge frem rapport, og/eller diskutere saker knyttet til drift, vedlikehold eller trivsel i borettslaget.

I tråd med punkt 13-1 i vedtektene må endringer som denne godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Tekst i punkt 8-1, punkt 4 endres til styrets forslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Benthe Saga, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bue Wigernes, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jørgen Primdahl, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Kevin R. Olsen velges som styreleder for 1 år

Styrets innstilling: Vidar Brundtland Steder går ut av styret og rollen som styreleder etter generalforsamlingen 2026, og Kevin R. Olsen stiller til valg som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

Det skal velges 1 nytt medlem til styret. Sindre Johansen stiller til valg.

Forslag til vedtak: Sindre Johansen velges som medlem i styret for 2 år.

Styrets innstilling: Sindre Johansen velges som medlem i styret for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Bue Wigernes stiller til gjenvalg for en ny periode på 1 år.

Forslag til vedtak: Bue Wigernes velges som varamedlem for en ny periode på 1 år.

Styrets innstilling: Bue Wigernes velges som varamedlem for en ny periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Iren Sørensen er på valg

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 119 067**	**2 441 637**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 688 661	3 988 545
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 800 059	-3 698 135
Endringer i andre langsiktige poster	49 882	-612 980
B. Årets endring disponible midler	**-61 516**	**-322 571**
C. Disponible midler	**2 057 550**	**2 119 067**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 363 038	2 811 336
Kortsiktig gjeld	-305 487	-692 269
C. Disponible midler	**2 057 550**	**2 119 067**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bråtetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 095 591	6 214 831	6 207 714	6 252 109
Sum leieinntekt		**6 095 591**	**6 214 831**	**6 207 714**	**6 252 109**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	441 111	835	0	0
Sum annen inntekt		**441 111**	**835**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 536 702**	**6 215 667**	**6 207 714**	**6 252 109**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 183	24 004	23 970	26 085
Styrehonorar	3	178 600	170 240	178 600	185 000
Driftskostnad					
Energikostnad		215 277	173 397	220 000	216 000
Kostnad eiendom/lokale	5	368 217	453 079	350 000	401 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 146 513	1 108 225	1 260 000	1 225 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	51 078	6 416	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 314	4 173	4 000	42 000
Reparasjon og vedlikehold	8	576 695	357 381	530 000	374 000
Revisjonshonorar		24 463	19 055	19 000	25 000
Forretningsførerhonorar		156 227	143 643	156 200	163 400
Andre honorar	9	30 580	45 906	10 000	20 000
TV/bredbånd		21 341	21 399	22 500	22 000
Kontingent og gaver		34 650	35 350	38 000	38 000
Forsikring		373 430	327 951	430 000	456 200
Eiendomsskatt		0	48 451	100 000	100 000
Andre kostnader	10	4 121	7 361	17 000	4 500
Tap		0	2 775	0	0
Sum kostnad		**3 223 687**	**2 948 808**	**3 359 270**	**3 298 185**
Driftsresultat før IN		**3 313 015**	**3 266 859**	**2 848 444**	**2 953 924**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 963 093	2 568 631	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 276 108**	**5 835 490**	**2 848 444**	**2 953 924**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		102 332	74 424	0	50 000
Rentekostnad		1 689 778	1 921 369	1 808 712	1 434 667
Netto finansposter		**1 587 447**	**1 846 945**	**1 808 712**	**1 384 667**
Årsresultat		**4 688 661**	**3 988 545**	**1 039 732**	**1 569 257**
Overført til/fra annen egenkapital		4 678 547	3 988 516	0	0
Andre overføringer		10 114	29	0	0
SUM OVERFØRINGER		**4 688 661**	**3 988 545**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bråtetunet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 000 000	9 000 000
Bygninger	4	160 425 000	160 425 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	260 143	250 029
Sum anleggsmidler		**169 685 143**	**169 675 029**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		22 350	22 445
Kundefordringer		3 907	2 775
Andre kortsiktige fordringer		8 810	43 658
Forskuddsbetalte kostnader		217 806	89 298
Avsetting tap		0	-2 775
Innestående konsernkonto og bank		2 110 164	2 655 936
Sum omløpsmidler		**2 363 038**	**2 811 336**
SUM EIENDELER		**172 048 181**	**172 486 365**

Balanse 2025 Bråtetunet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		**450 000**	**450 000**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		260 143	250 029
Annen egenkapital		47 579 881	42 901 334
Sum opptjent egenkapital		**47 840 024**	**43 151 363**
Sum egenkapital	**12**	**48 290 024**	**43 601 363**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	26 817 705	31 617 764
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	62 739 965	62 679 969
Sum langsiktig gjeld		**123 452 670**	**128 192 733**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 266	29 793
Leverandørgjeld		275 616	183 139
Påløpne renter		43	465 238
Annen kortsiktig gjeld		23 562	14 099
Sum kortsiktig gjeld		**305 487**	**692 269**
Sum gjeld		**123 758 157**	**128 885 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**172 048 181**	**172 486 365**
Pantstillelser	14	123 452 670	128 192 733

Sted:_____ Dato:_____

Vidar Brundtland Steder Styreleder	Benthe Saga Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 081 084	3 011 718
3618 Leietillegg strøm	17 766	20 114
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 655 406	1 776 133
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 341 335	1 406 867
Sum	**6 095 591**	**6 214 831**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	441 111	835
Sum	**441 111**	**835**

Konto 3990 gjelder eiendomskatt kr 441 111,- fra Lillestrøm kommune. Det gjelder eiendomsskatt fra 2021 til og med juni2025.
Lillestrøm kommune har tilbakebetalt den 21.3.2025.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	25 183	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	24 004
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	178 600	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	170 240
Sum	**203 783**	**194 244**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000 000	160 425 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Anskaffelsesår :	2009	2009
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 90 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 13 636,30 kvm. Gårds nummer 75 og bruks nummer 680 i Lillestrøm kommune.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennomg If Skadeforsikring polise SP6513003.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	326 688	312 624
6362 Skadedyrutryddelse	9 187	15 371
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	55 808
6392 Containerleie/tømming	26 029	8 115
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 313	61 161
Sum	**368 217**	**453 079**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	51 078	6 416
Sum	**51 078**	**6 416**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	927
6540 Inventar	15 044	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 619
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 270	0
6552 Driftsmateriell	0	1 627
Sum	**17 314**	**4 173**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	124 725	12 000
6603 Vedlikehold elektro	185 497	11 961
6605 Vedlikehold fellesanlegg	13 179	87 660
6611 Vedlikehold heiser	123 132	115 923
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	54 903	49 217
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	36 347	39 156
6641 Malerarbeider	2 997	1 409
6648 Vedlikehold dører og porter	35 915	40 056
Sum	**576 695**	**357 381**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 248	45 906
6750 Vakthold	12 332	0
Sum	**30 580**	**45 906**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 296	4 144
7772 Omkostninger inkasso	0	1 038
7773 Omkostninger innkreving	2 827	687
7792 Øredifferanse	-2	-7
Sum	**4 121**	**7 361**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2024 er på kr 260 143,-.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	450 000	0	450 000
Sum innskutt egenkapital	**450 000**	**0**	**450 000**
Opptjent egenkapital			
Fond	250 029	10 114	260 143
Årets resultat	42 901 334	4 678 547	47 579 881
Sum opptjent egenkapital	**43 151 363**	**4 688 661**	**47 840 024**
Sum egenkapital	**43 601 363**	**4 688 661**	**48 290 024**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Vedlikehold
Lånenummer:	**83987172315**	**83987172307**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.10.2039	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	140 000 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	31 364 679	253 085
Avdrag i perioden:	4 693 090	108 469
Lånesaldo 31.12:	**26 671 590**	**144 616**
Saldo 5 år frem i tid:	19 572 409	0
Andelssaldo 01.01:	2 024 703	0
Innbetalt IN i perioden:	3 023 089	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	183 807	0
Andelssaldo 31.12:	**4 863 984**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**31 535 574**	**144 616**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172307	2	2 371	4 742
	2	2 346	4 692
	1	2 296	2 296
	2	2 279	4 558
	2	2 238	4 476
	1	2 213	2 213
	1	2 196	2 196
	1	2 171	2 171
	1	1 798	1 798
	4	1 773	7 092
	1	1 765	1 765
	2	1 756	3 512
	3	1 726	5 178
	1	1 723	1 723
	4	1 715	6 860
	1	1 698	1 698
	2	1 690	3 380
	1	1 681	1 681
	2	1 664	3 328
	4	1 660	6 640
	1	1 648	1 648
	1	1 631	1 631
	1	1 623	1 623
	1	1 615	1 615
	1	1 610	1 610
	1	1 606	1 606
	1	1 602	1 602

Langsiktig gjeld

	2	1 593	3 186
	2	1 568	3 136
	1	1 560	1 560
	1	1 511	1 511
	4	1 493	5 972
	1	1 487	1 487
	2	1 462	2 924
	1	1 445	1 445
	1	1 443	1 443
	2	1 426	2 852
	1	1 418	1 418
	1	1 412	1 412
	6	1 387	8 322
	1	1 371	1 371
	1	1 354	1 354
	1	1 352	1 352
	1	1 337	1 337
	4	1 312	5 248
	3	1 237	3 711
	3	1 221	3 663
	1	1 190	1 190
	1	1 157	1 157
	1	1 115	1 115
	1	1 082	1 082
	1	1 024	1 024
	1	1 007	1 007
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172315	1	1 309 396	1 309 396
	1	1 059 105	1 059 105
	2	1 034 029	2 068 058
	1	971 092	971 092
	1	961 061	961 061
	1	947 273	947 273
	1	945 513	945 513
	1	896 853	896 853
	1	855 236	855 236
	1	836 668	836 668
	1	816 606	816 606
	1	815 114	815 114
	1	806 576	806 576
	2	791 530	1 583 060
	1	746 391	746 391
	1	744 345	744 345
	2	736 361	1 472 722
	1	717 746	717 746
	1	711 069	711 069
	1	697 690	697 690
	1	683 149	683 149
	1	617 445	617 445
	1	589 870	589 870
	1	581 062	581 062

Langsiktig gjeld

1	495 903	495 903
1	484 414	484 414
1	467 000	467 000
1	385 368	385 368
1	352 454	352 454
1	312 462	312 462
1	281 790	281 790
1	239 648	239 648
1	215 056	215 056
1	192 693	192 693
1	159 494	159 494
1	141 246	141 246
1	137 353	137 353
1	128 906	128 906
1	97 614	97 614
1	96 218	96 218
1	48 161	48 161
1	1 406	1 406
1	1 307	1 307

Dette boligselskapet har byttet foretningsfører flere ganger sidenIN lånet ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett. Dette vil kunne påvirke restsum for intrederetten i pantet.
Det vil kunne komme endringer i 2026, fordi det vil bli forsøkt å rydde opp i 2026.

Dette har ingen likvidtetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	89 557 670
Innskuddskapital	33 895 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**123 452 670**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**169 425 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 33 895 000,-.

Resultat og balanse med noter for Bråtetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bråtetunet Borettslag

Styreleder	Vidar Brundtland Steder (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Benthe Saga (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen (sign.)	08.04.2026

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Til generalforsamlingen i Bråtetunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: IXO83-4Z36M-5GYBV-SOLZ2-BSTZJ-853O3

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXO83-4Z36M-5GYBV-SOLZ2-BSTZJ-853O3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 08:52:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IXO83-4Z36M-5GYBV-SOLZ2-BSTZJ-853O3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Bråtetunet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem, Benthe Saga
Varamedlem, Bue Wigernes
Varamedlem, Jørgen Primdahl

Styret i Bråtetunet Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Bråtetunet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bråtetunet Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 993876593

Bråtetunet Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Bråtetunet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6513003. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bråtetunet Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

Service og vedlikehold av heiser
Service brannvarslingsanlegg
Kontroll av brannsikkerhet og brannvern på fellesområder og i den enkelte boenhet
Egenkontroll av fellesområde og lekeplass
Styrets arbeid

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret hatt regelmessige møter, og fulgt opp ordinære driftssaker og vedlikehold av borettslaget og borettslagets fellesområder.

Utbedringer

- Kameraovervåking av garasjeanlegg på plass
- Spyling av alle avløp og sluker i borettslaget
- Ny ventilhette i 115, etter stormskader etter stormen Amy ¿ Etablert Norgespris for borettslaget
- Ny låskasse for bommen

I tillegg har vi har fått ny vaktmester som er svært proaktiv og løsningsorientert. Av drift- og vedlikeholdsoppgaver som trekkes for 2025 er det blant annet:

- Komprimatorbil og opprydning av avfall.
- Utskifting av garasjelys fra lysrør til LED
- Rettet opp trær i tunet
- Smurt alle låser på postkasser og fellesdører
- Fjernet søppel i bodområdet
- Fjernet vann i garasje 115
- Rettet opp lyktestolpe i tunet
- Utført ventilasjonsservice i bod og garasje (Bravida)

Strøkasser ved hver inngang har blitt fylt opp og vedlikeholdt, sammen med innkjøp av nye spader og koster ved hver inngang.

Gjennom 2025 bl det også utført en større kartlegging av alternative vaktmestertjenester for borettslaget. Styret innhentet tilbud fra totalt fire forskjellige leverandører, og avdekket store prisdifferanser på mellom 2 – 300 000 mer per år, sammenlignet med eksisterende avtale med Bygårdsservice. Etter en helhetsvurdering valgte styret å opprettholde dagens avtale med Bygårdsservice.

