

SKJETTEN

Skjettenveien 83B



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

69/83 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

18 656,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1033.5 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

3 909 571,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 209,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 200 915,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

49 144,-

BYGGEÅR

1959

# Din megler



## Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



# Gjennomgående 3-roms andelsleilighet | Bad og kjøkken oppgradert i 2024 | Balkong på 9 kvm | Parkeringsplass | 2 boder

Velkommen til Skjetteveien 83B! Her får du en gjennomgående og koselig andelsleilighet med en smart og praktisk planløsning, samt et stilrent bad og kjøkken pusset opp i 2024. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik veranda på 9 kvm, et hyggelig uterom som forlenger stuen i sommerhalvåret. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har blitt oppgradert de senere årene. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til butikker, fine turområder og offentlig kommunikasjon.

- Gjennomgående leilighet med god planløsning og masse lys
- Solrik veranda på 9 kvm, med utsyn mot grønt fellesareal
- 2 soverom - Stort hovedsoverom med garderobe
- Bad og kjøkken pusset opp i 2024
- Parkeringsplass rett utenfor
- To romslige boder - loft og kjeller

Velkommen!





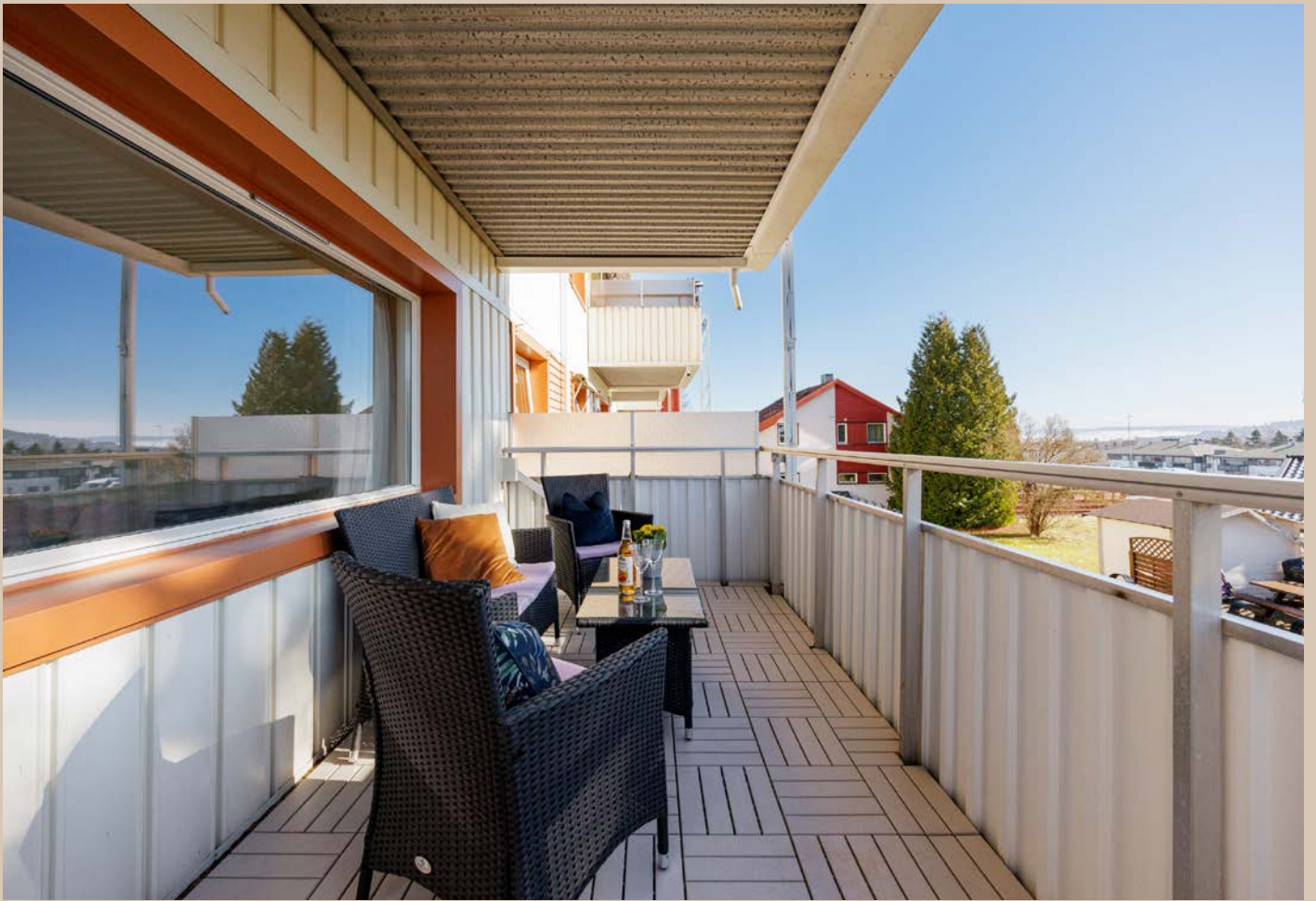




















# Områdebilder

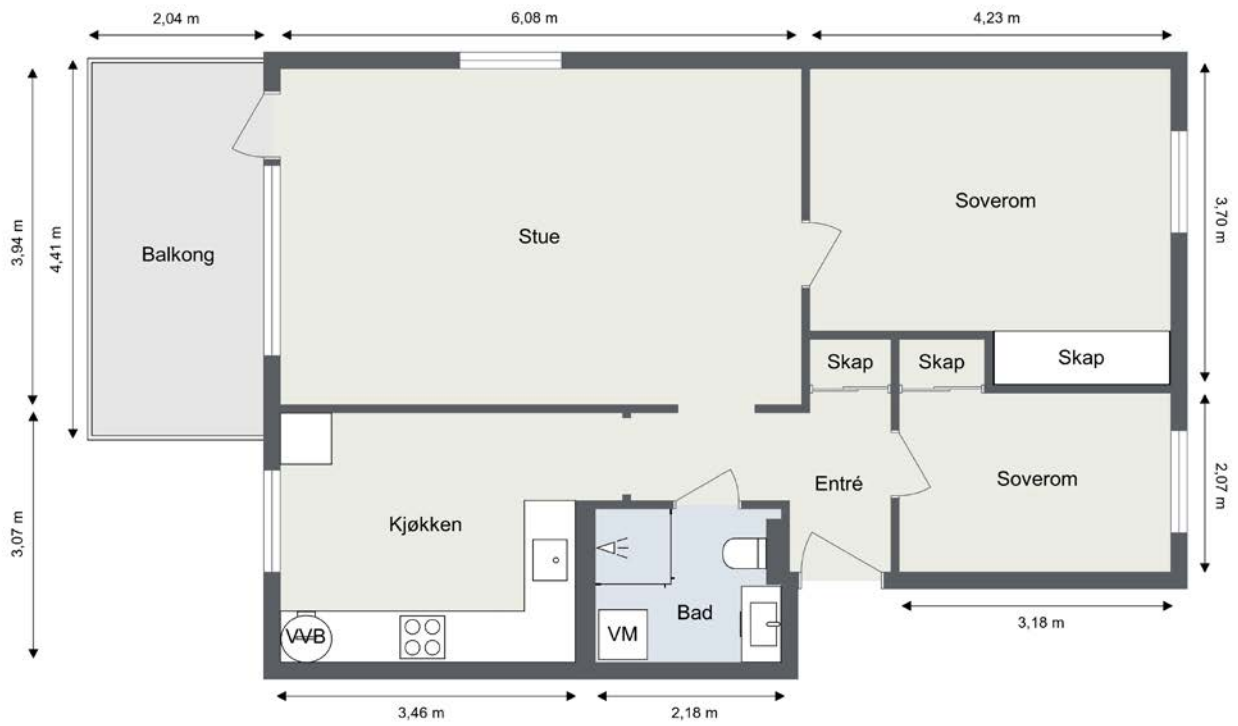




# Plantegning



# Tyder



SKJETTENVEIEN 83B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 690 000

## Omkostning kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

200 915 (Andel av fellesgjeld)

3 890 915 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

3 909 571 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 909 571

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 209,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 209,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 746,-
- Stipulerte avdrag: kr 508,-
- Stipulerte rentekostnader: kr 955,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene kan endres på kort varsel som følge av endringer i rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak.

## Eiendomsskatt

Betjenes via felleskostnaden.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 200 915 pr. 28.02.2026

Betjenes via felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Låne nummer: Ikke oppgitt

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 28.02.2026: kr 2 410 990,-

Andel av saldo: kr 200 915,-

Restløpetid: ca. 18 år og 9 måneder (Innfrielsesdato 31.12.2044)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,75 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning for fellesutgifter. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra

kommende årsskifte.

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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene. Bredbånd er ikke inkludert, og kjøper må selv besørge og dekke kostnadene for egen bredbåndstjeneste.

Andre utgifter: -Alarmsystem  
-Bredbånd  
-Innbo forsikring

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 49 144 pr. 01.01.2026

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 862 283 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 449 132 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Skjettenvæien 83B, en adresse som plasserer deg midt i et etablert boligområde på Skjetten. Nabolaget har skoler, barnehager og et godt aktivitetstilbud, så vel som nærhet til butikker, fine turområder og offentlig kommunikasjon.

Hverdagslogistikken for en familie er usedvanlig enkel her. Med Skjetten skole og Løvehjerte Fus barnehage kun et par minutters gange unna, blir morgenleveringen en kort og hyggelig spasertur. For de eldre barna ligger Stav ungdomsskole også innenfor trygg gangavstand. Ettermiddagene kan fylles med aktiviteter i nærområdet, enten det er i aktivitetshallen på skolen, på fotballbanen eller i de flotte turområdene som omkranser feltet. Ikke minst har du Skjetten svømmehall kun minutter unna - her er det ypperlig helgeaktivitet for hele familien, både for de yngste som vil leke og de eldre som ønsker å svømme.

De daglige innkjøpene gjør du enkelt på Meny eller Coop Extra på Skjettentoppen, som ligger i gangavstand fra boligen. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det en kort kjøretur til Strømmen Storsenter. Området er også et godt utgangspunkt for pendlere. Nærmeste bussholdeplass er bare noen minutter unna, og med bil når du Olavsgaard bussterminal eller Lillestrøm stasjon på under ti minutter. Herfra er veien kort videre med tog, flytog eller buss, enten du skal til Oslo eller Gardermoen.

## Parkering

Hver bolig disponerer én biloppstillingsplass. Borettslaget har i tillegg to gjesteplasser på parkeringsplassen til Bråteveien BL, som er forbeholdt besøkende.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1033.5 m<sup>2</sup>

Borettslagets eiet tomt på 1033,5 m<sup>2</sup>. Fellesarealene inkluderer tørkeplass ute. Eiendomsgrensene er digitalisert fra eldre kart og er derfor forbundet med en viss usikkerhet.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for boligblokk datert 02.01.1959. Tillatelsen hadde en frist på ett år for utførelse av gjenstående arbeider og avholdelse av ferdigbesiktigelse. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Bygget er oppført i 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen, datert i perioden 1956-1958. Dagens planløsning og bruk av leiligheten stemmer overens med disse tegningene. Badet er utvidet med ca. 60 cm mot kjøkkenet. Ellers ingen endringer i leiligheten.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom

4. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7,7 m<sup>2</sup>.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Entré

Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk med beige vegger og lyst laminat gulv. Her er det garderobeløsning med nye skyvedører som gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig uttrykk.