Beboermøte for borettslaget ble gjennomført digitalt, mandag 19. januar 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Til generalforsamlingen 23. april 2026 i Bråtetunet borettslag

Valgkomiteens innstilling til styre i Bråtetunet borettslag for perioden 2026-2027

- Styreleder: Kevin Olsen – velges for 1 år
- Styremedlem: Benthe Saga – ikke på valg
- Styremedlem: Sindre Johansen – velges for 2 år
- Varamedlem: Bue Wigernes – gjenvelges for 1 år

Antall varamedlemmer reduseres fra 2 til 1 fom. generalforsamlingen april 2026.

Valgkomiteen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Bråtetunet Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Skjetten Skole, samlingssal

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten Skole, samlingssal

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåking i garasjeanlegg

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 178 600,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret settes til 1,44 x grunnbeløp (G). Kr. 178 600,-

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i garasjeanlegg

Forslag fremmet av styret:

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det har vært uvedkommende i garasjeanlegget under 109-111. En av tiltakene som har blitt nevnt av beboere som forebyggende mot innbrudd, tyveri og/eller hærverk i garasjeanleggene er installasjon av kameraovervåking.

En av forutsetningene for installasjon av kameraovervåking i borettslaget er forankring blandt beboerne. Datatilsynet skriver følgende om forankring på sine nettsider:

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen

Styret vil kunne følge opp med en kartlegging av løsninger og vurdering av eventuelle innkjøps- og driftskostnader for et kameraovervåkingssystem. Før den jobben påbegynnes legger styret frem saken til beslutning for generalforsamlingen, med krav om minst to tredjedels støtte.

Forslag til vedtak: Det er ønskelig med kameraovervåking i våre garasjeanlegg, med det formål å forebygge innbrudd og hærverk. Samt for å dokumentere innbrudd eller hærverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold.

Styrets innstilling: "*Et vedtak i denne saken vil også innebære at borettslagets vedtekter endres for å gjenspeile at det er aksept for kameraovervåking i garasjeanleggene, for de formål som er beskrevet*"

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem, Benthe Saga
Varamedlem, Bue Wigernes
Varamedlem, Jørgen Primdahl

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vidar Brundtland Steder er på valg.

Forslag til vedtak: Vidar Brundtland Steder stilling til gjenvalg for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret.

Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen er på valg.

Forslag til vedtak: Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen stiller til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Bue Wigernes og Jørgen Primdahl er på valg.

Forslag til vedtak: Bue Wigernes og Jørgen Primdahl stiller til gjenvalg for en ny periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen er på valg.

Forslag til vedtak: Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen stiller til gjenvalg for valgkomiteen i 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 441 637**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 988 545	1 147 823
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-169 425 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 698 135	35 315 899
Endringer i andre langsiktige poster	-612 980	135 402 915
B. Årets endring disponible midler	**-322 571**	**2 441 637**
C. Disponible midler	**2 119 067**	**2 441 637**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 811 336	3 178 102
Kortsiktig gjeld	-692 269	-736 465
C. Disponible midler	**2 119 067**	**2 441 637**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bråtetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 214 831	5 847 168	6 458 540	6 207 714
Sum leieinntekt		**6 214 831**	**5 847 168**	**6 458 540**	**6 207 714**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	835	1 965	0	0
Sum annen inntekt		**835**	**1 965**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 215 667**	**5 849 133**	**6 458 540**	**6 207 714**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 004	22 560	23 970	23 970
Styrehonorar	3	170 240	160 000	170 000	178 600
Driftskostnad					
Energikostnad		173 397	221 549	225 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	453 079	332 069	333 500	350 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 108 225	880 878	1 050 000	1 260 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 416	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 173	9 389	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	357 381	547 841	412 000	530 000
Revisjonshonorar		19 055	23 819	17 000	19 000
Forretningsførerhonorar		143 643	141 221	140 500	156 200
Andre honorar	9	45 906	73 483	13 000	10 000
Kontorkostnad		0	44 043	31 500	0
TV/bredbånd		21 399	0	22 800	22 500
Kontingent og gaver		35 350	34 650	35 000	38 000
Forsikring		327 951	360 832	360 000	430 000
Eiendomsskatt		48 451	148 124	0	100 000
Andre kostnader	10	7 361	17 454	162 200	17 000
Tap	11	2 775	0	0	0
Sum kostnad		**2 948 808**	**3 017 910**	**3 000 470**	**3 359 270**
Driftsresultat før IN		**3 266 859**	**2 831 222**	**3 458 070**	**2 848 444**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 568 631	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**5 835 490**	**2 831 222**	**3 458 070**	**2 848 444**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 424	61 813	0	0
Rentekostnad		1 921 369	1 745 212	1 951 041	1 808 712
Netto finansposter		**1 846 945**	**1 683 399**	**1 951 041**	**1 808 712**
Årsresultat		**3 988 545**	**1 147 823**	**1 507 029**	**1 039 732**
Overført til/fra annen egenkapital		3 988 516	897 824	0	0
Andre overføringer		29	250 000	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 988 545**	**1 147 823**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bråtetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 000 000	9 000 000
Bygninger	4	160 425 000	160 425 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	250 029	0
Sum anleggsmidler		**169 675 029**	**169 425 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		22 445	0
Kundefordringer		2 775	18 373
Andre kortsiktige fordringer		43 658	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 298	100 408
Avsetting tap	11	-2 775	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 655 936	3 059 321
Sum omløpsmidler		**2 811 336**	**3 178 102**
SUM EIENDELER		**172 486 365**	**172 603 102**

Balanse 2024 Bråtetunet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		450 000	450 000
Sum innskutt egenkapital		**450 000**	**450 000**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		250 029	93 802
Annen egenkapital		42 901 334	38 912 818
Sum opptjent egenkapital		**43 151 363**	**39 006 620**
Sum egenkapital	13	**43 601 363**	**39 456 620**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	31 617 764	35 159 701
Avsetning vedlikehold		0	156 198
Borettsinnskudd		33 895 000	33 895 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	62 679 969	63 199 118
Sum langsiktig gjeld		**128 192 733**	**132 410 017**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 793	0
Leverandørgjeld		183 139	215 891
Påløpne renter		465 238	496 279
Annen kortsiktig gjeld		14 099	24 294
Sum kortsiktig gjeld		**692 269**	**736 465**
Sum gjeld		**128 885 002**	**133 146 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**172 486 365**	**172 603 102**
Pantstillelser	15	128 192 733	132 253 819

Sted:_____ Dato:_____

Vidar Brundtland Steder Styreleder	Benthe Saga Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 011 718	2 807 010
3618 Leietillegg strøm	20 114	9 345
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 776 133	1 345 572
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 406 867	1 685 241
Sum	**6 214 831**	**5 847 168**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	835	1 965
Sum	**835**	**1 965**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	24 004	22 560
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	170 240	160 000
Sum	**194 244**	**182 560**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000 000	160 425 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000 000	160 425 000
Anskaffelsesår :	2009	2009
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 90 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 13 636,30 kvm. Gårds nummer 75 og bruks nummer 680 i Lillestrøm kommune.
Borettslagets eiendom er forsikret gjennomg If Skadeforsikring polise SP6513003.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	312 624	319 211
6362 Skadedyrutryddelse	15 371	12 858
6391 Snømåking/strøing/feiing	55 808	0
6392 Containerleie/tømming	8 115	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	61 161	0
Sum	**453 079**	**332 069**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 416	0
Sum	**6 416**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	927	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 619	0
6552 Driftsmateriell	1 627	9 389
Sum	**4 173**	**9 389**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 000	22 262
6602 Vedlikehold VVS	0	17 509
6603 Vedlikehold elektro	11 961	62 120
6605 Vedlikehold fellesanlegg	87 660	206 576
6611 Vedlikehold heiser	115 923	44 643
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	49 217	65 257
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 156	0
6641 Malerarbeider	1 409	0
6648 Vedlikehold dører og porter	40 056	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	129 475
Sum	**357 381**	**547 841**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	45 906	18 608
6720 Juridisk honorar	0	49 500
6730 Teknisk honorar	0	5 375
Sum	**45 906**	**73 483**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	0
7770 Betalingskostnader	4 144	6 768
7772 Omkostninger inkasso	1 038	0
7773 Omkostninger innkreving	687	0
7790 Andre kostnader	0	10 708
7792 Øredifferanse	-7	-22
Sum	**7 361**	**17 454**

Note 11 - Tap

Det er avsatt tap på kr. 2775 for fordring fra 2022.

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Saldo pr 31.12.2024 er på kr 250 029,-.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	450 000	0	450 000
Sum innskutt egenkapital	**450 000**	**0**	**450 000**
Opptjent egenkapital			
Fond	93 802	156 227	250 029
Årets resultat	38 912 818	3 988 516	42 901 334
Sum opptjent egenkapital	**39 006 620**	**4 144 743**	**43 151 363**
Sum egenkapital	**39 456 620**	**4 144 743**	**43 601 363**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Vedlikehold
Lånenummer:	**83987172315**	**83987172307**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.10.2039	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	34 779 505	987 470
Lånesaldo 01.01:	34 779 505	380 196
Avdrag i perioden:	3 414 826	127 111
Lånesaldo 31.12:	**31 364 679**	**253 085**
Saldo 5 år frem i tid:	23 778 990	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	2 067 289	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	42 586	0
Andelssaldo 31.12:	**2 024 703**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**33 389 382**	**253 085**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172307	2	4 149	8 298
	2	4 105	8 210
	1	4 018	4 018
	2	3 989	7 978
	2	3 916	7 832
	1	3 873	3 873
	1	3 843	3 843
	1	3 800	3 800
	1	3 146	3 146
	4	3 102	12 408
	1	3 088	3 088
	2	3 073	6 146
	3	3 021	9 063
	1	3 015	3 015
	4	3 000	12 000
	1	2 972	2 972
	2	2 957	5 914
	1	2 942	2 942
	2	2 913	5 826
	4	2 905	11 620
	1	2 884	2 884
	1	2 855	2 855
	1	2 841	2 841
	1	2 826	2 826
	1	2 818	2 818
	1	2 811	2 811
	1	2 803	2 803

Langsiktig gjeld

	2	2 789	5 578
	2	2 743	5 486
	1	2 729	2 729
	1	2 644	2 644
	4	2 613	10 452
	1	2 602	2 602
	2	2 559	5 118
	1	2 529	2 529
	1	2 525	2 525
	2	2 496	4 992
	1	2 482	2 482
	1	2 471	2 471
	6	2 428	14 568
	1	2 399	2 399
	1	2 370	2 370
	1	2 366	2 366
	1	2 340	2 340
	4	2 297	9 188
	3	2 166	6 498
	3	2 137	6 411
	1	2 083	2 083
	1	2 025	2 025
	1	1 952	1 952
	1	1 894	1 894
	1	1 792	1 792
	1	1 762	1 762
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172315	1	1 513 812	1 513 812
	1	1 386 368	1 386 368
	2	1 121 364	2 242 728
	2	1 094 814	2 189 628
	1	1 062 952	1 062 952
	1	1 028 177	1 028 177
	1	1 017 556	1 017 556
	1	1 001 095	1 001 095
	1	949 574	949 574
	1	905 511	905 511
	1	885 852	885 852
	1	864 610	864 610
	1	863 030	863 030
	1	853 990	853 990
	3	838 059	2 514 177
	1	790 267	790 267
	1	788 101	788 101
	2	779 647	1 559 294
	1	759 938	759 938
	1	752 869	752 869
	1	738 703	738 703
	1	723 307	723 307
	1	653 741	653 741
	1	624 545	624 545

Langsiktig gjeld

1	615 219	615 219
1	525 054	525 054
1	512 890	512 890
1	494 452	494 452
1	373 172	373 172
1	330 830	330 830
1	298 354	298 354
1	253 736	253 736
1	227 698	227 698
1	204 021	204 021
1	168 869	168 869
1	149 549	149 549
1	145 427	145 427
1	136 484	136 484
1	103 352	103 352
1	101 875	101 875
1	50 992	50 992
1	1 489	1 489
1	1 384	1 384

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 83987172315 har første avdrag 23.01.2025 med kr 326 407	1	1 513 812	5 251
	1	1 386 368	4 809
	2	1 121 364	3 890
	2	1 094 814	3 798
	1	1 062 952	3 687
	1	1 028 177	3 567
	1	1 017 556	3 530
	1	1 001 095	3 473
	1	949 574	3 294
	1	905 511	3 141
	1	885 852	3 073
	1	864 610	2 999
	1	863 030	2 994
	1	853 990	2 962
	3	838 059	2 907
	1	790 267	2 741
	1	788 101	2 734
	2	779 647	2 705
	1	759 938	2 636
	1	752 869	2 612
	1	738 703	2 563
	1	723 307	2 509
	1	653 741	2 268
	1	624 545	2 167
	1	615 219	2 134
	1	525 054	1 821
	1	512 890	1 779
	1	494 452	1 715
	1	373 172	1 295

Langsiktig gjeld

1	330 830	1 148
1	298 354	1 035
1	253 736	880
1	227 698	790
1	204 021	708
1	168 869	586
1	149 549	519
1	145 427	504
1	136 484	473
1	103 352	359
1	101 875	353
1	50 992	177
1	1 489	5
1	1 384	5

Dette boligselskapet har byttet foretningsfører flere ganger sidenIN lånet ble tatt opp.
Oversikt over tidligere innbetalinger er ikke komplett. Dette vil kunne påvirke restsum for intrederetteni pantet.
her vil det kunne komme endringer i 2025.
Dette har ingen likvidtetsmessige konsekvenser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	94 297 733
Innskuddskapital	33 895 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**128 192 733**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**169 425 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 33 895 000,-.