Kjøkken

Kjøkkenet ble fornyet i 2024 med moderne innredning fra IKEA med glatte fronter og et stilrent uttrykk. Her får du integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn,

samt ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Det er opplegg for vaskemaskin, og laminatgulvet ble lagt i 2024. Et funksjonelt og pent kjøkken med god arbeidsflyt. På kjøkkenet er det plass til et lite bord foran vinduet hvor morgenkaffen kan nytes.

Stue

Stuen er lys og romslig med plass til både sittegruppe og spisebord. Hvite vegger kombinert med en dus grønn kontrastvegg gir rommet en lun og moderne atmosfære – spesielt vakkert i naturlig lys. Herfra er det direkte utgang til verandaen.

Veranda

Verandaen er på ca. 9 kvm og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Herfra har du utsyn mot koselig grønt areal hvor barna kan leke i trygge omgivelser.

To soverom

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har hvite vegger kombinert med en lun ferskenfarget kontrastvegg og integrert garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaring. Soverom nummer to passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad

Badet ble totalrenovert i 2024 og fremstår moderne og delikat med fliser på gulv og vegger. Her er det elektrisk gulvvarme, vegghengt toalett med innebygget susterne og dusj med faste glassfelt og dør i herdet glass. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter og speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin og håndholdt bidetsprøyte. Rør-i-rør-system fra 2024.

Overflater:

Gulvoverflater: Innvendige gulv er belagt med laminat. Vegger: Veggene har malt glassfiberstri og malt panel. Overflatene i entré ble malt i 2025/2024. Himling: Himlingene har pusset og malte overflater. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,54 m.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer to eksterne bodere, én i kjelleren på ca. 10 m<sup>2</sup> og én på loftet på ca. 4 kvm. Loftsboden har et gulvareal på ca. 7,7 kvm.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

**MEDFØLGER IKKE:**

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Oppvaskmaskinen er ikke integrert, men kan medfølge om ønskelig.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har eid eiendommen siden 2024.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av bad.

Arbeid utført av: Muradi Håndverktjenester

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

svar: Ja

Beskrivelse: Gulvmembran og sluk ble byttet.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: For å bytte sluk måtte branncelle mellom etasjene brytes, og dette krevde kommunal godkjenning.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innbytte av gamle sikring til nye jordfeilautomater. Trekning av 4 kurser til kjøkken og 3 kurser til badet. Opplegg av hele badet, varmekabel, spotter, termostater, dimmer, vifte, bryter og PLS-kabel.

Arbeid utført av: Muradi Håndverktjenester

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Tilstandsrapport fra takstmannen.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2 kurser i bad og vaskemaskin, og koplitting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom.

Ombygging av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.

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

Modernisert/Påkostet år: 2024/2025

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Montert skyvedører i entré og ett soverom.
- Montert tre nye innvendige dører.
- Malt veggoverflater i entré.

2024:

- Oppgradert bad. Arbeidet inkluderte membran på gulv, bytte av sluk, installering av rør-i-rør-system, og elektrisk arbeid med nye kurser og varmekabel.
- Samsvarserklæring foreligger for elektrisk arbeid.
- Nytt kjøkken med IKEA-innredning og hvitevarer, nytt gulv. Rørleggearbeid og oppgradering av elektrisk anlegg med nye kurser. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny varmtvannsbereder (ca. 200 liter) montert i kjøkken.
- Oppgradert sikringskap med nye jordfeilautomater.

## Bebyggelsen

Boligblokk i borettslag.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13/02/2026.

Bygning:

Treroms andelsleilighet i boligblokk oppført i 1959, med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Grunnmur og etasjeskiller er i betong. Yttervegger er i betongkonstruksjon, kledd med panel.

Tak:

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer:

Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2025 i kjøkken.  
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2004 i stue.  
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983 for øvrig.

Dører:

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.  
Entrédør i brannklasse B-30, datert 1986. Innvendige dører er profilerte. I 2025/2024 ble det montert skyvedører i entré og ett soverom, og tre stk nye innvendige dører.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)

- Innvendig dør (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ytterdør: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004. Lukkemekanismen til balkongdør i stue er defekt. Forholdet medfører at det ikke er mulig å lukke døren tilstrekkelig. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet utgjør en risiko for vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader i konstruksjon og overflater. Det anbefales å reparere eller skifte lukkemekanismen. Dersom mekanismen ikke lar seg reparere, bør hele døren vurderes utskiftet.
- Utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 30 000,-

#### DOKUMENTASJONER:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Sjekklister datert 11.09-2024 for utførelse av membran på gulv i bad er fremvist.
- Faktura datert 17.10-2024 for følgende arbeid er fremvist: Tilkobling av kjøkkenet etter ferdig laget rør. Installering av nytt stoppekraner med automatisk vannstopper. Tilkoblet avløp til eksisterende gammelt soil rør. Tilkobling av vann og avløp for oppvaskmaskin.
- Faktura datert 06.09.2024 for følgende arbeid er fremvist: Utbytte av sluk. Flytting av stikkledning fra nabo videre til naboen over. Installering av sanepix rør i rør system til alle oppleggende som servant, wc, vaskemaskin, dusj, kjøkken og varmtvannsbereder.
- Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2

kurser i bad og vaskemaskin, og koplitteting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom. Ombytting av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Skjetteneveien 83B, 2013 SKJETTEN

Gnr. 75, bnr. 116, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 10 i Skjetten Borettslag med orgnr. 848463922

### Selger

Abrar Hussin

### Borettslag

Skjetten Borettslag

Organisasjonsnummer: 848463922

Andelsnummer: 10

Skjetten Borettslag (org.nr. 848463922) er et borettslag som består av 12 andelsboliger fordelt på én bygning i Skjetteneveien 83. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av BORI BBL. Alle andelseiere må være medlem i BORI BBL.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 03.04.2025 ble følgende vedtatt:

- \* Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til etterretning.
- \* Regnskapet for 2024 ble godkjent. Det ble notert et negativt resultat grunnet ubudsjetterte kostnader til takbytte, til tross for høyere leieinntekter enn budsjettert.
- \* Det ble valgt et nytt varamedlem til styret for ett år.
- \* Det ble valgt delegat og varadelegat til generalforsamlingen i BORI BBL.
- \* Styrehonorar for foregående periode ble satt til kr 0.

Borettslaget har nylig (2025) fullført et prosjekt med skifte av tak på grunn av råte. Prosjektet ble finansiert med et lån på 2,5 millioner kroner.

Borettslaget har felles vaskeri med vaskemaskin og tørketrommel som benyttes etter oppsatt liste mellom kl. 08:00 og 22:00. Det er også felles tørkerom og tørkeplass ute. Gjenstander som barnevogner og ski skal oppbevares i egnede fellesrom. Borettslaget har en høytrykkspyler som kan benyttes til bilvask.

I henhold til husordensreglene skal det være ro i leiligheten mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeid, som oppussing, er ikke tillatt på søndager og helligdager, og skal på lørdager avsluttes mellom kl. 16:00 og 07:00. Mating av fugler er kun tillatt på egnede foringsbrett, og balkonger/vinduer skal ikke brukes til risting av tøy. Ytterdørene skal alltid være låst.

Kun fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom en andel eies av flere, må alle sameierne bo i boligen.

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

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 20719393

Husdyr: Det er tillatt med hund og katt i borettslaget. Dyrehold må ikke være sjenanse til andre andelshavere.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer i BORI Boligbyggelag har forkjøpsrett ved salg av andel. Ansiennitet for BORI-medlemmer gjelder. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller

nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har hørt til samme husstand de siste to årene. Den gjelder heller ikke ved skifte etter separasjon/skilsnisje eller ved overtakelse i henhold til husstandsfellesskapsloven.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og hadde meldefrist 31.03.26, kl 14.00.

Forkjøpsfrist: 31.03.2026.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Nekter borettslaget å godkjenne erververen, 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. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier, må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til interessenter ved forespørsel.

Fra regnskapet for 2024 (godkjent på generalforsamling 03.04.2025):

\* Årsresultat for 2024: underskudd på kr 234 346,- (mot et budsjettert overskudd på kr 8 541,-).

\* Egenkapital per 31.12.2024: kr 671 354,-.

\* Disponible midler per 31.12.2024: kr 2 734 953,-.

Det negative resultatet i 2024 skyldtes ubudsjetterte kostnader knyttet til bytte av tak. De høye disponible midlene skyldes opptak av et lån på 2,5 millioner kroner i 2024 for å finansiere takbyttet. Det bemerkes i regnskapet at Lillestrøm kommune ikke hadde fakturert for eiendomsskatt for 2. halvår 2024.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for renhold av fellesarealer som innganger og trapper. Andelseierne skal vaske trappene etter en turnusordning, minimum én gang per uke. De som bor i første etasje vasker kjellertrappen, og de i øverste etasje vasker loftstrappen. For øvrig vasker man fra egen avsats og ned til etasjen under. Andelseier har også ansvar for rensing av innvendig kloakkledning fra egen bolig frem til hovedledningen, samt rensing av sluk på balkonger.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er

eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles varmtvann i stue, kjøkken og to soverom. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Strømforbruket for 2025 var 5 372,52 kWh.

Totalkostnaden var cirka 9 320 kr (inkludert nettleie og kraft).

Selger har spotprisavtale i dag.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i 'Indre sone', noe som har betydning for blant annet utnyttelsesgrad. For åpen småhusbebyggelse i indre sone er tillatt maksimum bebygd areal (BYA) 24 %.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen er i en DOK-analyse markert innenfor kulturminneområdet '4 SKJETTEN' (Høringsutkast 2011). Dette er en registrering og innebærer ikke et formelt vern, men kommunen kan vektlegge kulturhistorisk verdi ved behandling av eventuelle byggesaker.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H310: Fare for kvikkleire. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- Rød og gul støysone (vei): Eiendommen ligger i 'sone 3' for differensierte støykrav. Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone. I gul støysone skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1958/722-1/8 13.02.1958 BESTEMMELSE OM VEG  
Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1983/1001-1/8 09.02.1983 OBLIGASJON  
Beløp: NOK 120 000  
Panthaver: SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L  
LØPENR: 1481603

2024/2141967-1/200 24.10.2024 PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 2 500 000  
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA  
ORG.NR: 914 827 841

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle dokumenter vedlagt i salgsoppgaven.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00  
 Grunnpakke bolig inf0 kr 11 700,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 18 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 000,00

Tilstandarapport kr 10.000,00  
 Foto kr 6 900,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00  
 Faktura gebyr 3 000,00

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Regine Hodt  
 Eiendomsmegler MNEF  
[regine.hodt@emera.no](mailto:regine.hodt@emera.no)  
 Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska  
 Eiendomsmegler | Partner  
[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)  
 Tlf: 463 64 086

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
 Organisasjonsnummer 934963407  
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO  
 Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

05.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SKJETTENVEIEN 83B

# VEDLEGG



## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### SKJETTENVEIEN 83 B, 2013 SKJETTEN

Gnr: 75 Bnr: 116 3205 Lillestrøm kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 12/02/2026  
Utskriftsdato: 25/03/2026  
Oppdragsnummer: 98927  
Referansenr: 12639



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

### **Standard**

Leilighet med noe nyere og eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for utbedring innen nær fremtid.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

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

2025/2024:

- Montert skyvedører i entré og ett soverom.
- Montert tre stk nye innvendige dører.
- Malt veggoverflater i entré.