Resultat og balanse med noter for Bråtetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bråtetunet Borettslag

Styreleder	Vidar Brundtland Steder (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kevin Rødningsby Olsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Benthe Saga (sign.)	07.04.2025

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtetunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtetunet Borettslag

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligselskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 boligselskapets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4T9L-9WV87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4T9L-9WV87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-08 11:56:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T9D1T-V4T9L-9WV87-L4L7S-3C3YR-VNQU7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Bråtetunet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vidar Brundtland Steder
Styremedlem, Kevin Rødningsby Olsen
Styremedlem, Benthe Saga
Varamedlem, Bue Wigernes
Varamedlem, Jørgen Primdahl

Styret i Bråtetunet Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Valgkomiteen har bestått av Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen

Virksomhetens art

Bråtetunet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bråtetunet Borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 993876593

Bråtetunet Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO.

Forsikring

Bråtetunet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6513003. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Kontroll av brannsikkerhet og brannvern på fellesområder og i den enkelte boenhet
- Egenkontroll av fellesområde og lekeplass
- Innkjøp av gruskasser, koster og måker, og tett oppfølging av leverandør som utfører måking og grusing

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret hatt regelmessige møter, og fulgt opp ordinære driftssaker og vedlikehold av borettslaget og borettslagets fellesområder. Komprimatorbil og opprydning av avfall ble gjennomført i mai måned, etter forrige generalforsamling.

Videre ble det i 2024 dekket avvik etter utskiftingen av alle lufteventiler i foregående år. Dette ble utbedret som en reklamasjonssak, og ferdigstilt høsten 2024. De beboerne som ikke var hjemme har fått utdelt mellomrør for å selv ferdigstille utbedring av avviket.

Videre ble det også i år gjenomført en kartlegging av brannsikkerhet og avvik på røykvarslere og slukkeutstyr. Det er fremdeles en andel beboere som ikke er hjemme eller tilgjengelig for for kartleggingsrunden, samt avvik på slukkeutstyr. På neste runde i 2025 vil avvik utbedres som en del av kartleggingjobben.

På bakgrunn av flere meldinger om tidsvis tette rør og lukt har det blitt gjennomført stikkprøver av sluk og avløp. Tilstanden i borettslaget er tilfredstillende, men det er tegn til begynnende tiltetninger. Som et forebyggende tiltak vil dette følges opp ved å gjennomføre en fullstendig vedlikeholdsspyling og rensing av alle rørene i borettslaget i uke 21.

Styret har også gjennomført en kartlegging av mulige løsninger og kostnader for å utvide støyskjermen mot borettslaget langs Nybakveien. Kostnaden for å etablere en hekk mot Nybakveien har vært veldig høy, og så langt har ikke kommunen vært villig til å forlenge eksisterende støyskjerm. Saken er ikke avsluttet fra styret sin side.

Utover sakene beskrevet over har det vært et ordinært driftsår siden forrige generalforsamling, med løpende oppfølging av små og mellomstore saker. Fremover vil styret også følge opp ferdigstilling av migrasjonen og overgangen til USBL sin beboerportal.

Beboermøte for borettslaget ble gjennomført digitalt, mandag 3. februar.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Skjetten Skole, samlingssal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Seksjonseier velges på generalforsamlingen

Vedtak:
Valgt ble: Vidar Brundtland Steder
Valgt ble: Unni Irene Brean Westreng

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 178 600,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåking i garasjeanlegg

Forslag fremmet av styret:

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det har vært uvedkommende i garasjeanlegget under 109-111. En av tiltakene som har blitt nevnt av beboere som forebyggende mot innbrudd, tyveri og/eller hærverk i garasjeanleggene er installasjon av kameraovervåking.

En av forutsetningene for installasjon av kameraovervåking i borettslaget er forankring blandt beboerne. Datatilsynet skriver følgende om forankring på sine nettsider:

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen

Styret vil kunne følge opp med en kartlegging av løsninger og vurdering av eventuelle innkjøps- og driftskostnader for et kameraovervåkingssystem. Før den jobben påbegynnes legger styret frem saken til beslutning for generalforsamlingen, med krav om minst to tredjedels støtte.

Vedtak:

Det stemmes over at følgende tekst under nedfelles i vedtektene:

"Borettslaget kan installere kameraovervåking i garasjeanleggene med det formål å forebygge innbrudd og hærverk, samt for å dokumentere innbrudd eller hærverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold. Installasjon av kameraovervåking på borettslagets fellesområder forutsetter at hensikten er i tråd med overnevnte formål, og i tråd med enhver tid gjeldende norsk personvernlovgivning"

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vidar Brundtland Steder er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Vidar Brundtland Steder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret.

Benthe Saga og Kevin Rødningsby Olsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Benthe Saga for 2 år.

Valgt ble: Kevin Rødningsby Olsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Bue Wigernes og Jørgen Primdahl er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Bue Wigernes for 1 år.

Valgt ble: Jørgen Primdahl for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Ingen

6.5 Valg av valgkomite

Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Erik Thorne og Iren Sørensen, begge for 1 år.

Protokoll for Bråtetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Vidar Brundtland Steder (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Unni Irene Brean Westreng (sign.)	30.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bråtetunet Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Skjetten skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Johansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonoraret settes til 1,44 x grunnbeløp (G): Kr. 187 430,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 187 430,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ønsker automatiske dørpumper på dørene til hver oppgang

Innmeldt av Bente Johansen

Ønsker at borettslaget installerer automatiske dørpumper for hver oppgang, som åpnes ved hjelp av kodebrikken.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemme: 0

5.2 Endring av vedtekter for 8-1, punkt 4

I dagens vedtekter står det følgende under 8-1, punkt 4:

(4) Styret skal informere andelseiere ved å avholde ett beboermøte ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, hvor det blandt annet gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Møtedato legges inn på borettslagets hjemmesider (årshjul).

Sidan 2021 har det blitt gjennomført årlige beboermøter. Med ett unntak har disse vært digitale, og rapport og presentasjon har blitt sendt ut i etterkant. Både det fysiske og påfølgende digitale møter har hatt et oppmøte på mellom 4 og 8 beboere.

Hensikten med beboermøter er å rapportere på vedlikehold og drift, og gi beboere mulighet til dialog med styret. Samtidig så er interessen for å delta på beboermøter i ordinære driftsår svært begrenset, og fremstår ikke som hensiktsmessig.

Styret vil gjerne fortsette med å rapportere på drift og vedlikehold mellom generalforsamlinger, men ønsker å kunne utvise skjønn for når det er behov for å kalle inn til beboermøte. Sådan foreslår styret følgende endring i teksten for 8-1, punkt 4 i vetektene:

(4) Styret skal informere andelseiere om status på drift og vedlikehold ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, med bland annet informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Ved behov vil også styret kunne kalle inn til fysisk eller digitalt beboermøte for å legge frem rapport, og/eller diskutere saker knyttet til drift, vedlikehold eller trivsel i borettslaget.

I tråd med punkt 13-1 i vedtektene må endringer som denne godkjennes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektenes 8-1, punkt 4 endres til

(4) Styret skal informere andelseiere om status på drift og vedlikehold ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, med bland annet informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Ved behov vil også styret kunne kalle inn til fysisk eller digitalt beboermøte for å legge frem rapport, og/eller diskutere saker knyttet til drift, vedlikehold eller trivsel i borettslaget.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 15

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kevin Rødningsby Olsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

Det skal velges 1 nytt medlem til styret. Sindre Johansen stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sindre Johansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Bue Wigernes stiller til gjenvalg for en ny periode på 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Bue Wigernes for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: ingen

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Iren Sørensen er på valg

Vedtak:
Styret gis mandat til å oppnevne valgkomite i etterkant av generalforsamlingen

Protokoll for Bråtetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Kai Wille Holtan (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Sindre Johansen (sign.)	23.04.2026

Vedtekter
for
Bråtetunet Borettslag

org nr 993 876 593

tilknyttet BORI BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.mars 2009, endret på ordinær generalforsamling 21.04.2015, ekstraordinær generalforsamling 25.09.2019 og ordinær generalforsamling 29.06.2020. Ordinær generalforsamling 24.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bråtetunet 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 Skedsmo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Avtale om forretningsførsel kan avgjøres av styret. Avtale om forretningsførsel kan sies opp av laget med seks måneders varsel om ikke kortere varsel er avtalt. Med 2/3-dels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til 5 år.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forhold til juridiske andelseiere, vises det til stiftelsesforutsetningenes punkt 11.

(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 husstandsfellesskapslov ens § 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 med tilhørende hage plikter å holde hagen usjenerende for andre beboere, samt at gress/hekk ikke skal overskride fastsatte høyder. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og gress skal ikke være vesentlig høyere enn fellesareal.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, gasspeis 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
(1) 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 tvangsfullbyrdelses-lovens 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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og kan ha 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Styret skal informere andelseierne ved avholde ett beboermøte ca. 6 måneder etter ordinær generalforsamling, hvor det blant annet gis informasjon om styrets arbeid og planlagte vedlikeholdsoppgaver. Møtetdato legges inn på borettslagets hjemmesider (årshjul).

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.

(4) Styret videreformidler informasjon og utsendelser elektronisk, med unntak av informasjon som etter loven er konfidensielt, inkl. GDPR (personvern). Det er Andelseiers ansvar å informere Styret ved endringer i e-postadresser og/eller telefonnummer. Endringer sendes Styret.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller

(1) Til hver leilighet medfølger bruksrett til en parkeringsplass og en bod i garasjekjeller.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til egen parkeringsplass. Garasjeplassene ligger i bygges felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildeling, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksrett til parkeringsplass og en bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelig uten ved salg av leiligheten/andelen i borettslaget. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan fritt selges sammen med leiligheten. Bruksretten til ekstra parkeringsplass kan selges separat til andre andels-/seksjonseiere i borettslaget.

Utleie av garasjeplasser er tillatt, også til andre enn andelseiere i borettslaget. Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning.

12. Kameraovervåking

Borettslaget kan installere kameraovervåking i garasjeanleggene med det formål å forebygge innbrudd og hærverk, samt for å dokumentere innbrudd eller hærverk ved eventuelle anmeldelser av straffbare forhold. Installasjon av kameraovervåking på borettslagets fellesområder forutsetter at hensikten er i tråd med overnevnte formål, og i tråd med enhver tid gjeldende norsk personvernslovgivning.

13. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene

13-1 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 borettslagsloven §7-12:

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

13-2 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.

Ordensregler for Bråtetunet Borettslag

(Vedtatt av generalforsamlingen 6. Mai 2021)

(Punkt 1.2 ble revidert på generalforsamlingen 27. april 2022)

(Punkt 1.5 ble revidert på generalforsamlingen 15. april 2024)

Beboerne er pliktig til å følge bestemmelsene i ordensreglene, og eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til andelen.

Hensikten med husordensreglene er å sikre hygge, ro og orden i bygget.

1.Generelle regler

1.1 Det er enhver andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten, og for at andelseiers husstand, leietagere og andre som gis adgang til boligen, eller eiendommen for øvrig ikke skaper ubehag eller ulempe av noen art for naboer og andre beboere.

1.2 Oppussing som skaper støy må ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre. Ved særlig støyende og/eller vedvarende oppussing skal beboer først varsle om arbeidet skriftlig på oppslagstavle i fellesareal, senest 24 timer før arbeidet påbegynnes. Varselet skal inneholde tidsrom hvor arbeidet er planlagt, samt telefonnummer.

1.3 Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, holdes støyende selskaper etc. uten ved spesielle anledninger, og i så fall skal beboere i tilstøtende leiligheter være varslet i god tid på forhånd, og gitt sin tillatelse. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Dersom dette ikke hjelper, skal klagen rettes skriftlig til styret.

1.4 Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser.

1.5 Det er tillatt å holde hund og/eller katt så lenge det ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser.

1.6 Det er ikke tillatt å sette opp antenne (parabol), skilt og lignende på eiendommen uten styrets tillatelse.

1.7 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på balkongen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

1.8 Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i eiendommen.

1.9 Andelseier/leietaker plikter å behandle eiendommen med behørig aktsomhet. Feil og mangler skal innrapporteres til styret. Seksjonseier må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

1.10 Grilling på balkong eller terrasse skal foregå uten sjenansje for andre. Det er kun tillatt med elektrisk grill, eller gassgrill. Grunnet brannvern er det ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse.

1.11 Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningene. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen kuttes, og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

1.12 Det skal benyttes grønne poser for organisk avfall, og andre bæreposer for restavfall. Papir/papp brettes sammen så godt som mulig slik at beholderne ikke blir overfylt. Overfylte beholdere blir ikke hentet. Avfall utover ordinært husholdningsavfall kan leveres til ROAF sine gjenvinningsstasjoner.

1.13 På grunn av brannforskrifter og fare for skadedyr er det ikke tillatt å bruke garasjeplassen til oppbevaring. Det er tillatt å sette opp fester i veggen for å henge opp hjul/dekk bak bilen.

1.14 Det er selvsagt ikke lov å røyke innendørs i borettslaget sine fellesarealer; herunder garasjen og inngangspartier.

2. Framleie

Søknad om overlating av bruken sendes forretningsfører og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn.

Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp.

Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av leietakeren.

Leietakeren skal overholde ordensreglene.

Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

3. Parkering / kjøring

3.1 Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

3.2 Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.

3.3 Vask eller reparasjon på kjøretøy skal skje utenfor boligområdet.

3.4 Parkering er kun tillatt på anvist parkeringsplass. Bilplassen må ikke brukes til lagring av møbler, esker eller lignende. Bilplassen må holdes fri for søppel og avfall.

3.5 Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for skader bilen blir påført i garasjeanlegget.

3.6 Brannfarlig gass (propan) må ikke oppbevares i garasjeanlegget. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) tillater ikke brennbar gass oppbevart under bakkenivå. Det er forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank.

3.7 Lading av batterier i garasjen er ikke tillatt utenom nødsituasjoner (f.eks. kjøretøy som ikke starter).

3.8 Det er ikke tillatt å utføre vesentlige reparasjoner på bilen i garasjen. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse utføres på bilens faste plass.

3.9 De som har biler med motorer som lekker olje må sørge for å få dette reparert, eventuelt legge noe under bilen som fanger opp oljen.

Endringer i ordensreglene

Forslag til endring av eller supplement til ordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Overtredelser

Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsen i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.

Boligopplysninger:

Bråtetunet Borettslag		**Vår ref.:**	2023/62	**Fødselsdato eier:**	14.10.1994
Nybakveien 111		**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2013 SKJETTEN		**Eiere:**	Alexander Forkerud		
Organisasjonsnr:	993 876 593	**Andelsnr:**	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 648**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 648

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	843	Gjeld siste årsoppg.:	1 387
Klient ajourf. lån:	30 830 876,87	Klient gj. s. årsoppg.:	26 817 705

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987172307, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.08.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 17.08.2026: 87 909
Andel av saldo: 843
Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 31.03.2027)
Flytende rente
Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987172315, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 17.08.2026: 25 308 036
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2039)
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kevin Rødningsby Olsen
Adresse:	Nybakveien 115
Postnr/-sted:	2013 SKJETTEN
Telefon:	Mob.: 45477335
E-post:	kevinolsen95@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 387	Andre inntekter:	982
Annen formue:	22 282	Utgifter:	131		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Bråtetunet Borettslag		**Vår ref.:**	2023/62	**Fødselsdato eier:**	14.10.1994
Nybakveien 111		**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
2013 SKJETTEN		**Eiere:**	Alexander Forkerud		
Organisasjonsnr:	993 876 593				

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	75/680		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13636.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6513003

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	04.09.2020	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Laget er tilknytet Bori Boligbyggelag

BORI håndterer forkjøpsretten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet annet boligbyggelag

Usbl er forretningsfører for flere borettslag som er tilknyttet andre boligbyggelag. Det er det aktuelle boligbyggelaget som avklarer forkjøpsretten.

Annonsering av forkjøpsrett
Bestilling av forhåndsutlysning og fastprisutlysning skal sendes til både boligbyggelaget og til Usbl.

Ved forhåndsavklaring må også salgsmeldingen sendes til både boligbyggelaget og til Usbl.
Henvendelser til Usbl skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Når overtakelsen har funnet sted sendes restanseforespørsel til Usbl restanse@usbl.no, og deretter sendes oppgjørsbrev/sluttbrev til Usbl: eierskifte@usbl.no

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr - **kr 6.725,-** inkl. mva
  Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten
Gebyret faktureres direkte fra boligbyggelaget.

Medlemskap i Boligbyggelaget er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra det aktuelle boligbyggelaget.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 04.02.2026

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.	75	Bruksnr.	680	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nybakveien 111								

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.	75	Bruksnr.	680	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nybakveien 111								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 17.08.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	680	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nybakveien 111								

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.

Ordre: **97194**

Eiendom: **3205-75/680/0 Andel 62 H0204**
Nybakveien 111
2013 Skjetten

Ordre 97194

Lillestrøm kommune, 21.08.2026 10:40:

Melding fra Lillestrøm kommune
Fellesfaktura for kommunale gebyr sendes til Bråtetunet borettslag.

14.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-75/680/0 Andel 62

Adresse: Nybakveien 111, H0204, 2013 Skjetten

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 TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR/BNR 78/11, BRÅTEVEIEN X NYBAKVEIEN, SKJETTEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde, gang-/sykkelvei/ fortau

§ 3

Byggeområde for bolig

3.1. Innenfor feltet er formålet bolig.
Feltet kan bebygges med frittliggende lavblokker med tomteutnyttelse *% TU=47 %.* *Bygningenes plassering og høyde justeres, slik som vist på oppdaterte bebyggelsesplan datert Fosse og Aasen AS, 13.03.07.* Høyden beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
Takformen skal være *pyramidetak.*

3.2. Ved byggemelding skal kommunen påse at bygningene får en harmonisk og stedstilpasset utforming. Det skal avsettes eget areal for håndtering av avfall.

3.3. Eventuelle nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk.

3.4. Kommunen krever bebyggelsesplan for området.

3.5. Parkering er i.h.t. vedtatt parkeringsnorm; 1 parkeringsplass for boenhet med størrelse mindre enn 60m^2 og 2 parkeringsplasser for boenhet med størrelse på 60 m^2 eller større.
Minst 2/3 deler av parkeringsplassene skal plasseres i underetasje. Parkering i underetasje *og på bakkeplan* regnes ikke med i % TU.

§ 4

Offentlig trafikkområde, gang-/sykkelvei/ fortau

I offentlig trafikkområde skal det anlegges gang-/sykkelvei og fortau med rabatt mot Bråteveien/Nybakveien.
Gang-/sykkelvei og fortau skal sammen med forstøtningsmur mot Bråteveien være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5

Utomhusplan
Sammen med byggemelding skal det godkjennes en plan for bruk av uteområdene.
Utomhusplanen skal vise fellesarealer, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenasje og bortledning av overvann, støyavskjerming og områder for søppelhåndtering.
Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven skal følges.
Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Det skal redegjøres for større terrengendringer og nødvendige fyllinger og skjæringer. I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller murer med større høyde enn 50cm over tilstøtende veiers planum.

§ 6

Geotekniske undersøkelser
Ved byggemelding skal det foreligge geotekniske undersøkelser som vurderer grunnstabiliteten m.h.t. bygging, evt. oppfylling samt risiko for masseutglidning.

§ 7

Støybeskyttelsestiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/ 79 skal følges.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8

Generelle bestemmelser
Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk.
Omlegging av bestående anleggsdeler må avklares i god tid før utbygging.

Skedsmo kommune,
Planseksjonen, 25.01.00.
Rev. 22.01.01.
Rev. 01.03.01.
Rev. 21.08.07. I hht mindre vesentlig endring sak. 07/47 *(endringer i kursiv)*

Vedtatt den 01 / 03 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 17
Bugge Larsen
Plansjef

Ordre: **97194**

Eiendom: **3205-75/680/0 Andel 62 H0204**
Nybakveien 111
2013 Skjetten

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 20.08.2026 10:39:

Oppdateres

.

Ordre: **97194**

Eiendom: **3205-75/680/0 Andel 62 H0204**
Nybakveien 111
2013 Skjetten

K32057113 Restanser og legalpant

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

Levert til kunde

Det er ikke fakturert ut på andel 62.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRÅTEJORDET, GNR. 78, BNR. 11

Dato: 21.02.11
Dato for siste revisjon: 17.08.11.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens avgrensning.

Arealformål

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

a)	Boligbebyggelse	B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7
b)	Offentlig- og privat tjenesteyting	Skole og Barnehage

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Kjøreveg
b) Fortau
c) Annen veggrunn
e) Gang- og sykkelveger

III GRØNNSTRUKTUR

a)	Friområder	F1, F2, F3, F4, F5 og F6
b)	Idrettsanlegg	

IV LNF

a)	Vern av kulturmiljø/kulturminne	Bråte gård

V HENSYNSSONE

Kvikkleire
Lokaliteter/automatisk fredete kulturminner som søkes frigitt

§ 1 PLANENS HENSIKT

a) Legge til rette for utvikling av området til bolig og friområde.
b) Legge til rette for bygging av skole og barnehage.
c) Legge til rette for atkomst til friområdet i Bråteåsen.
d) Legge til rette for etablering av idrettsanlegg opp mot Bråteåsen.
d) Regulere inn ny Bråtevei.
e) Verne miljøet rundt Bråte gård.

Områdeplanen er overordnet og legger rammer for en utvikling av Bråtejordet som skal skje over tid. Planens fokus er de offentlige rommene og infrastrukturen som danner gode sammenhenger på stedet.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljreguleringsplan

Før utbygging av område for boligbebyggelse settes i gang, skal det godkjennes detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Generelt

a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

b) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 til godkjenning av kommunen. Utomhusplanen skal vise bebyggelse, felles adkomstvei(er), grøntanlegg og øvrig arealbruk med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon, utebelysning og plassering av skilt.

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

a) Før det gis igangsettingstillatelse til hvert felt må det dokumenteres hvilken sikkerhetsinfrastruktur som må gjennomføres før det gis brukstillatelse.

b) Det skal etableres trafikksikringstiltak for å unngå konflikt mellom tunge kjøretøy og andre trafikanter.

§ 2.3 Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

a) Tillatt utnyttelse (%-BYA) for hvert felt er angitt på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

c) Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført sammenhengende mellom flere felt.

d) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn tre etasjer.

e) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner og energisentral.

f) Der det i plankartet er angitt gangsti, skal det i bebyggelsen anlegges en forbindelse. Forbindelsen skal være universelt utformet og den skal følges av et sammenhengende belte av lave busker. Gangstien må forholde seg til og henge sammen med forbindelsen i tilstøtende byggeområder.

g) Eksisterende 250 mm vannledning i Bråtealleen / felt B2 skal fornyes og flyttes, slik at trasé harmonerer med planlagte tiltak i planen.

h) Sanitært spillvann fra reguleringsområdet skal utelukkende føres til offentlig spillvannsnett i Helladalen nord for felt B7.

i) Overvann/drensvann fra reguleringsområdet skal håndteres lokalt ved fordrøyning. Utløp fra fordrøyningsanlegg skal ledes til bekk i Helladalen nord for felt B7 med en maksimal overvannsmengde beregnet ut i fra den naturlige avrenning i området. I tillegg må det anlegges åpne flomveier i grøntdrag med avrenning til nevnte bekk. Eksisterende bebyggelse nedenfor reguleringsområdet skal særskilt sikres mot avrenning av overvann/drensvann, også i anleggsperioden. For nedre del av ny Bråtevei, samt feltene B1, B2, B3 og B4, tillates en samlet overvannsmengde på maksimalt 10 l/s ført til separat overvannsnett ved Strømmen stasjon.

§ 2.4 Miljøforhold/grunnforhold

2.4.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 skal gjelde.
Detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal foreligge.
Dersom grenseverdiene for støy i forhold til uteareal og bygninger overskrides, skal det utføres støyskjermingstiltak før kommunen kan gi brukstillatelse innenfor det aktuelle feltet.

2.4.2 Støv:

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensingsdirektoratet)

2.4.3 Grunnforhold:

a) I områder som berøres av faresone kvikkleire må det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller ved byggesaksbehandling utenfor regulerte områder, gjennomføres en geoteknisk utredning av faren, inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er pr i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

b) For områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller ved byggesaksbehandling gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er pr i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

2.4.4 Overvann:

Overvann skal håndteres lokalt. Tilgrensende friområder kan benyttes i håndtering av overvann.

2.4.5 Avfallshåndtering

For felt avsatt til lavblokk eller konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes benyttet avfallssug i henhold til renovasjonsforskriftene i forbindelse med detaljregulering.

2.4.6 Energieffektivitet

Kommuneplanens krav til energieffektivitet i bygninger legges til grunn for detaljregulering av boligområdene samt bygging av skole og barnehage.

§ 2.5 Teknisk infrastruktur

I alle områder for bebyggelse og anlegg skal det etableres følgende teknisk infrastruktur:

a) Vann
b) Avløp
c) Energiforsyning
d) Avfallshåndtering

§ 2.6 Parkering

a) For lavblokk skal det avsettes minimum1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 0,2 parkeringsplass på terreng.
b) For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Minimum 1 parkeringsplass skal være i anlegg under bebyggelse eller under terreng, og maksimum 0,5 parkeringsplass skal være på terreng.
c) I forbindelse med detaljregulering kan andel parkeringsplasser over og under terreng justeres i samspill med boligtetthet for å gi optimal løsning for hvert boligfelt.
d) For småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig.
e) Parkering på terreng skal inngå i beregningen av BYA med 18 m^2 for hver biloppstillingsplass.
f) Parkering under terreng eller bygg skal ikke regnes med i utnyttelsen.
g) Parkeringsareal på terreng skal ikke ligge i tilknytning til boligenes uteoppholdsarealer.

§ 2.7 Uteoppholdsareal

a) Ved boligbebyggelse avsettes innenfor område for boligbebyggelse minst 25 m² til felles uteoppholdsareal og lek pr. boenhet

b) For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter anlegges i tilhørende friområde kvartalslekeplass på minst 1,5 da pr. 150 boenheter.

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Felt B1 og B3

a) Feltene tillates bygget ut med lavblokk.
b) For feltene gjelder % - BYA = 35 %.
c) Maksimum høyde på bebyggelsen er 11,5 meter til gesims målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Adkomst til områdene skjer via Svingen til B1 og fra Niels Høeghs vei til B3.
e) Parkering skjer hovedsakelig i felles anlegg under bebyggelsen/under terreng.
f) Parkeringsbestemmelsene i den nye kommuneplanen skal brukes i felt B1 og B3.