2024:

- Lagt nytt gulv i kjøkkenet.
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Ny varmtvannsbereder i kjøkkenet.
- Oppussing av bad.

### **Oppgraderinger i borettslaget**

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

## **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

## **Tilstandsgrad 3:**

- Ytterdør - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 - 30 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Abrar Hussin  
 Takstmenn: Daniel Aas  
 Befaring/tilstede: Eier: Abrar Hussin, Takstmann: Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 75 Bnr: 116  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 1033.5 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Skjetten Borettslag  
 Adresse: Skjettenveien 83 B, 2013 Skjetten

### Andelsleilighet

Selskap: Skjetten Borettslag  
 Organisasjonsnr: 848463922  
 Forretningsfører: BORI BBL  
 Eier: 10  
 Andelsnummer: Abrar Hussin

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt.			
Ambita infoland	11/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1959

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	10	0	0
2. etasje	69	0	0	9
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	69	14	0	9
Sum BRA:	83			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7,7 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

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

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

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

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:  
- Sjekkliste datert 11.09-2024 for utførelse av membran på gulv i bad er fremvist.  
- Faktura datert 17.10-2024 for følgende arbeid er fremvist: Tilkobling av kjøkkenet etter ferdig laget rør. Installasjon av nytt stoppekraner med automatisk vannstopper. Tilkoblet avløp til eksisterende gammelt soil rør. Tilkobling av vann og avløp for oppvaskmaskin.  
- Faktura datert 06.09.2024 for følgende arbeid er fremvist: Utbytte av sluk. Flytting av stikkledning fra nabo videre til naboen over. Installasjon av sanepix rør i rør system til alle oppleggende som servant, wc, vaskemaskin, dusj, kjøkken og varmtvannsbereider.  
- Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2 kurser i bad og vaskemaskin, og koplitting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom. Ombygging av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.

---

### Vinduer og dører

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

### Vindu

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2025 i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Vinduer

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2004 i stue. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983 for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Vinduet tar i karmen og bør justeres. Det er registrert en glippe i vinduet på det minste soverommet selv når vinduet er i lukket posisjon. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Ytterdør

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.
Tilstandsvurdering:	Lukkemekanismen til balkongdør i stue er defekt. Forholdet medfører at det ikke er mulig å lukke døren tilstrekkelig. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet utgjør en risiko for vanninntrenging ved nedbør, med risiko for fuktskader i konstruksjon og overflater. Det anbefales å reparere eller skifte lukkemekanismen. Dersom mekanismen ikke lar seg reparere, bør hele døren vurderes utskiftet.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000-30 000,-

## Ytterdør

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30, datert 1986.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

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

TG: 1

## Etasjeskiller

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

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Ett soverom med adkomst fra stue.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

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

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i metallkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m<sup>2</sup>. Plastheller på terrassebord og rekkverk i metall. Enkelte glassfelt på siden av verandaen. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er montert plastheller oppå terrassebordene på verandaen. Det er registrert enkelte områder hvor plastheller mangler. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

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

## Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er ikke fuksikker avslutning på varerørene, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnett vil renne ut i kjøkkenet.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.

TG: 2

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

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

Ved funksjonstesting av stoppekraner i kjøkkenbenk var det ikke mulig å stenge den ene kranen, da denne kommer i konflikt med avløpsrøret fra vaskemaskinen. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av lokal stoppekran i kjøkkenet.

Hovedstoppekran for leiligheten ble ikke lokalisert under befaringen. Fordelerskap på badet var tildekket ved befaring og lot seg ikke inspisere. Det er derfor ukjent om det er etablert stoppekraner i fordelerskapet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales nærmere undersøkelser av røropplegget.

TG: 2

## Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue, kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Friskluft via spalteventil i ett vindu i stue. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark/papir. Det er registrert noe dårlig avtrekk fra bad.

Tilstandsvurdering: Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte/ventilator i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

Ventilasjonen er vurdert til TG 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Kjøkken

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

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: IKEA kjøkkeninnredning fra 2024, i følge eier.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Nedfelt kum har en høydeforskjell, hvor den ene siden ligger noe høyere enn tilstøtende overflate. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre avflassing på overflater i entré. Laminatgulvet i kjøkkenet er lagt med for liten avstand i skjotene, og er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning. For liten avstand i laminatskjøter kan hindre nødvendig bevegelse i gulvet ved temperatur- og fuktendringer. Dette kan føre til oppsprekking, knirk, kuling/reising av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie. Malt panel.

Tilstandsvurdering: Listverk rundt innvendig dør i det minste soverommet dekker ikke hele overgangen mellom glassfiberstrie og dørkarm. Det er observert enkelte hull og merker på overflater i soverom, på skap i entré og soverom, samt i stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,54 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe merker etter tidligere ledning på overflater i kjøkkenet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Fast tilkoblingspunkt for varmtvannsbereider. Komfyrvakt er montert.
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Bad i 2024, øvrig anlegg av eldre/ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring signert og datert 30.12-2024 er fremvist for følgende arbeider: Trekking av kurser til kjøkken og bad, opplegging av varmekabel, deling av 2 kurser i bad og vaskemaskin, og koplitteting av hele kjøkken og bad, flytting av bryter på begge soverom. Ombygging av gamle skru sikringer til nye jordfeilautomater.

Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

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

## Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2024.  Sjekkliste datert 11.09-2024 for utførelse av membran på gulv i bad er fremvist. Faktura datert 06.09.2024 for følgende arbeid er fremvist: Utbytte av sluk. Flytting av stikkledning fra nabo videre til naboen over. Installering av sanepix rør i rør system til alle oppleggende som servant, wc, vaskemaskin, dusj, kjøkken og varmtvannsbereder.  Øvrig dokumentasjon på utførelse samt FDV dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svært smale eller manglende fuger mellom enkelte gulvfliser. Det anbefales utbedring av fugene mellom enkelte fliser.  Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.  Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget susterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, håndholdt bidet sprøyte og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Innvendig dør - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør.
Tilstandsvurdering:	Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet. Dør i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i døren. Forholdet medføre redusert levetid på døren.

TG: 2

## Hulltaking - Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

## Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

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

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260050	
Selger 1 navn	
Abrar Hussin	
Gateadresse	
Skjottenveien 83B	
Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260050

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: AH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av bad.

Arbeid utført av

Muradi Håndverktjenester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Gulvmembran og sluk ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

For å bytte sluk måtte branncelle mellom etasjene brytes, og dette krevde kommunal godkjenning.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innbytte av gamle sikring til nye jordfeilautomater. Trekning av 4 kurser til kjøkken og 3 kurser til badet. Opplegg av hele badet, varmekabel, spotter, termostater, dimmer, vifte, bryter og PLS-kabel.

Arbeid utført av

Muradi Håndverktjenester

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger: AH

2

Document reference: 02260050

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra takstmannen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abrar Hussin	8463f50e068c27fd50fab ac85a8f31c16a52fe89	23.03.2026 21:59:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Skjetteneveien 83B - Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	3 min	0.3 km
Strømmen stasjon Linje L1	16 min	1.4 km
Olavsgaard Totalt 18 ulike linjer	7 min	2.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min	3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	19.9 km

## Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 739 elever, 43 klasser	2 min	0.2 km
Gjellerås skole (1-7 kl.) 478 elever, 23 klasser	12 min	1.1 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	22 min	1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	8 min	0.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min	0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	21 min	1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min	4.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

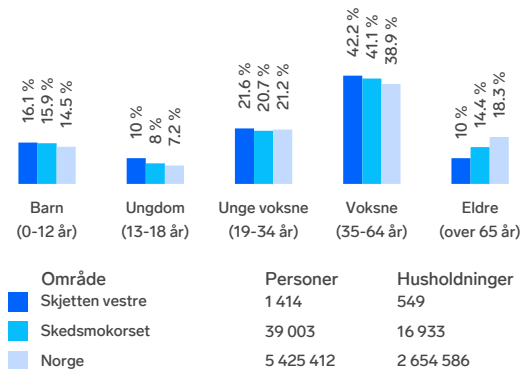
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	2 min	0.2 km
Bråtejordet barnehage (1-5 år) 129 barn	11 min	0.9 km
Uglebakken barnehage (0-5 år) 52 barn	15 min	1.4 km

## Dagligvare

Meny Skjetten PostNord	11 min	1 km
Coop Extra Skjettentoppen	11 min	



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100

## Sport

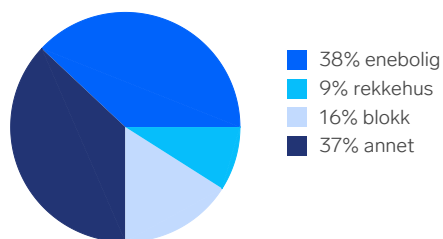
 Skjetten skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0,2 km

 Stav skole 6 min   
Aktivitetshall, fotball 0,6 km

 Fresh Fitness Strømmen 6 min 

 Just Padel Hellerudsletta 6 min 

## Boligmasse



«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer. (Gjelder øvre Skjetten)»

Sitat fra en lokalkjent

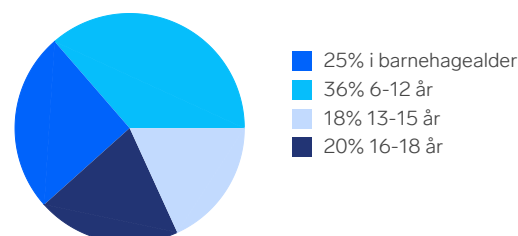


## Varer/Tjenester

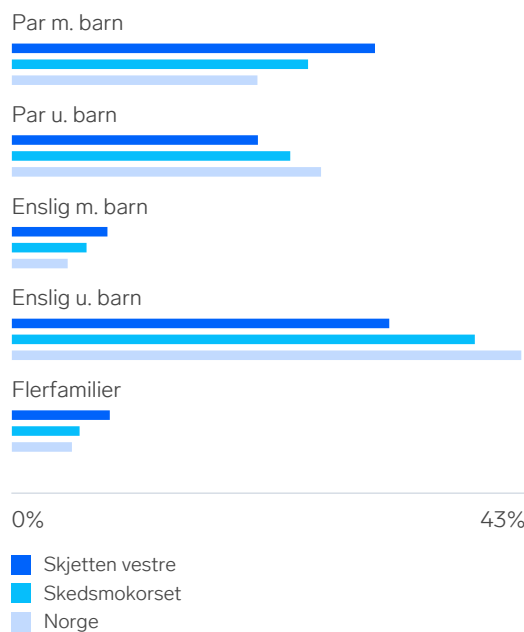
 Skjetten Nærserver 11 min 

 Boots apotek Skjetten 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

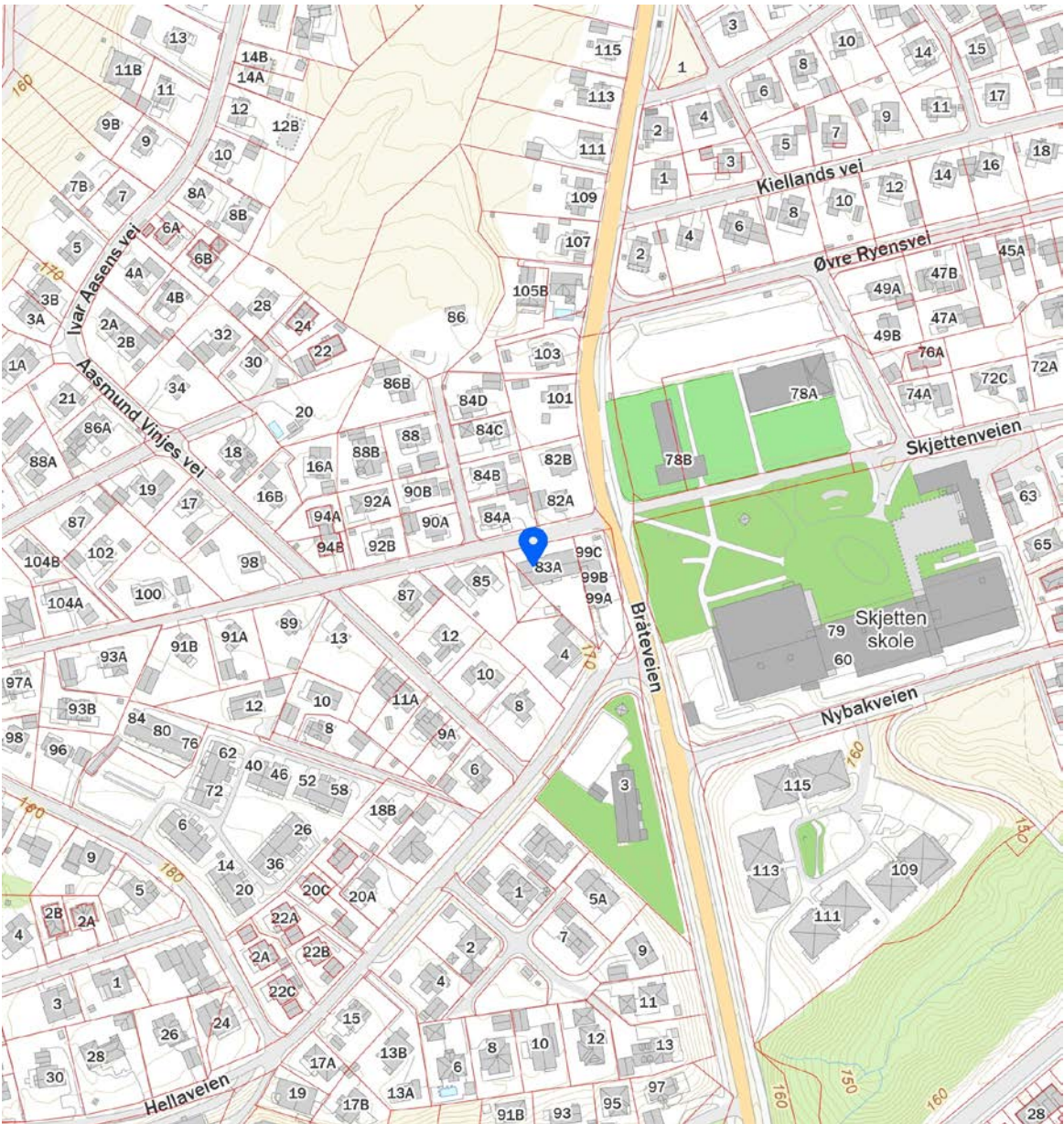
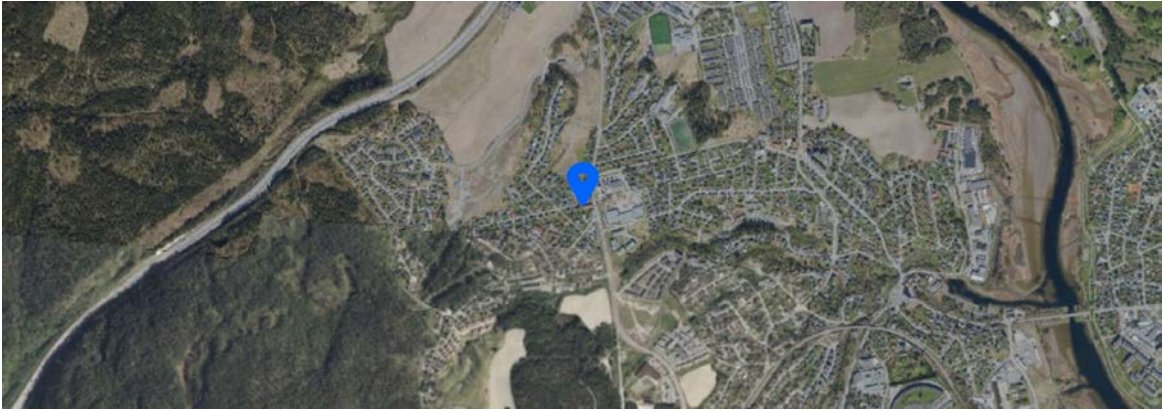



## Sivilstand

Sivilstand	Skjetten vestre	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



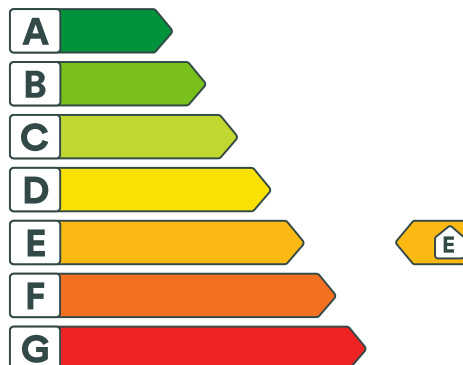
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse <b>Skjetteneveien 83B, 2013 SKJETTEN</b>	
Dato for energimerking <b>19.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272527</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningnummer <b>6888402</b>
Gårdsnummer <b>75</b>	Bruksnummer <b>116</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1959</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**214,19 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**240,42 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**30 248 kWh**



## Skjetteneveien 83B, 2013 SKJETTEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skjetteneveien 83B, 2013 SKJETTEN



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: Reduserer 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr: 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 04.03.26  
Vår ref.: 204 / 10  
Meglerns ref.: 02260050

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	10	<b>Bolignr</b>	H0202
<b>Boligselskap</b>	204 Skjetten Borettslag	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	Skjettenveien 83 B, 2013 SKJETTEN	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Abrar Hussin	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 04.03.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	3 746	3 746	3 746	3 746	3 746	3 746
Stipulerte avdrag	508	508	508	508	508	508
Stipulerte rentekostnader	955	955	955	955	955	955
<b>Total</b>	<b>5 209</b>	<b>5 209</b>	<b>5 209</b>	<b>5 209</b>	<b>5 209</b>	<b>5 209</b>

## Andel fellesgjeld for Andel 10

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,75%	12	2 410 990	200 915	01.11.24 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26				31.12.44

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,75%	12	2 410 990	01.11.24 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.26			31.12.44

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	204 Skjetten Borettslag (orgnr. 848463922)
<b>Antall enheter</b>	12
<b>Styrets e-post</b>	monica.karoy@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Monica Karøy (46923237)
<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 20719393)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	75/116
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 201 964,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 434,00
<b>Formue</b>	kr 49 144,00	<b>Utgifter</b>	kr 12 560,00

## Merknader

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene, mens bredbånd og vaktmester er ikke inkludert. NB! Hver bolig har kun en biloppstillingsplass.

# HUSORDENSREGLER FOR SKJETTEN BORETTSLAG

**Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.**

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av andelseierens opptreden.

Dette innebærer at andelseierne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontakten.

Husk at reglens formål er å sikre andelseierne orden, ro og hygge i sine hjem.

## 1. YTRE ORDEN

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig. Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester

Mating av fugler er kun tillatt på egnede foringsbrett, da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen. Vern om plenen og beplantningen.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret i borettslaget.

Alt avfall skal være forsvarlig innpakket, og kastes i søppelkassene. Sjaktene benytter ikke.

Borettslavers kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Vi disponerer også to gjesteplasser på parkeringsplassen til Bråteveien BL. Ved vask av bil o.a. kan borettslagets høytrykkspyler benyttes.

## 2. INDRE ORDEN

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle leieboerne etter tur. Vask av Dører, vinduer, lister, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.

Andelseierne skal vaske trappene hver sin uke, minimum en gang pr. uke. De som bor i første etasje vasker kjellertrappa, mens de som bor i øverste etasje vasker loftstrappa. For øvrig vasker man fra og med sin egen avsats og ned til etasjen under.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting/risting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Lufting/risting av tøy etc. henvises til tørkeplassen ute. På søndager og andre helligdager er dette ikke tillatt.

Slukk alltid lyset etter deg i fellesrommene. Det henstilles til borettslaverne om ikke å plassere gjenstander i oppgangen.

Ytterdørene skal alltid være låst.

### **Vaskeriet:**

Vaskeriet benyttes etter oppsatt liste. Reserver tiden du ønsker (kl.08.00 – 22.00), og om mulig stryk reservasjonen dersom du allikevel ikke skal benytte tiden – dette for at andre da kan bruke vaskeriet i stedet. Vaskeriet, vaskemaskinen og tørketrommelen skal holdes rent, og tøy som henges til tork i tørkerommet skal fjernes ned når dette er tørt (p.ga. begrenset plass). Tørkeplass ute benyttes etter behov, dog ikke søn- og hellig dager.

## 3. DYREHOLD

Det er tillatt med hund og katt i borettslaget. Dyrehold må ikke være sjenanse til andre andelshavere.

#### 4. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjenør ikke andre i utide og unødige.

Støydende arbeider som f.eks. oppussing skal være avsluttet i tidspunkt mellom kl. 16.00 og kl. 07.00 på lørdager, og ikke tillatt på søndager og andre helligdager.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

For å kunne gi musikk- og sang undervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

#### 5. FREMLEIE

Fremleie må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaveren får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Fremleiekontrakt utstedes i samarbeid med boligbyggelaget.

#### 6. SKADEDYR

Borettsshavere må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker og lignende i leiligheten.

#### 7. PARKERING

Hver andelseier har 1 stk biloppstillingsplass til disposisjon. De 2 stk gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av andelseiers besøkende.

#### 8. GENERELT

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

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietagere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

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

Twister mellom borettsshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret,

(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 vedtektenes.

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikte å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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, 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder 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.

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Innkalling til ordinær generalforsamling 03.04.2025 for 204 Skjetten Borettslag.

Møtested: Skjetten skole

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 6: Styrehonorar

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Ole Henning Roland fra BORI BBL velges til møteleder. Monica Karøy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 804 906 (mot budsjett 750 000)

Utgifter: 1 009 481 (mot budsjett 782 282)

Resultat: -234 346 (mot budsjett 8 541)

Høyere inntekter enn budsjettet pga. leieinntekter basestasjon Telenor på taket. Negativt resultat pga. prosjektkostnader til bytte av borettslagets tak pga. råte som det ikke var budsjettet for.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

Styreleder Monica Karøy - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

Styremedlem Kari Elisabeth Frilseth - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

Styremedlem Adrian Dan Neculau - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Toril Skoglund

## Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

### **Sak 6: Styrehonorar**

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

Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 20 000. Honoraret fordeles internt i styret.

## **Skjetten Borettslag**

### **STYRETS ÅRSMELDING 2025**

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

#### **TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Monica Karøy, Valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem, Kari Elisabeth Frilseth, Valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem, Adrian Dan Neculau, Valgt for 2 år i 2024  
Varamedlem, Toril Skoglund, Valgt for 1 år i 2024

#### **SELSKAPSINFORMASJON**

Skjetten Borettslag ble stiftet 10.09.1957 og har organisasjonsnummer 848.463.922.