§ 3.2 Felt B2:

a) Felt B2 tillates bygget ut med småhusbebyggelse.
b) Maks % - BYA = 25 %.
c) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 7,0 meter til gesims og 9,0 meter møne målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Adkomst til byggeområdet skjer via Bråteveien.

§ 3.3 Felt B4, B5, B6 og B7:

a) Feltene tillates bebygget med konsentrert småhusbebyggelse.
b) For feltene gjelder % - BYA = 35 %.
c) Minimum 50 % av bebyggelsen skal ikke være høyere enn 7,0 meter til gesims og 9,0 meter møne målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimum 50 % av bebyggelsen kan være 10,0 meter til gesims og 12,0 meter til møne målt fra gjennomsnittelig planert terreng.
d) Adkomst til byggeområdene er fra ny Bråtevei.
e) Bebyggelsen skal danne tun.

§ 3.4 Skole

a) Det tillates maksimum høyde 10,0 meter til gesims og 13,0 meter til møne målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
b) For feltet gjelder % - BYA = 25 %.
c) Skolen skal framstå som et kompakt, samlet og selvstendig volum.
d) Skolen skal ha fremragende arkitektur.
e) Bygningen(e) skal plasseres slik at den danner en støyskjerm for uteoppholdsarealene. Eventuelt behov for ekstra støyskjerming skal være ferdig før brukstillatelse gis.
f) Estetikk og utomhusplan skal framlegges for HUT til godkjenning. Trygge arealer utenfor skolens lekeområde, til kjøring/manøvrering/parkering av store lastebiler i forbindelse med varelevering og søppelhenting skal markeres særskilt.

§ 3.5 Barnehagen

a) Det tillates maksimum høyde 8,0 meter til gesims og 11,0 meter til møne målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
b) For feltet gjelder % - BYA = 25 %
c) Bygningen(e) skal plasseres slik at den danner en støyskjerm for uteoppholdsarealene. Eventuelt behov for ekstra støyskjerming skal være ferdig før brukstillatelse gis.
d) Estetikk og utomhusplan skal framlegges for HUT til godkjenning. Trygge arealer utenfor barnehagens lekeområde, til kjøring/manøvrering/parkering av store lastebiler i forbindelse med varelevering og søppelhenting skal markeres særskilt.

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Offentlige trafikkområder må detaljprosjekteres før gjennomføring. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille hhv. vegvesenets og kommunens til enhver tid gjeldende krav.
b) Fotgjengeroverganger over ny Bråtevei skal ha brosteinsdekke og lyssettes spesielt.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde F1 (Ravinen)

a) Området skal benyttes som natur- og rekreasjonsområde, og skal ikke være stengt for allmenn ferdsel.
b) Området skal opprettholdes med vill/naturlig vegetasjon. Det er tillatt med begrenset hogst og skjøtsel etter samråd med kommunen.

§ 5.2 Friområde F2

a) Området kan benyttes som park/friområde/rekreasjon/opphold/lek.
b) F2 er offentlig friområde.
c) Det skal etableres akebakke i området. Akebakken skal krysse under ny Bråtevei.
d) Innenfor området tillates etablering av gangstier

§ 5.3 Friområde F3

a) F3.1, F3.2 og F3.3 er turdrag mellom boligområde i øst og friområde i vest og skal ikke sperres for allmenn ferdsel.
b) F3.2 og F3.3 er en del av kulturmiljø på Bråte gård

§ 5.4 Friområde F4

a) Innenfor F4 skal det opprettes kvartalslek for byggeområdene B1 og B2

§ 5.5 Friområde F5

a) Innenfor F5 skal det opprettes kvartalslek for B4 og B5
b) Innenfor F5 skal det opprettes en gangforbindelse mellom boligområde i øst og skole/barnehage/friområde i vest. Gangforbindelsen skal ikke sperres for allmenn ferdsel.

§ 5.6 Friområde F6

a) F6 er felles for B6 og B7
b) Forbindelsen skal ikke sperres for allmenn ferdsel.

§ 5.7 Idrettsanlegg:

a) Det tillates mindre bebyggelse (mindre tribuner, klubbhus, skihytte og tilsvarende) for idrett og friluftsliv.
b) Parkering tillates.
c) Eksisterende vei skal opprettholdes som offentlig forbindelse gjennom område. Endring av eksisterende trasé tillates.
d) Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig.

§ 6 - LNF

§ 6.1 Vern av kulturmiljø/kulturminne

a) Gårdsanlegget vernes som kulturmiljø/kulturminne.
I eksisterende driftsbygning tillates næringsvirksomhet som ikke er i konflikt med feltets formål.
b) Det tillates oppføring av enkle bygninger til eksisterende gårdstun forutsatt at de ikke er i konflikt med feltets formål.
c) Tilbygg og påbygg kan tillates, såfremt tiltakene kan underordnes eksisterende bygninger. Ved til- og påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar. Tilbygging og

påbygging skal ta hensyn til bygningens eget særpreg og stilart. Ivaretakelse og eventuelt tilbakeføring av elementer og historiske miljø- og bygningsverdier skal særlig etterstrebes. Tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag.
Ved utbedring av gårdsanlegget skal det tilstrebes at bygningsdeler blir bevart (fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, taktekking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer).

§ 7 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Overordnet VA-plan, som viser prinsippløsning for vann, spillvann og overvann, skal være godkjent før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor reguleringsområdet. Planen skal legges til grunn for detaljerte VA-planer for de enkelte felt. For hvert felt skal detaljplan være godkjent før første igangsettingstillatelse gis.

Anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse nedenfor reguleringsområdet skal være anlagt og godkjent for hvert felt før første brukstillatelse gis.

§ 7.2 Ny Bråtevei med fotgjengerovergang, rundkjøring i Statsråd Ihlens vei X ny Bråtevei, samt forlengelsen av Niels Høeghs vei, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent detaljplan før den første brukstillatelse i planen gis. Ny Bråtevei skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§ 7.3 Felt F4 og F3.3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til anvisninger i detaljreguleringsplan før brukstillatelse for felt B1 og B2 kan gis.

§ 7.4 Felt F3.1 og F3.2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til anvisninger i detaljreguleringsplan før brukstillatelse for felt B3 og B4 kan gis.

§ 7.5 Felt F5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til anvisninger i detaljreguleringsplan før brukstillatelse for felt B4 og B5 kan gis.

§ 7.6 Felt F6 skal være ferdig opparbeidet i henhold til anvisninger i detaljreguleringsplan før brukstillatelse for felt B6 og B7 kan gis.

§ 7.7 Felt F2.1 og F2.2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til en godkjent utomhusplan før brukstillatelse for felt B5, B6 og B7 kan gis.

§ 7.8 Innen reguleringsplanområdet kan det ikke gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse, før det foreligger brukstillatelse for skolen.

§ 7.9 Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id 144143 og 144158) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Revidert § 3.1 pkt f, K. sak 11/61. 31.8.2011
Revidert 28.9.2011: Lagt til § 7.9 under rekkefølgebestemmelser etter brev datert 19.09.11 fra Fylkeskommunen på vegne av Riksantikvaren.



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

75/680/0/0

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.

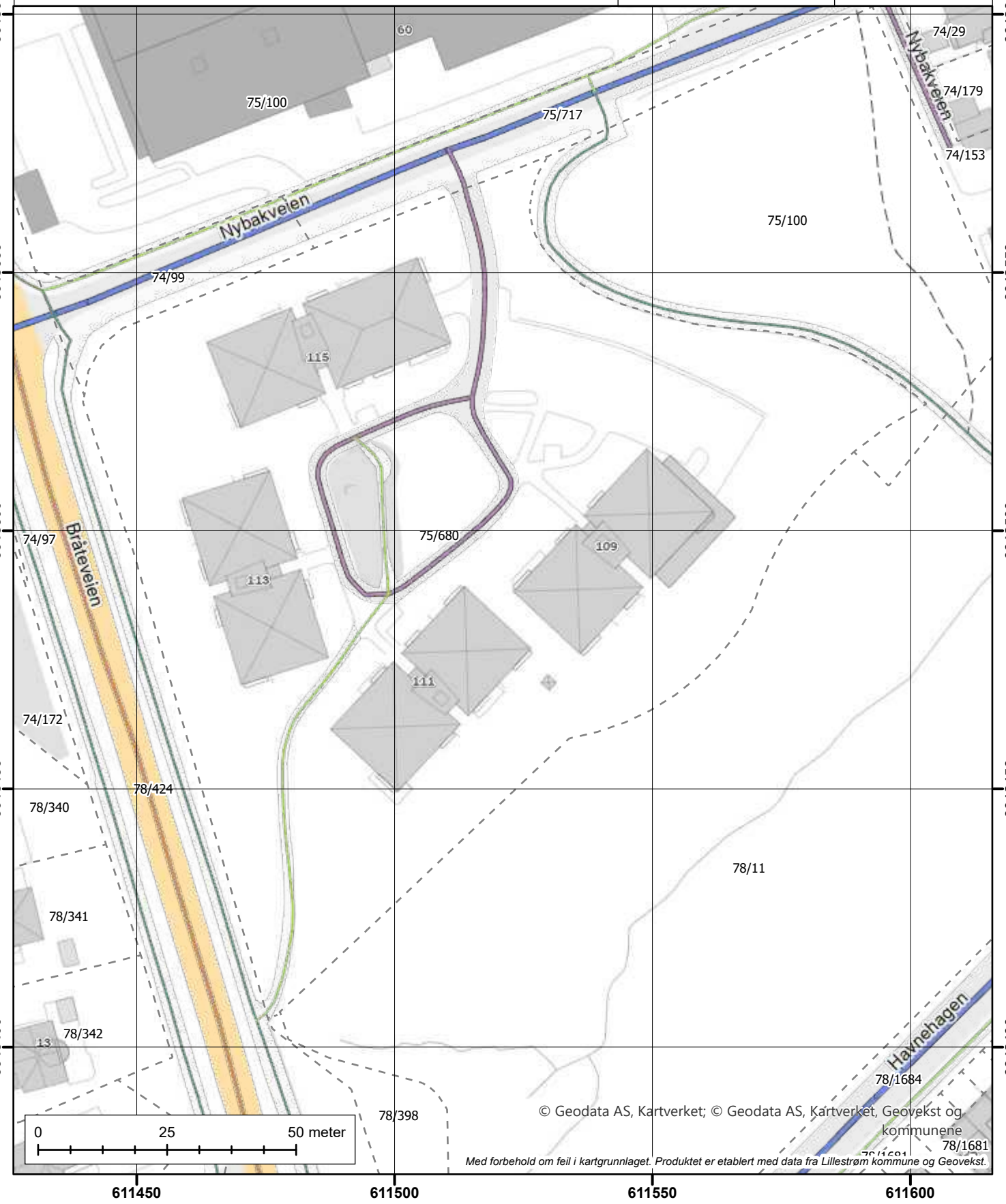
Tegnforklaring

- 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

Reguleringsplan på bakken

75/680/0/0

Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- RpFareSone
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 3040 - Friområde
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg

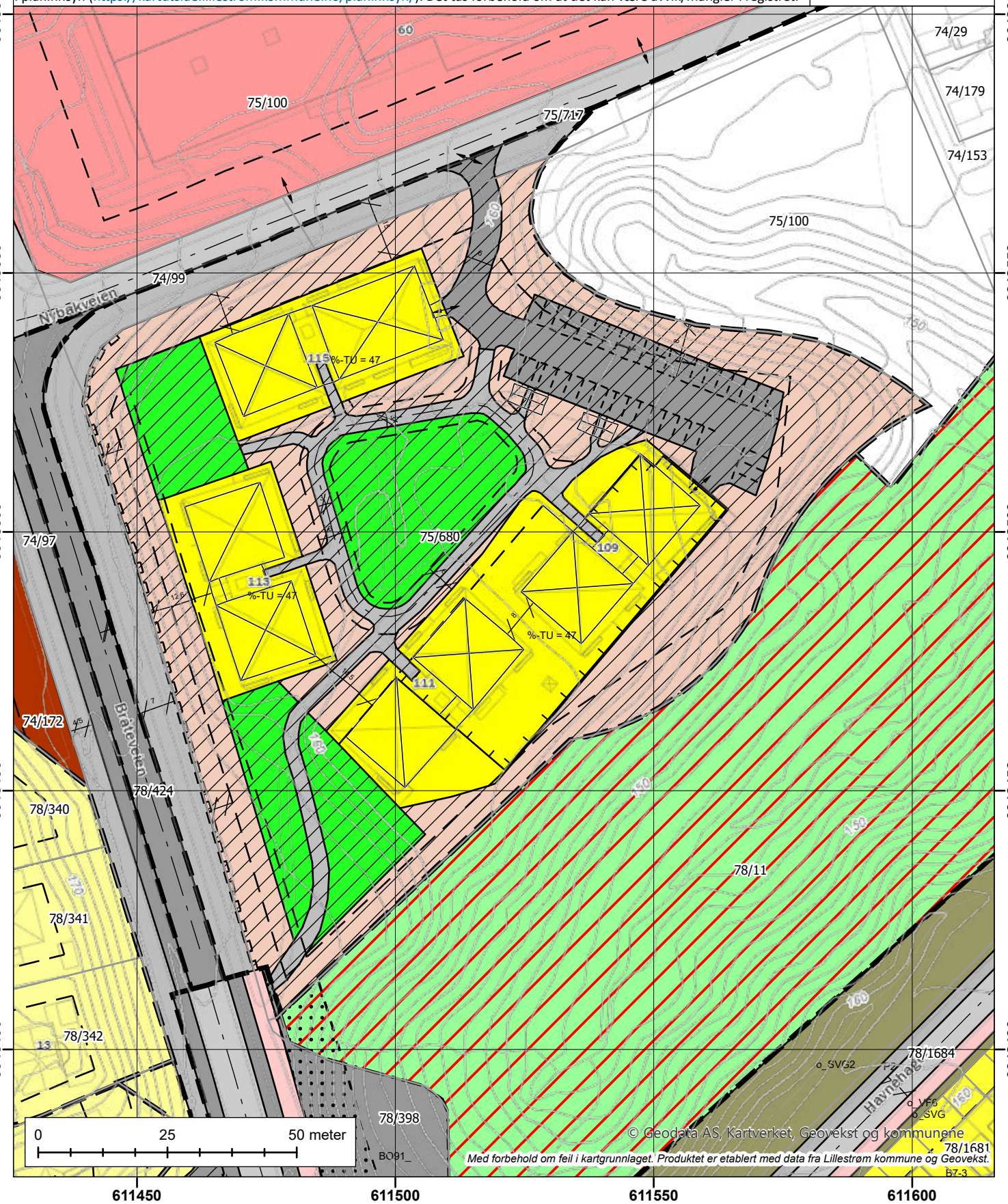
N

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.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