Borettslaget består av 12 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Skjetteneveien 83.

Eiendommen har gnr 3030-75, bnr 116 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

#### **STYRETS ARBEID**

Siden ordinær generalforsamling 17.04.2024 har styret behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Igangsettelse av nødvendig vedlikehold – Skifte av tak pga. råte
- Opptak av lån for å finansiere nødvendig takskifte

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

Godkjent av styret, den 03.03.2025.

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Skjetten Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	749 952	659 952	750 000	750 000
Annen driftsinntekt	2	54 954	53 871	40 000	50 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>804 906</b>	<b>713 823</b>	<b>790 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	0	0	0	22 280
Konsulenttjenester	4	299 943	51 539	58 000	132 297
Kontingenter	5	4 897	4 897	4 900	4 897
Rep og vedlikehold	6	66 276	17 680	40 000	2 236 996
Forsikringer		36 564	33 161	41 000	40 698
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	183 423	163 976	187 000	215 898
Energi og fyring	8	213 140	307 618	306 000	272 000
Kabel-TV og telefoni	9	52 235	49 542	55 000	54 900
Driftskostnader	10	57 918	60 637	64 000	61 500
Andre driftskostnader	11	94 856	16 232	27 000	28 698
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		229	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 009 481</b>	<b>705 282</b>	<b>782 900</b>	<b>3 070 164</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-204 575</b>	<b>8 541</b>	<b>7 100</b>	<b>-2 270 164</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		733	0	0	0
Finanskostnad		30 504	0	0	154 100
<b>Sum finansposter</b>		<b>-29 772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-154 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-234 346</b>	<b>8 541</b>	<b>7 100</b>	<b>-2 424 264</b>
Overført til annen egenkapital	14	-234 346	8 541	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-234 346</b>	<b>8 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Skjetten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 18	533 723	533 723
Tomt	12, 18	13 000	13 000
Sum varige driftsmidler		546 723	546 723
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>546 723</b>	<b>546 723</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		108 900	98 255
Sum fordringer		108 900	98 255
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 673 710	473 970
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 782 610</b>	<b>572 225</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 329 333</b>	<b>1 118 948</b>

## Balanse 31.12.2024

Skjetten Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	1 200	1 200
Annen egenkapital	14	671 354	905 701
<b>Sum egenkapital</b>		<b>672 554</b>	<b>906 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	2 489 122	0
Borettsinnskudd	17, 18	120 000	120 000
Sum langsiktig gjeld		2 609 122	120 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 169	50 036
Annen kortsiktig gjeld	19	26 487	42 012
Sum kortsiktig gjeld		47 656	92 048
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 656 779</b>	<b>212 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 329 333</b>	<b>1 118 948</b>

Skjetten Borettslag

Monica Karøy  
Styrets leder

Kari Elisabeth Frilseth  
Styremedlem

Adrian Dan Neculau  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	749 952	659 952	750 000	530 600
3603 Stipulerte renter	0	0	0	154 100
3604 Stipulerte avdrag	0	0	0	65 300
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>749 952</b>	<b>659 952</b>	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	54 954	53 871	40 000	50 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>54 954</b>	<b>53 871</b>	<b>40 000</b>	<b>50 000</b>

Andre inntekter gjelder leieinntekt Telenor for basestasjon på tak.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	0	0	0	20 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	2 280
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 280</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 375	4 288	5 000	4 599
Forretningsførerhonorar	49 305	47 251	50 000	51 699
Andre forvaltningstjenester	0	0	3 000	0
Teknisk bistand	32 500	0	0	0
Prosjektledelse	213 763	0	0	75 999
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>299 943</b>	<b>51 539</b>	<b>58 000</b>	<b>132 297</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	697	0	700	697
Kontingent BORI	4 200	4 897	4 200	4 200
<b>Sum kontingenter</b>	<b>4 897</b>	<b>4 897</b>	<b>4 900</b>	<b>4 897</b>

#### Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	2 037	20 000	9 999
Vedlikehold VVS	11 449	3 288	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	1 959	0	0	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	51 498	3 969	0	5 000
Vedlikehold brannsikring	0	8 386	0	9 999
Dugnadskostnader	1 371	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	0	2 180 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>66 276</b>	<b>17 680</b>	<b>40 000</b>	<b>2 236 996</b>

#### Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	177 660	145 434	167 000	204 399
Eiendomsskatt	5 763	18 542	20 000	11 499
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>183 423</b>	<b>163 976</b>	<b>187 000</b>	<b>215 898</b>

Lillestrøm kommune har ikke fakturert for eiendomsskatt 2. halvår 2024.

#### Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	213 140	307 618	306 000	272 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>213 140</b>	<b>307 618</b>	<b>306 000</b>	<b>272 000</b>

#### Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	52 235	49 542	55 000	54 900
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>52 235</b>	<b>49 542</b>	<b>55 000</b>	<b>54 900</b>

#### Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	36 825	37 606	39 000	39 300
Snøbrøyting/strøing/feiing	21 093	23 031	25 000	22 200
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>57 918</b>	<b>60 637</b>	<b>64 000</b>	<b>61 500</b>

#### Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	9 540	9 012	10 000	10 500
Søppeltømming/container	7 011	0	6 000	6 999
Innkjøp av IT/kontormaskiner	12 164	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	55 702	3 340	3 000	3 000
Kontorrekvisita	1 486	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 319	2 680	7 000	6 999
Velferdskostnader	1 435	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>94 856</b>	<b>16 232</b>	<b>27 000</b>	<b>28 698</b>

### Note 12 Anleggsmidler

	<b>Gressklipper</b>	<b>Vaskemaskin</b>	<b>Tomt</b>	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	18 735	24 253	13 000	533 723
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 735	24 253	13 000	533 723
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 612	24 253	0	0
Bokført verdi pr.31.12	3 122	0	13 000	533 723
Anskaffelsesår	2017	2006	1958	1958
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

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

### Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 200 fordelt på 12 à kr. 100.

### Note 14 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	905 701	897 160
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-234 346	8 541
Sum opptjent egenkapital 31.12	671 354	905 701

#### Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	2 489 122	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 489 122</b>	<b>0</b>

#### Note 16 Pantelån

##### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2024

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2045

0

-2 500 000

10 878

2 489 122

**Sum langsiktig gjeld**

**2 489 122**

#### Note 17 Borettsinnskudd

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

**Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 609 122	120 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	546 723	546 723
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 620 000	932 500

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 19 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Påløpt rente	423	0
Andre påløpte kostnader	20 856	42 012
Uopptjent inntekt	5 208	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>26 487</b>	<b>42 012</b>

**Note 20 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>480 178</b>	<b>471 637</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-234 346	8 541
Opptak langsiktige lån	2 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-10 878	0
B. Årets endring i disponible midler	2 254 776	8 541
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 734 953</b>	<b>480 178</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 782 610	572 225
- Kortsiktig gjeld	47 666	92 048
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 734 953</b>	<b>480 178</b>

## 204 Årsregnskap 2024.pdf

Navn  
**Karøy, Monica**

Dato  
**2025-02-18**

Identifikasjon

 Karøy, Monica

Navn  
**Neculau, Adrian Dan**

Dato  
**2025-02-14**

Identifikasjon

 Neculau, Adrian Dan

Navn  
**Frilseth, Kari Elisabeth**

Dato  
**2025-02-18**

Identifikasjon

 Frilseth, Kari Elisabeth

Til generalforsamlingen i Skjetten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Skjetten Borettslag som viser et underskudd på NOK 234 346. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### *Øvrig informasjon*

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

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 21. februar 2025

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

21.02.2025 14:09:00

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# Vedtekter for Skjetten Borettslag

org nr 848 463 922

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.november 1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 23. april 2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **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 husstandsfelleskapslovens § 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Andelseier plikte å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## 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 slikt som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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, 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 tvangsfullbyrdslovens 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 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder 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.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# HUSORDENSREGLER FOR **SKJETTEN BORETTSLAG**

**Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.**

Det er i alles interesse at andelseierne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av andelseierens opptreden.

Dette innebærer at andelseierne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontakten.

Husk at reglernes formål er å sikre andelseierne orden, ro og hygge i sine hjem.

## **1. YTRE ORDEN**

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig. Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester

Mating av fugler er kun tillatt på egnede foringsbrett, da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen. Vern om plenen og beplantningen.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret i borettslaget.

Alt avfall skal være forsvarlig innpakket, og kastes i søppelkassene. Sjaktene benytter ikke.

Borettslavere kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Vi disponerer også to gjesteplasser på parkeringsplassen til Bråteveien BL. Ved vask av bil o.a. kan borettslagets høytrykkspyler benyttes.

## **2. INDRE ORDEN**

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle leieboerne etter tur. Vask av Dører, vinduer, lister, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.

Andelseierne skal vaske trappene hver sin uke, minimum en gang pr. uke. De som bor i første etasje vasker kjellertrappa, mens de som bor i øverste etasje vasker loftstrappa. For øvrig vasker man fra og med sin egen avsats og ned til etasjen under.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting/risting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Lufting/risting av tøy etc. henvises til tørkeplassen ute. På søndager og andre helligdager er dette ikke tillatt.

Slukk alltid lyset etter deg i fellesrommene. Det henstilles til borettslavere om ikke å plassere gjenstander i oppgangen.

Ytterdørene skal alltid være låst.

### **Vaskeriet:**

Vaskeriet benyttes etter oppsatt liste. Reserver tiden du ønsker (kl.08.00 – 22.00), og om mulig stryk reservasjonen dersom du allikevel ikke skal benytte tiden – dette for at andre da kan bruke vaskeriet i stedet. Vaskeriet, vaskemaskinen og tørketrommelen skal holdes rent, og tøy som henges til tork i tørkerommet skal fjernes ned når dette er tørt (p.ga. begrenset plass). Tørkeplass ute benyttes etter behov, dog ikke søn- og hellig dager.

## **3. DYREHOLD**

Det er tillatt med hund og katt i borettslaget. Dyrehold må ikke være sjenanse til andre andelshavere.

#### **4. RO I LEILIGHETEN**

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjenør ikke andre i utide og unødig.

**Støyende arbeider som f.eks. oppussing skal være avsluttet i tidspunkt mellom kl. 16.00 og kl. 07.00 på lørdager, og ikke tillatt på søndager og andre helligdager.**

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres bli informert.

For å kunne gi musikk- og sang undervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

#### **5. FREMLEIE**

Fremleie må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaveren får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Fremleiekontrakt utstedes i samarbeid med boligbyggelaget.

#### **6. SKADEDYR**

Borettsshavere må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker og lignende i leiligheten.

#### **7. PARKERING**

**Hver andelseier har 1 stk biloppstillingsplass til disposisjon. De 2 stk gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av andelseiers besøkende.**

#### **8. GENERELT**

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

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietagere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

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

Tvister mellom borettsshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret,

Februar 2002

## 204 Skjetten Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2025

Sted: Skjetten skole

7 av 12 mulige stemmegivere var representert.

6 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Ole Henning Roland fra BORI BBL velges til møteleder. Monica Karøy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 804 906 (mot budsjett 750 000)

Utgifter: 1 009 481 (mot budsjett 782 282)

Resultat: -234 346 (mot budsjett 8 541)

Høyere inntekter enn budsjettet pga. leieinntekter basestasjon Telenor på taket. Negativt resultat pga. prosjektkostnader til bytte av borettslagets tak pga. råte som det ikke var budsjettet for.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

## Sak 4: Personvalg

Styreleder Monica Karøy - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

Styremedlem Kari Elisabeth Frilseth - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

Styremedlem Adrian Dan Neculau - valgt for 2 år i 2024 er ikke på valg.