75/680/0/0

Tegnforklaring:

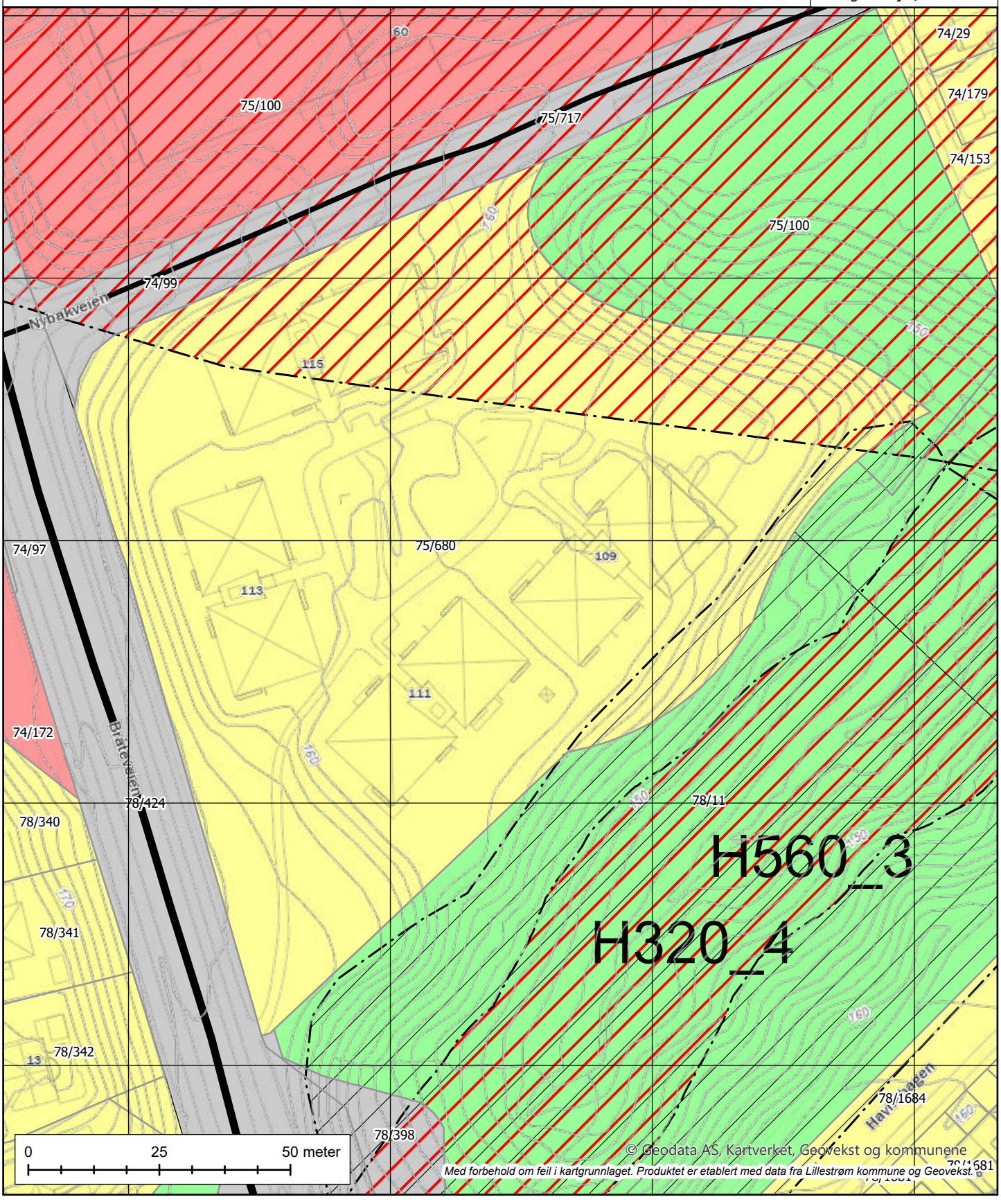
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- Faresonegrense
- Angitt hensyn sonegrense
- Arealformålgrense
- Kp Faresone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.

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.

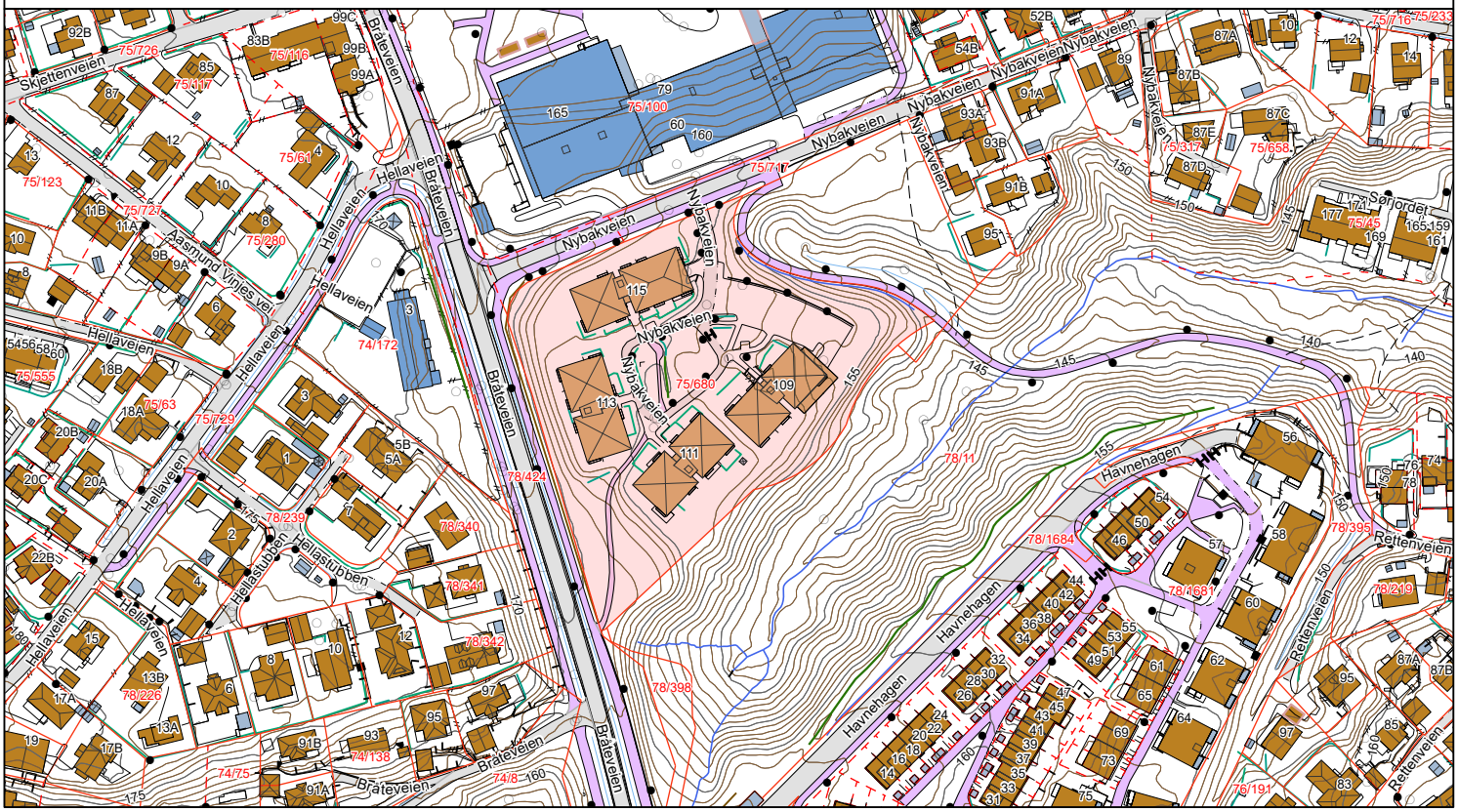


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Oversiktskart

Adresse: **Nybakveien 115, 2013 Skjetten**
Gnr/Bnr: **3205/75/680/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 13636 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.08.2026



Matrikkelkart

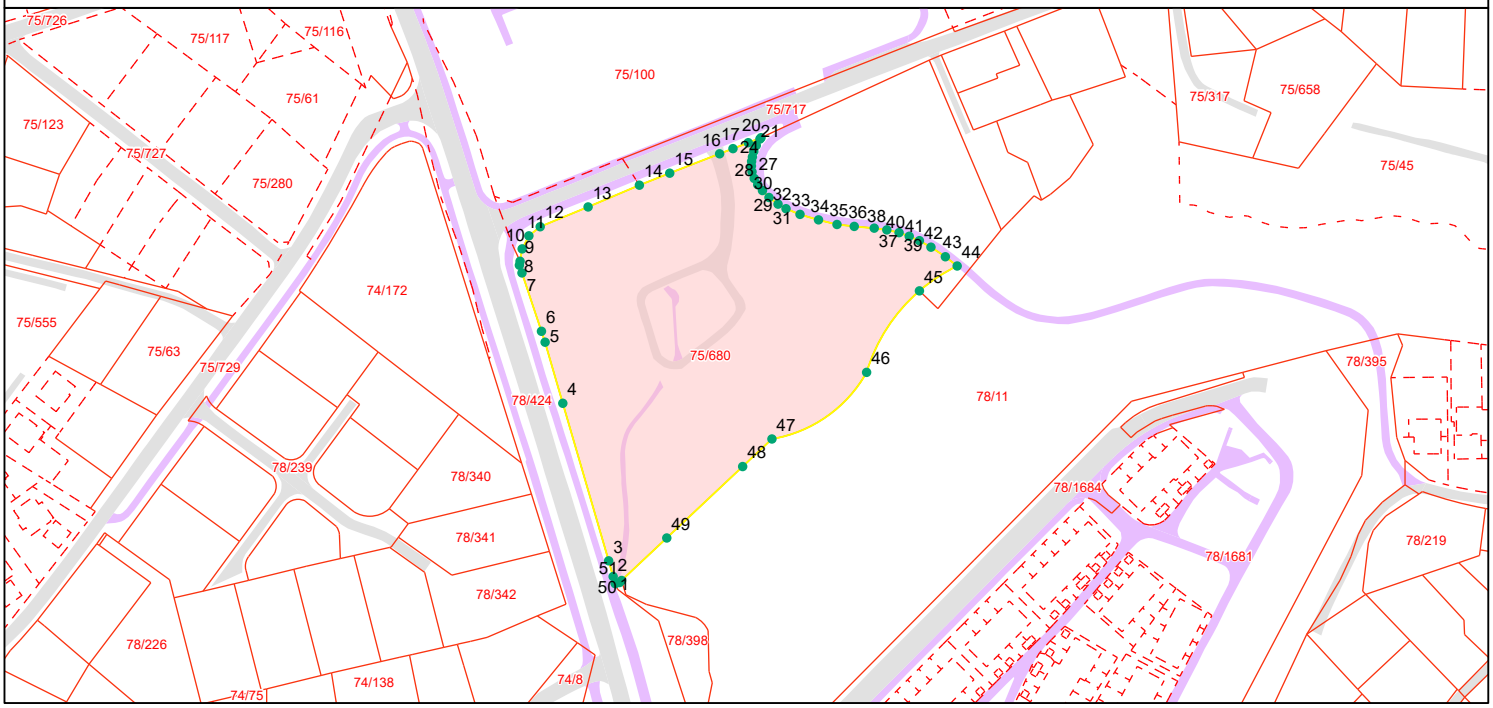
Adresse: **Nybakveien 115, 2013 Skjetten**
Gnr/Bnr: **3205/75/680/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 13636 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: 13636 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648405.7	611475.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.77	0
2	6648408.36	611474.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.12	0
3	6648414.24	611472.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	61.38	0
4	6648473.16	611455.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	23.8	0
5	6648496.01	611449.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.3	0
6	6648500.09	611447.88	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	23.02	0
7	6648521.92	611440.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.05	0
8	6648524.81	611439.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.49	0
9	6648526.28	611439.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.7	0
10	6648530.91	611440.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.49	0
11	6648535.79	611443.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.42	0
12	6648539.19	611447.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.37	0
13	6648546.6	611465.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.82	0
14	6648554.74	611484.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.19	0
15	6648559.23	611495.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.99	0
16	6648566.47	611514.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.36	0
17	6648568.41	611519.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.12	0
18	6648570.63	611525.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.13	0
19	6648572.5	611529.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.64	0
20	6648572	611529.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.77	0
21	6648569.59	611528.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.39	0
22	6648567.38	611527.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.14	0
23	6648565.31	611526.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.68	0
24	6648563.66	611526.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.75	0
25	6648561.91	611526.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.17	0
26	6648559.75	611526.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.61	0
27	6648557.27	611527.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.68	0
28	6648554.93	611528.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.83	0
29	6648552.73	611530.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.56	0
30	6648550.14	611532.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.2	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13636 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6648547.65	611536.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.43	0
32	6648545.94	611539.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.65	0
33	6648543.82	611544.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.21	0
34	6648541.77	611551.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.12	0
35	6648540.04	611558.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.48	0
36	6648539.32	611564.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.49	0
37	6648538.67	611572.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.75	0
38	6648538.01	611576.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.7	0
39	6648536.98	611581.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.03	0
40	6648535.63	611585.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.14	0
41	6648533.99	611588.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.96	0
42	6648531.55	611593.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.47	0
43	6648527.97	611598.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.61	0
44	6648524.51	611603.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.94	64.966
45	6648515.21	611589	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	36.81	65.027
46	6648484.73	611569.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	44.75	50.028
47	6648459.81	611533.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.03	0
48	6648449.5	611523	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	38.96	0
49	6648422.78	611494.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	23.18	0
50	6648406.89	611477.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.13	0
51	6648406.11	611476.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.62	0