**Varamedlem (1 år)**

Toril Skoglund **enstemmig valgt**

## Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

**Delegat**

Odd Karøy **enstemmig valgt**

**Varadelegat**

Adrian Dan Neculau **enstemmig valgt**

## **Sak 6: Styrehonorar**

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 0. Honoraret fordeles internt i styret.

**Mot:** 0 stemmer

## Ordinær generalforsamling 03.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

**Roland, Ole Henning**

**2025-04-03**

**Karøy, Monica**

**2025-04-03**

Identifikasjon

 Roland, Ole Henning

Identifikasjon

 Karøy, Monica



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 75, Bruksnr 116	<b>Kommune:</b>	3205 Lillestrøm
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1007 Skjetten 7
Veiadresse:	Skjettenveien 83 A, gatenr 12350	<b>Valgkrets:</b>	7 Gamle Skjetten
	2013 Skjetten	<b>Kirkesogn:</b>	2060201 Strømmen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo
Veiadresse:	Skjettenveien 83 B, gatenr 12350		
	2013 Skjetten		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.09.1949	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 033,5 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealkategori:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3205/75/116	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3205/75/116	0,0
Skylddeling	Forretning: 07.08.1961 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3205/75/116 3205/75/399	-849,0 849,0
Skylddeling	Forretning: 26.09.1949 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3205/75/34 3205/75/116	-995,0 995,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjjettenveien 83 A	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 A	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 A	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 A	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Skjjettenveien 83 B	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1956
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 345,0	Igangset.till.:	14.09.1957
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 345,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	02.01.1959
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	6888402			Antall etasjer:	5

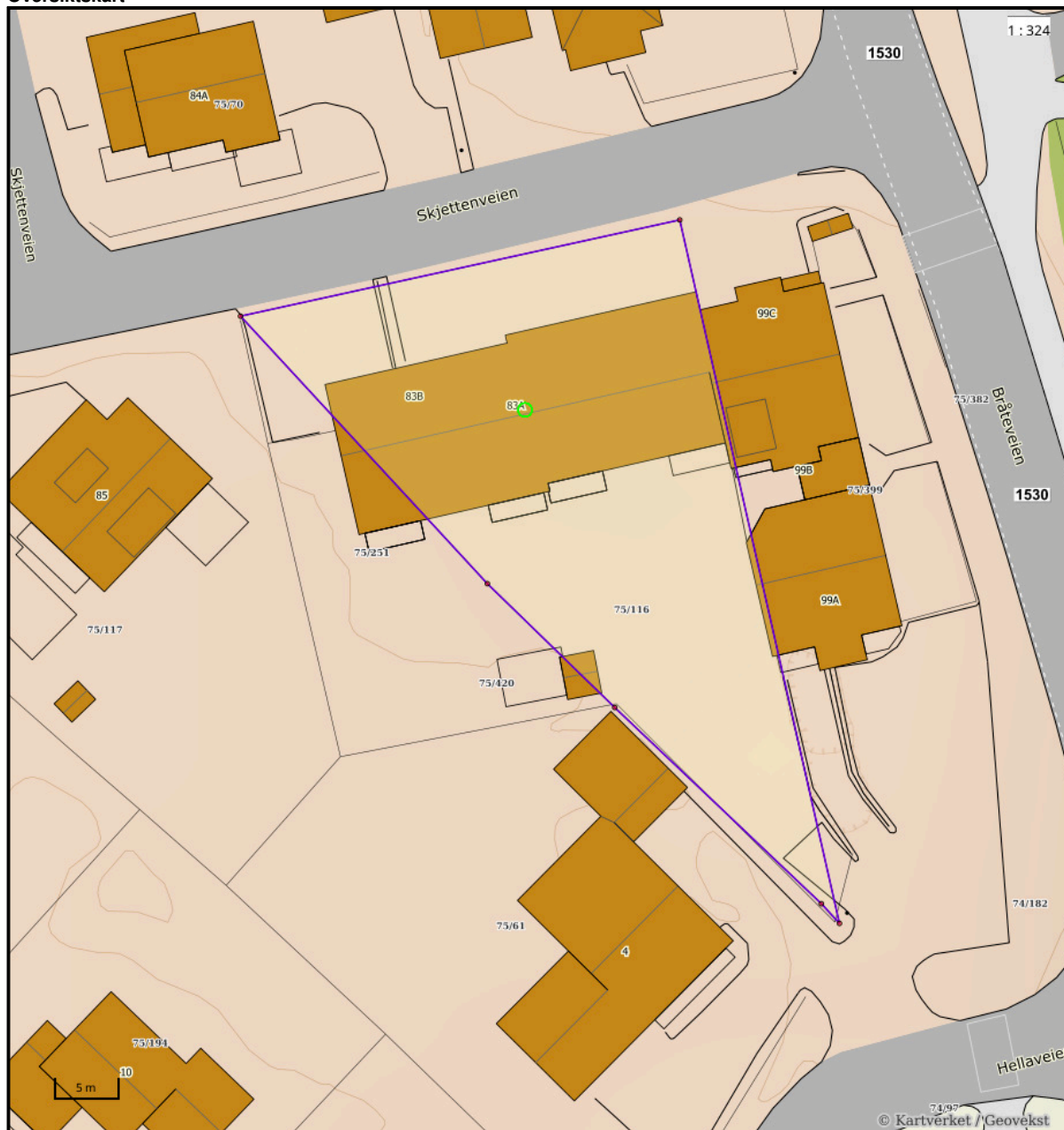
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			294,0		294,0				
H01	4		302,0		302,0				
H02	4		302,0		302,0				
H03	4		302,0		302,0				
L01			145,0		145,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                                                         |                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

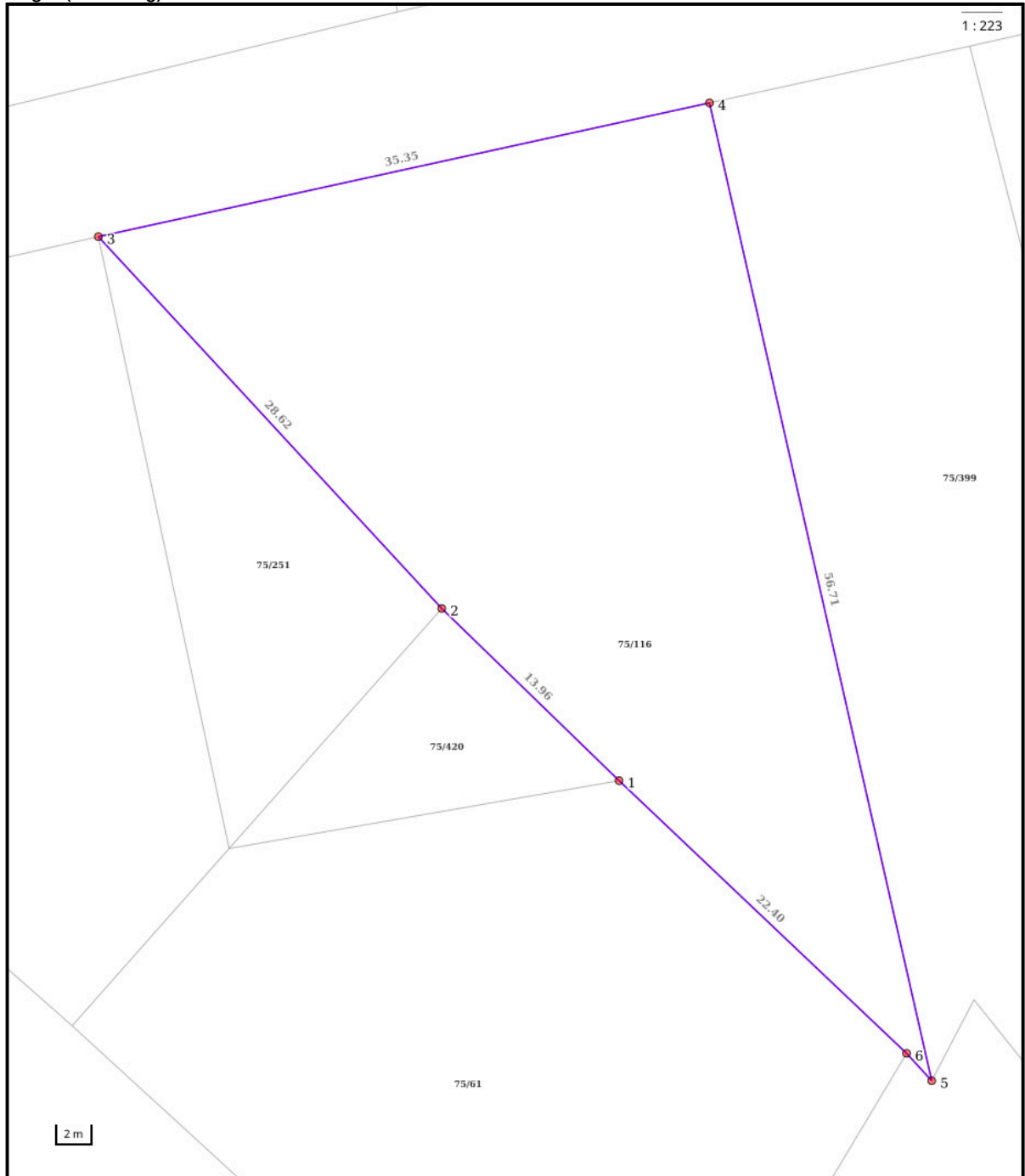
#### Hjelpelinjer

- |                                                |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- -</span> Veikant  | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt                                             |
| <span style="color: black;">▲</span> Sefrak kulturminne                                        |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 033,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 606,33	611 363,14	13,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 648 615,12	611 352,29	28,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 634,31	611 331,06	35,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 644,97	611 364,76	56,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 648 591,03	611 382,27	2,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 592,45	611 380,72	22,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