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - område for boliger m/tilhørende anlegg
2. LANDBRUKSFORMÅL
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - kjøreveg
   - fortau, gang- og sykkelveg
4. FRIOMRÅDER
   - park, lek, gårdsplass, turveg
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER
   - felles avkjørsel
   - felles lekeareal for barn
   - annet grønt fellesareal

LINJESYMBOLER
- planens begrensning
- formålsgrense
- byggegrense
- reguleert tomtegrense
- reguleert senterlinje vei
- avkjørsel
- område av planlagt bebyggelse
- område av eksisterende bebyggelse
- søppelbod
- eksisterende eiendomsgrenser som oppheves

ekvidistanse 1m

N

0 100 200 300 400 500

MÅLESTOKK 1:1000

SKEDSMO KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN
BRÅTETUNET

KARTBLAD:
KARTPRODUSENT:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:			

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

Bråtetunet Bebyggelsesplan	GRN.	PROSJEKTNR.	DATO / REV	ADRESSE	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
	75/680	0606	14.11.2006	arkitektene fosse og aasen as Kongensgate 12, 0153 Oslo tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no	A	A-001	

Lillestrøm kommune

Ledningskart
75/680/0/0

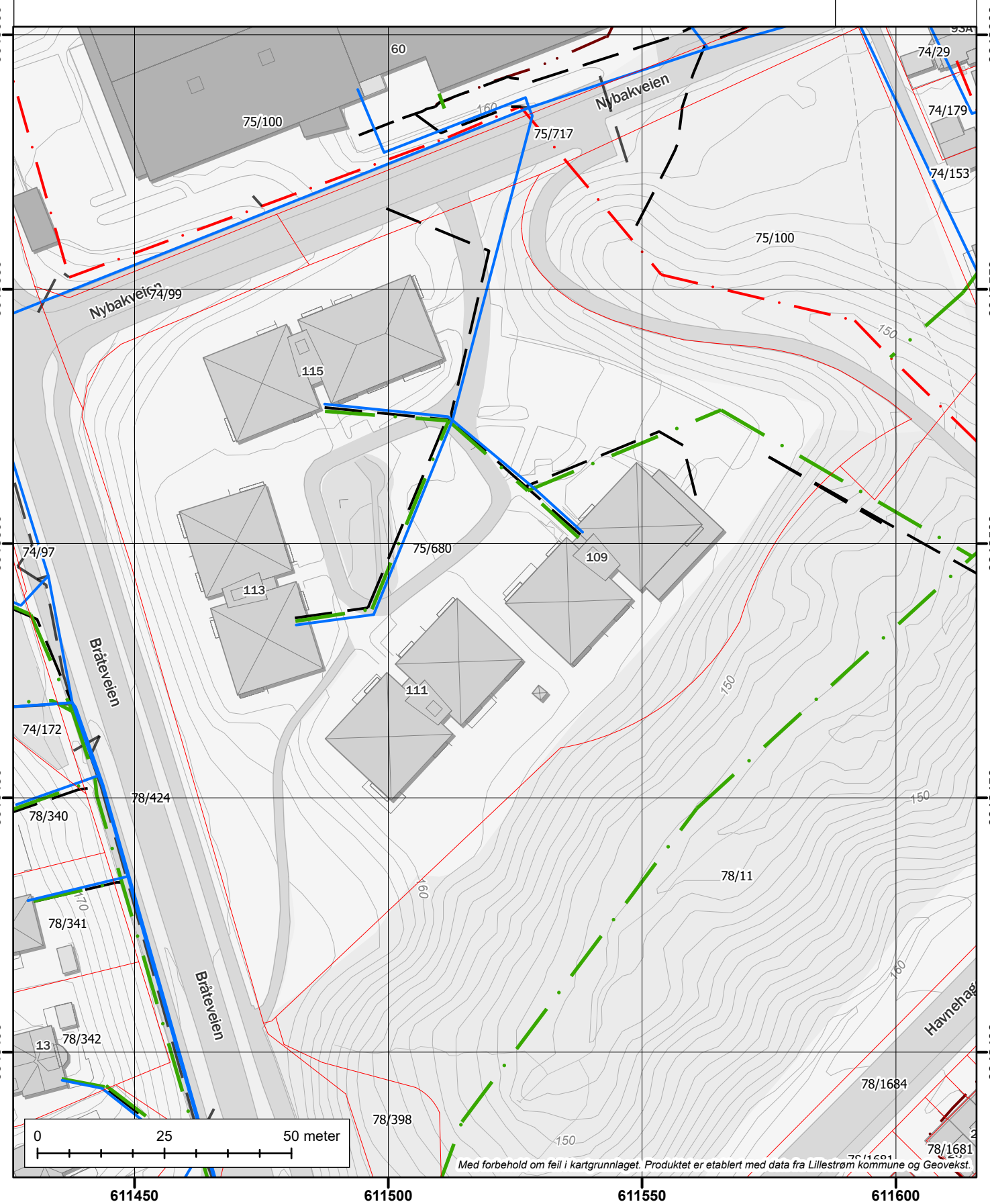
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat
- Drensledning

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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 75/680/0/0

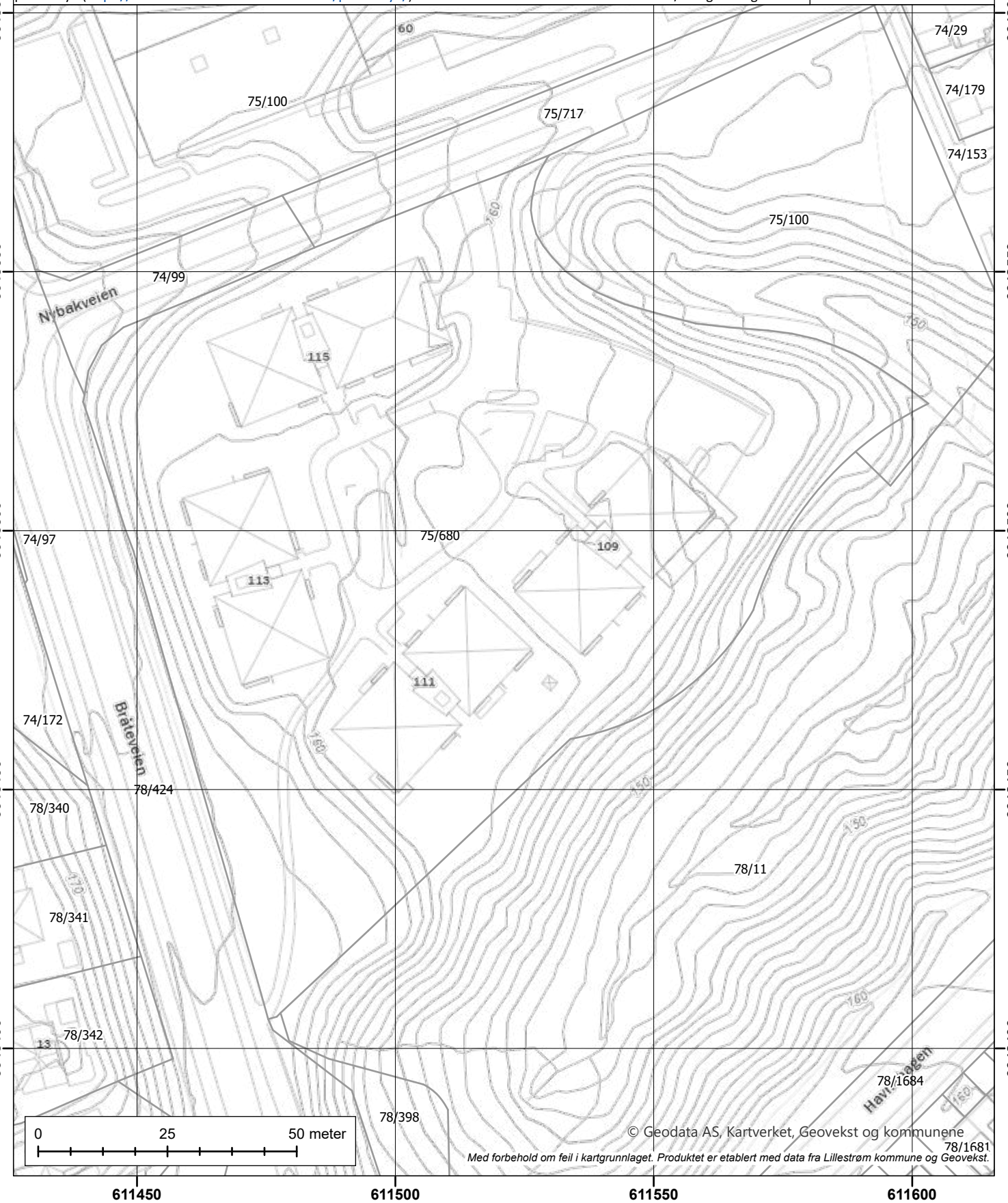
Tegnforklaring:

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

Reguleringsplanforslag på bakken

75/680/0/0

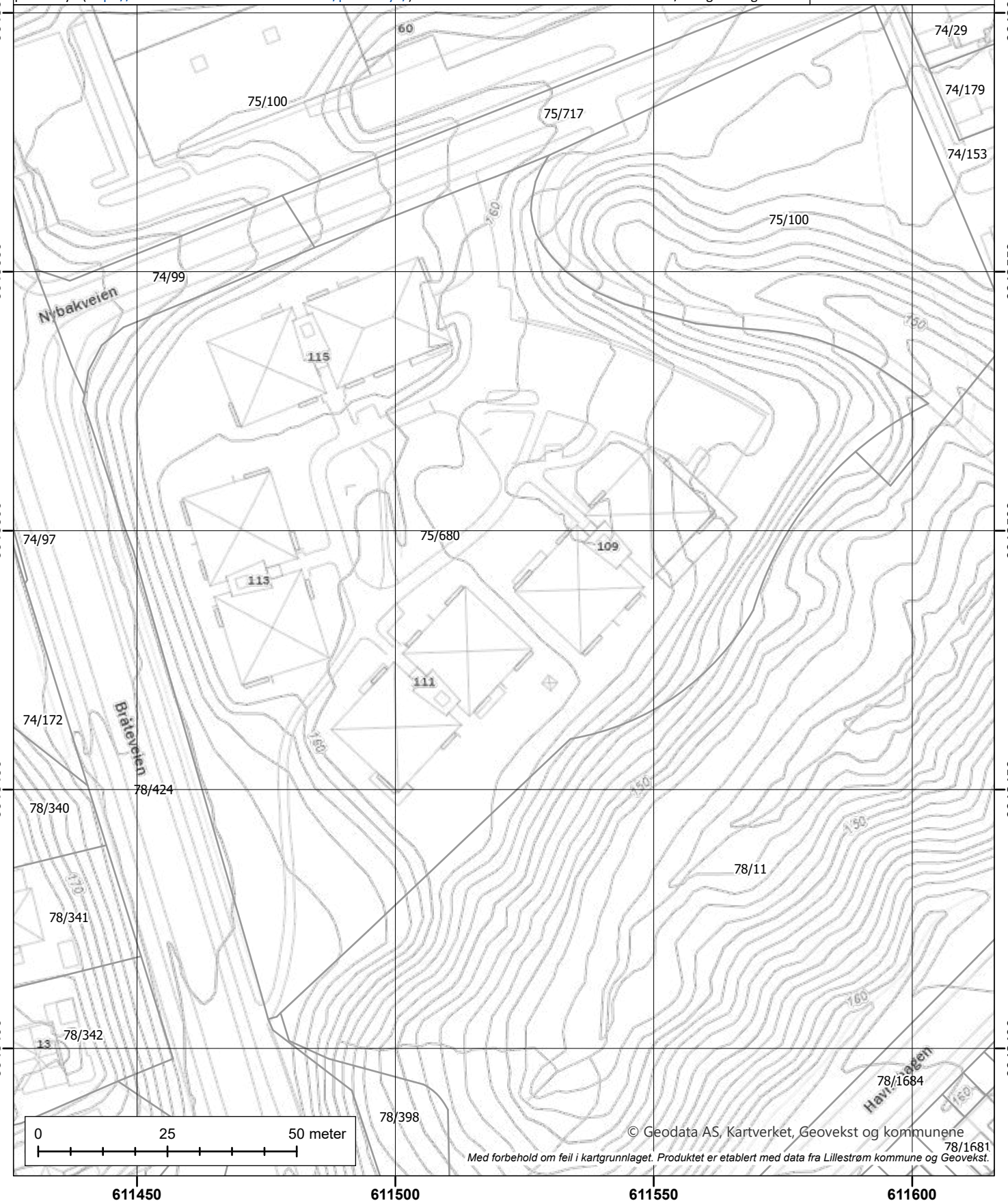
Tegnforklaring:

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 75/680/0/0

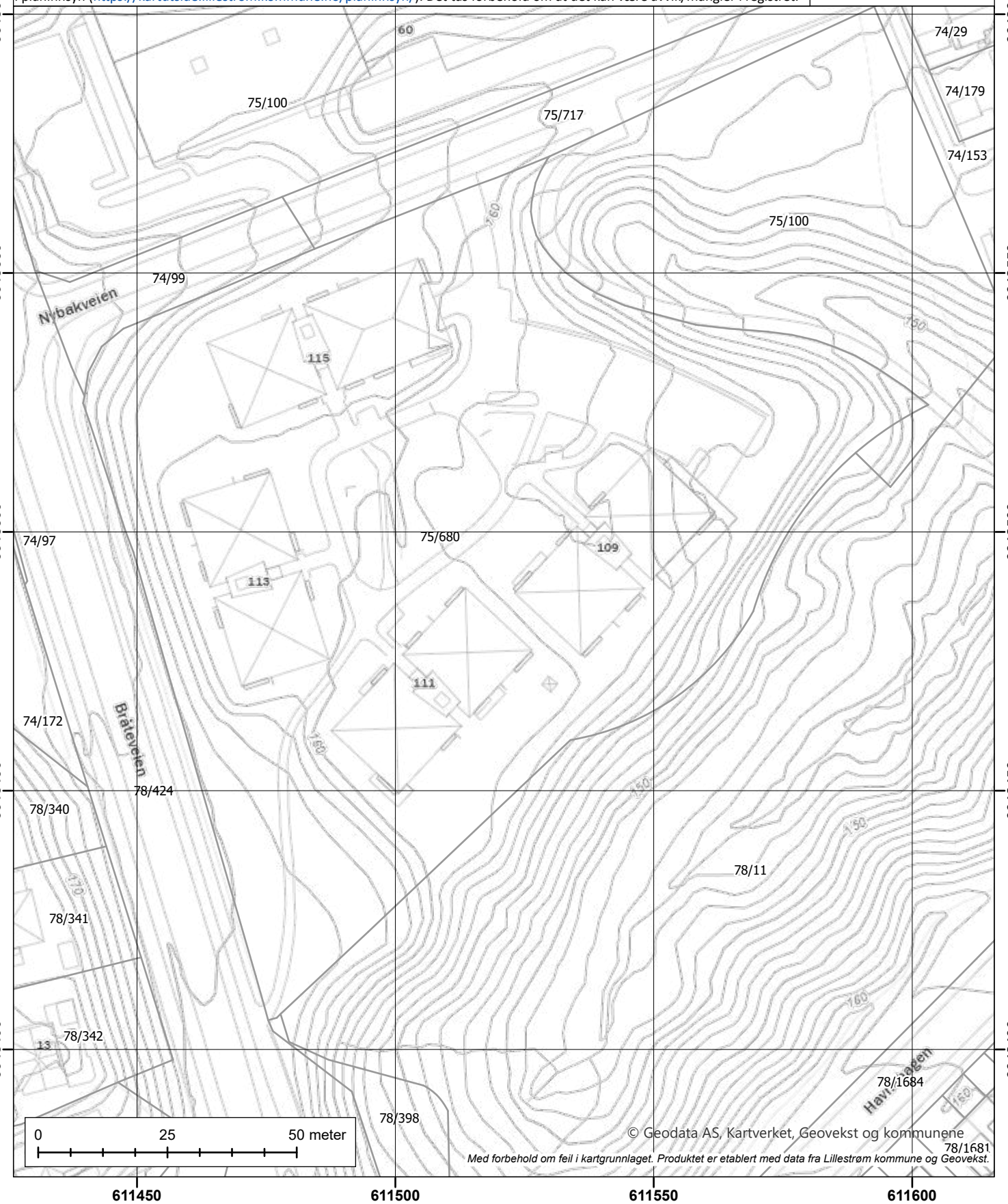
Tegnforklaring:

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 under bakken 75/680/0/0

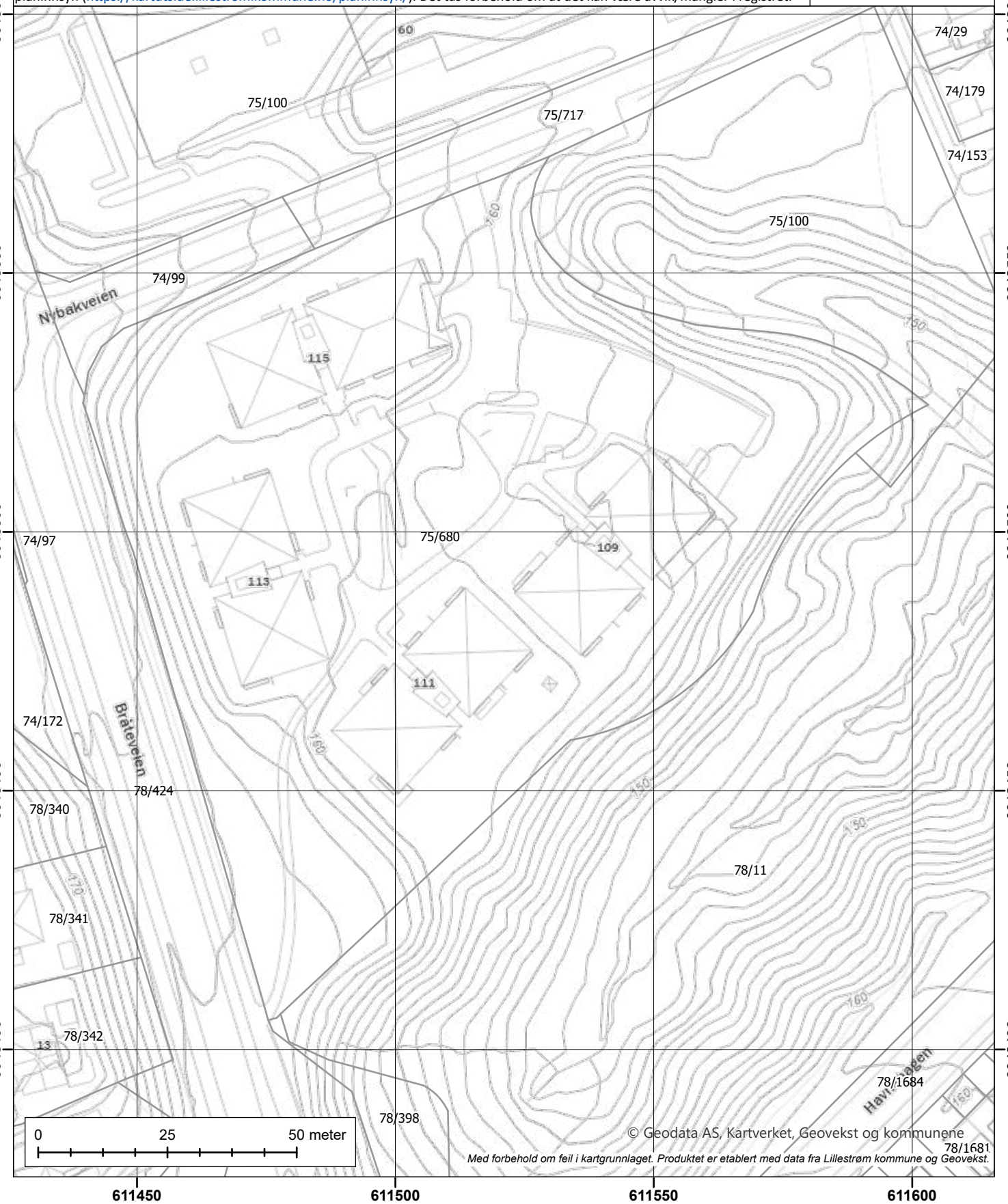
Tegnforklaring:

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

Kommunedelplan

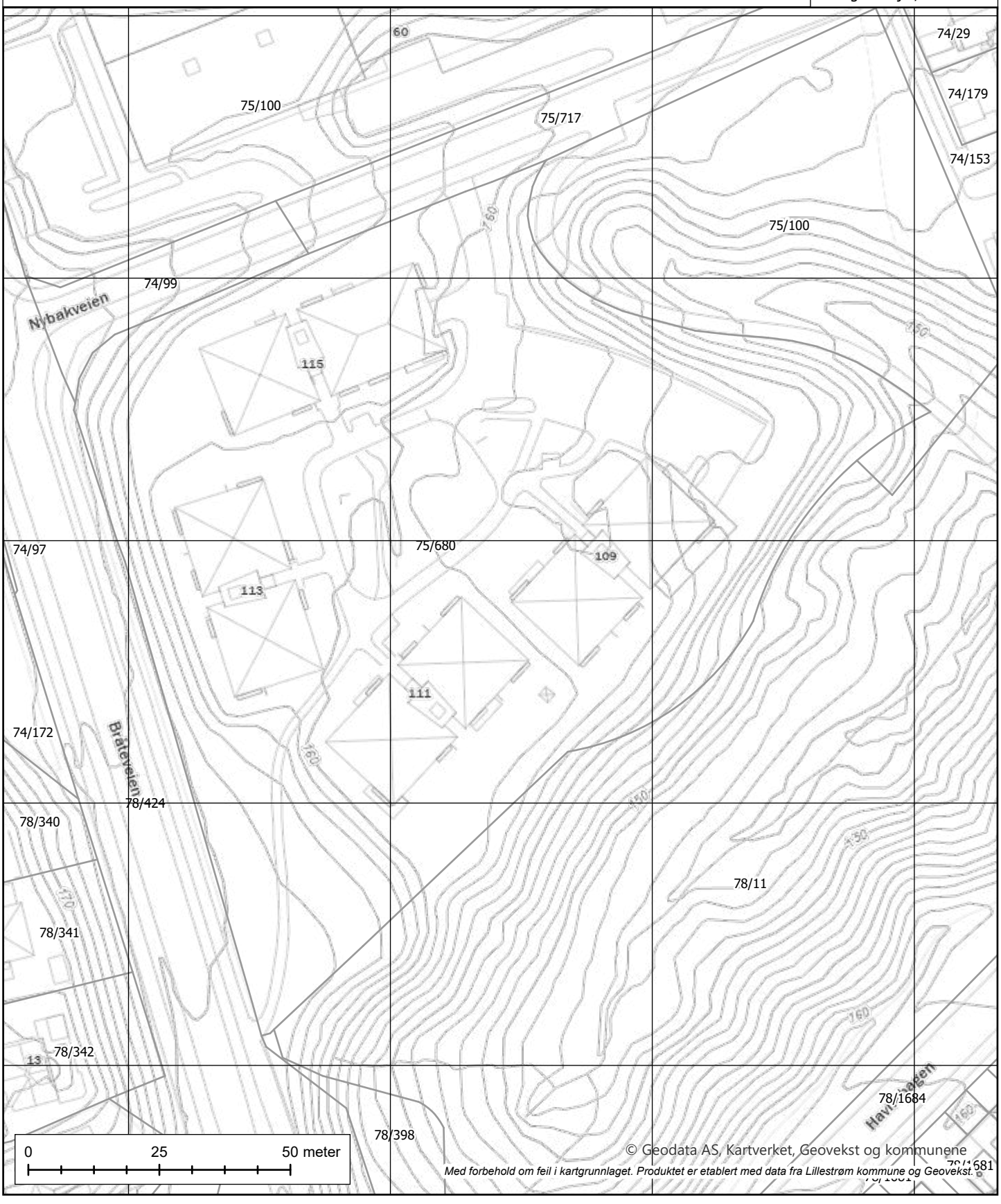
75/680/0/0

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 75/680/0/0

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.

TINGLYST
27 JULI 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 12684

ERKLÆRING

Dis gis herved rett for eiere av gbnr. 78/322 (parsell av 78/11) i Skedsmo kommune, til å anlegge nødvendig vann- og avløpsledning over gbnr. 78/11 . samt drift og vedlikehold av disse.

Doknr: 12684 Tinglyst: 27.07.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skedsmo, den

Preben Ramm

Hjemmelshaver til gbnr 78/11
Nils Preben Ramm, 170951 [redacted]

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:
Nybakveien 111, 2013 Skjetten
Gnr. 75, Bnr. 680, andelsnr. 62 i BRÅTETUNET BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260310

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Adrian Brandsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 926 40 701

E-post: adrian.brandsrud@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.