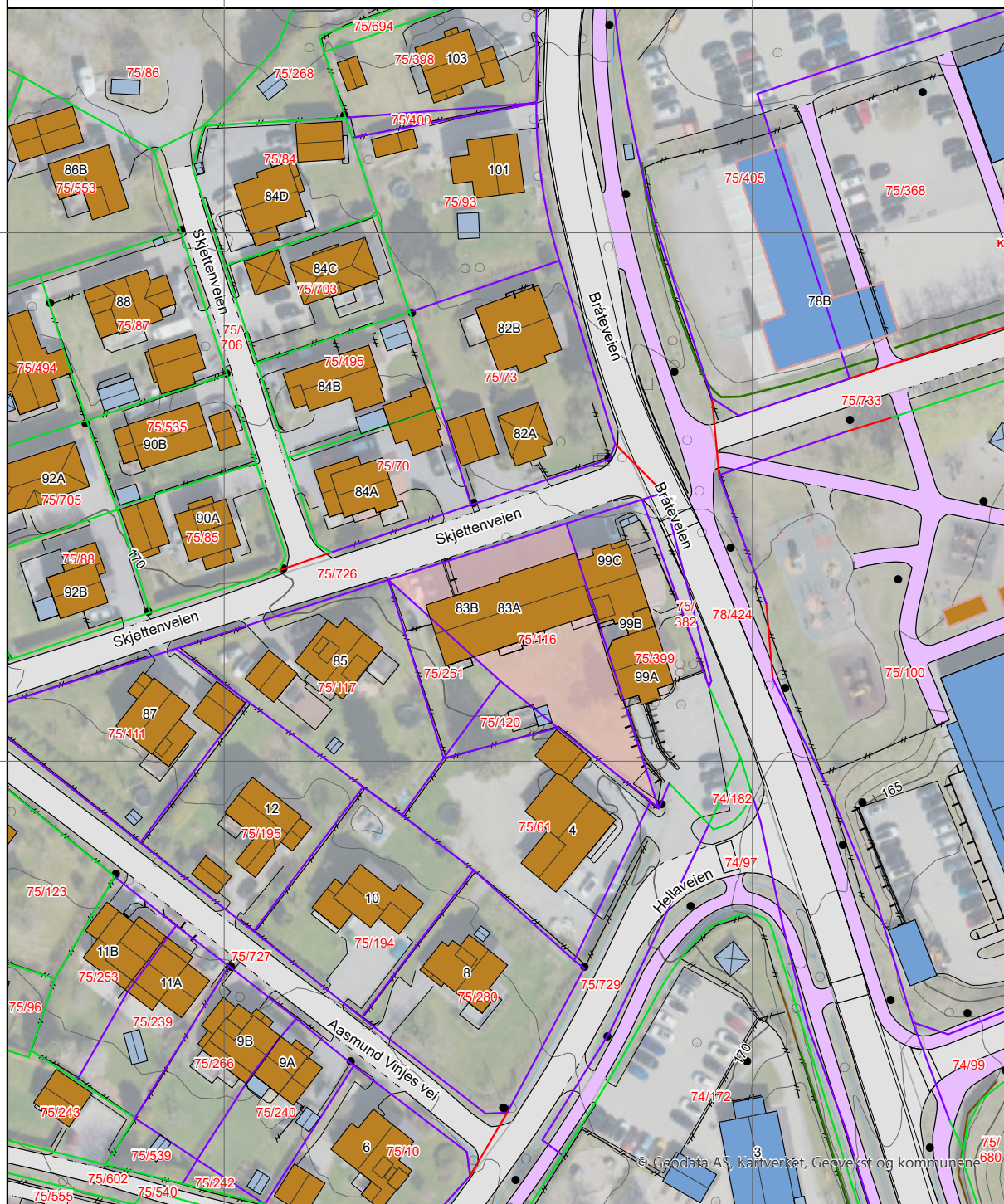
Kommune: 3205 Lillestrøm  
 Eiendom: 3205/75/116/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste













Målestokk 1:1000  
 Dato: 3.3.2026









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









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernomsråde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernomsråde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

— Eiendomsgrense

∩ Diversepunkt

⊥ Stoppekran

○ Kum

▣ Sluk med sandfang

□ Sluk

— Vannledninger kommunal

— Vannledninger privat

— Spillvannsledninger kommunal

— Spillvannsledninger privat

— Overvannsledninger kommunal

— Overvannsledninger privat

— Avløp felles kommunal

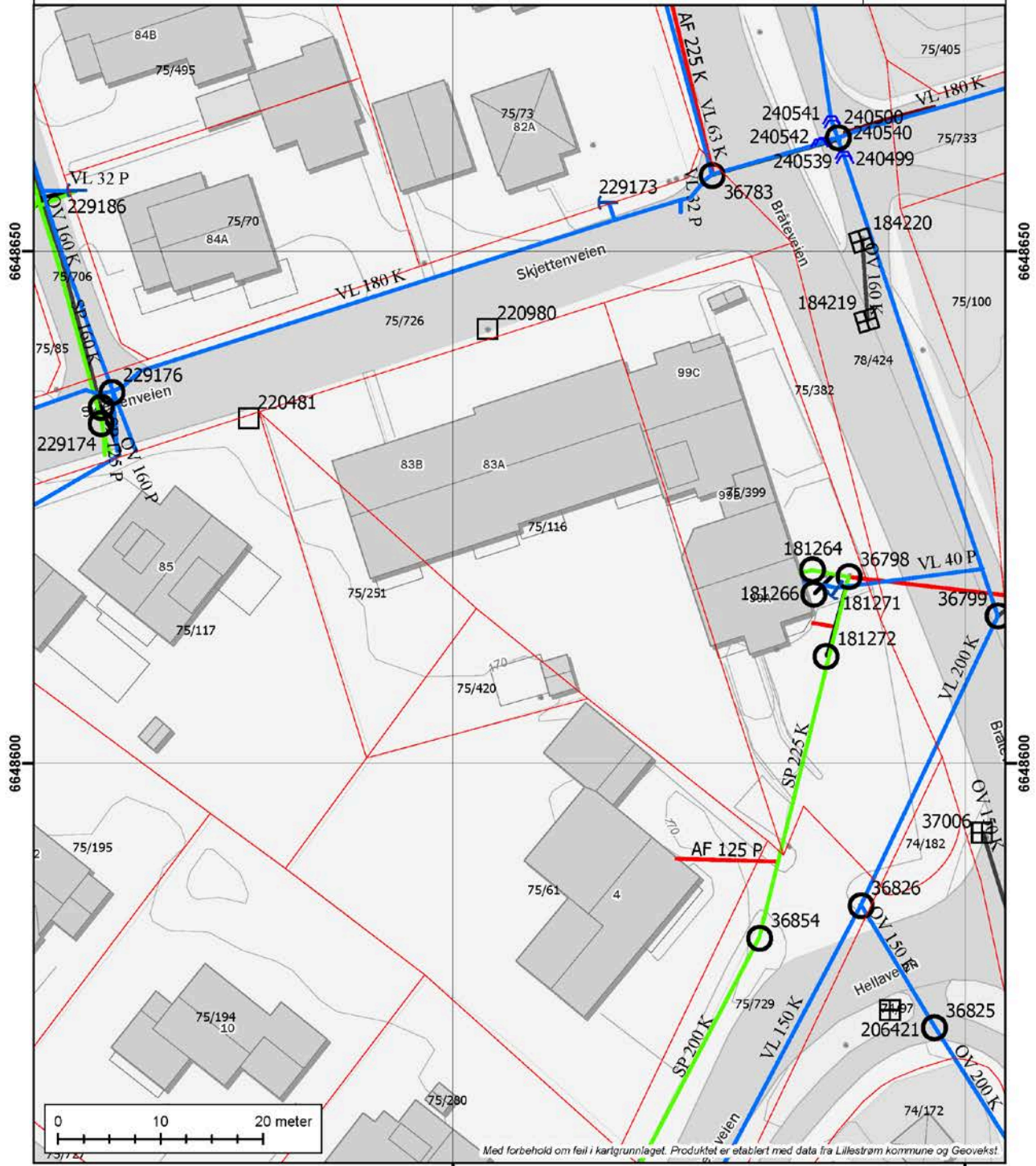
— Avløp felles privat

— Drensledning



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 04.03.2026



611350

611400



**Reguleringsplaner under arbeid**

Produsert: 04.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	116	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Skjettenveien 83B								

Det er for tiden ingen regulerings saker 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

# Reguleringsplan på bakken

75/116/0/0

## Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmenntilgjengelig barnehage
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- 1162 - Undervisning

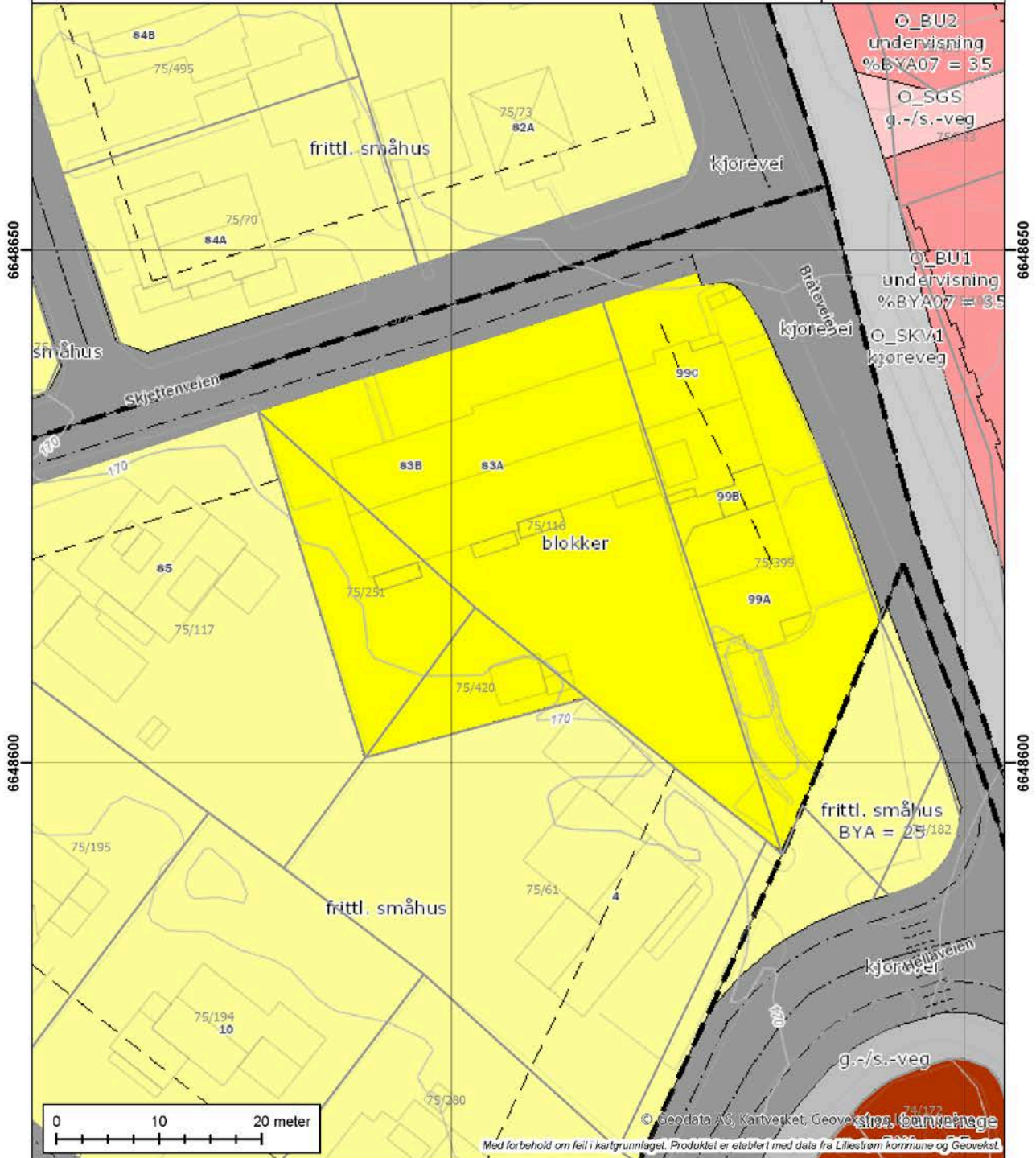
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane

- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 04.03.2026  
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



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

611350

611400



Lillestrøm  
kommune

# Kommuneplan

75/116/0/0

Tegnforklaring:

## KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.

## KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone
- KpSamferdsellinje
- 1122 - Hovedvei N

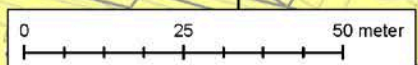
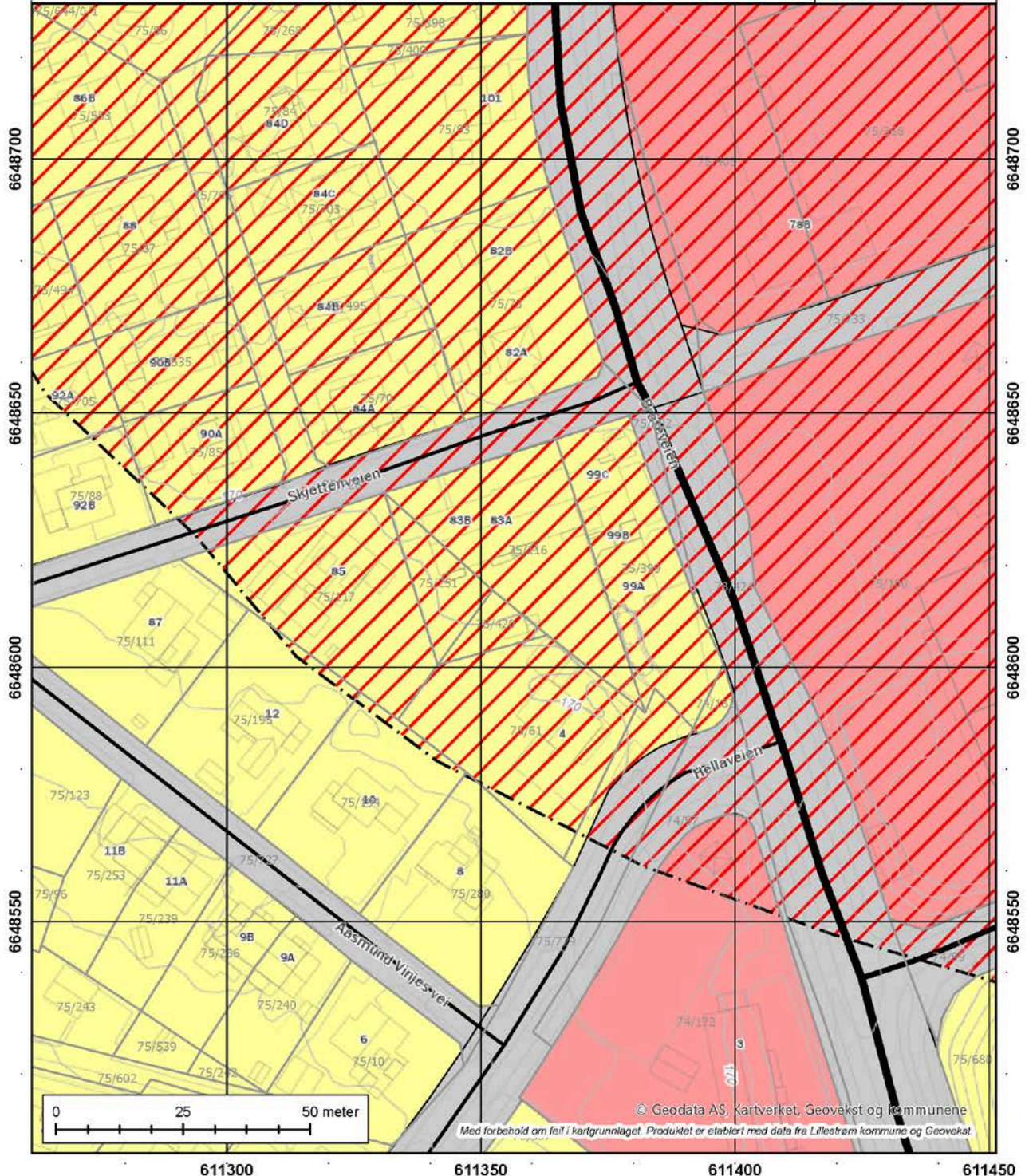
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgranse
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 04.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

**Reguleringsendring og bebyggelsesplan for del av Ryen og Skjetten nordre.****REG. BEST SOM STRØMMENPLANEN AV 1953**

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

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

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den 1. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

## § 1.

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

## § 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Murbebyggelse.
- B. Trebebyggelse.
- C. Industristrøk.

**A. Murbebyggelse.**

## § 3.

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

## § 4.

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

## § 5.

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

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

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

### **B. Trebebyggelse.**

#### § 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. ~~Over to naboeiendommer kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten brannavt, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m<sup>2</sup>.~~

#### § 7.

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

#### § 8.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet. Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

#### § 9.

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

### **C. Industriareal.**

#### § 10.

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

#### § 11.

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

#### § 12.

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

#### § 13.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

#### § 14.

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

#### § 15.

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

### **D. Fellesbestemmelser.**

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.
4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.  
Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på brannavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

- ~~1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.~~
- ~~2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.~~
- ~~3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helsrådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.~~
- ~~4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten brannavil og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.  
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.~~

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.
3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

Skedsmo kommune,  
Revidert den 21.06.01

Vedtatt den	13	109	20	01
Det faste utvalg for plantesaker, sak	109			
<i>Begge Larsen</i>				
Plansjef				

## DOK-analyse for eiendom 3205-75/116

Dato for analyse	04.03.2026 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'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 utligjengelige

'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 dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

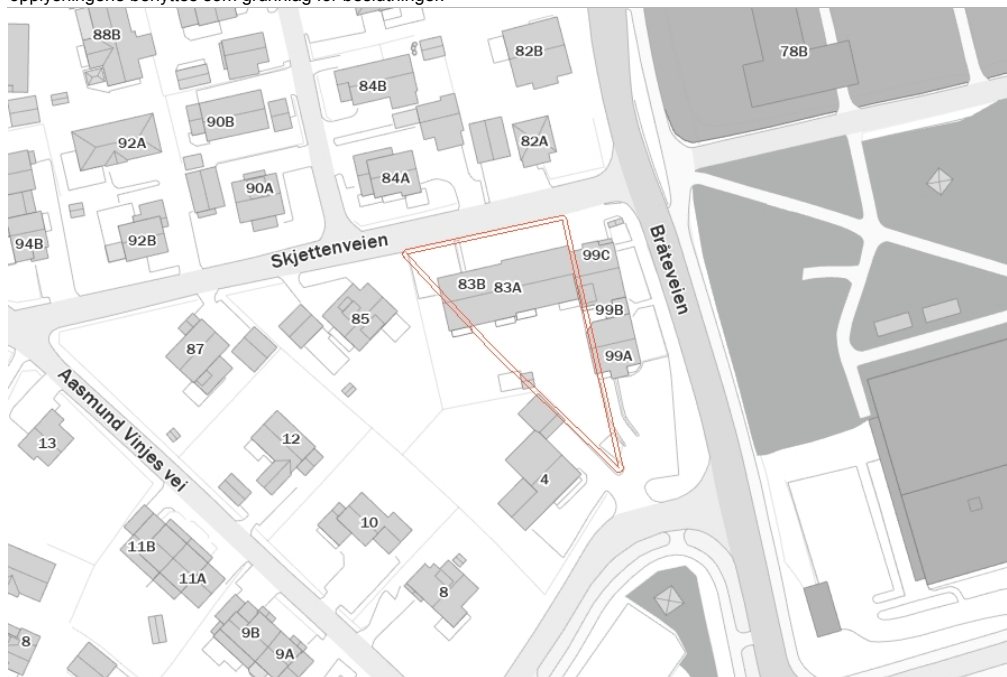
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	03.03.2026	04.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningpunkt	Kartverket	03.03.2026	04.03.2026
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	03.03.2026	03.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.02.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnsikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnsikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	03.03.2026	03.03.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	04.03.2026	23.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	23.02.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

## Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
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		27.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	04.03.2026	23.02.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	04.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	25.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		23.02.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		26.02.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		20.02.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.02.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	26.02.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	26.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

### Ikke berørte datasett

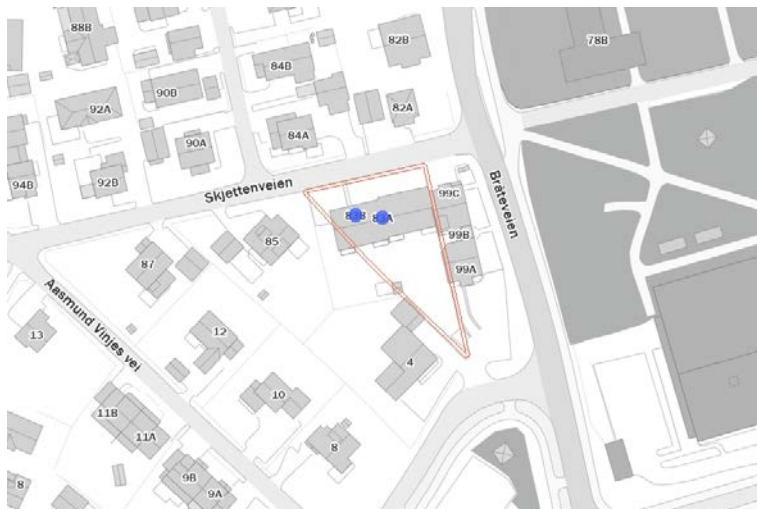
Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

### Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
------	-------	-------

**Eiendom: Matrikkelen - Adresse**

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	04.03.2026


**Beskrivelse**

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

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

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukjent 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
92099001	Skjetteneveien 83A
92099001	Skjetteneveien 83B

**Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt**

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	04.03.2026


**Beskrivelse**

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nærværende 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 kommunevis filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

**Punkter**

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6888402

## Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	24.02.2026



### 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.

...

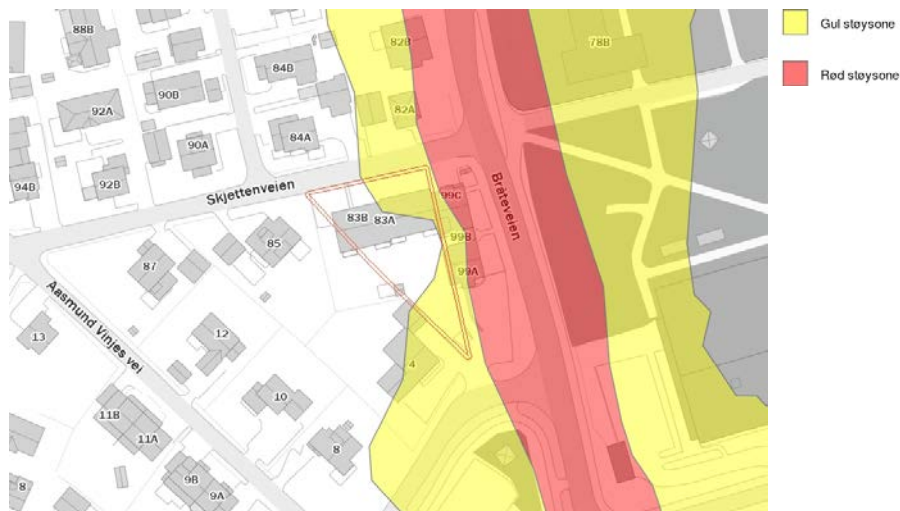
### Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERING SAR	AKTIVITET
-	-	29	2017	ballspill, lekeplass, møteplass, skøyter, svømming, sykling
misliker, mørkt, støy, søppel, trafikk, utrygg, vilEndre	-	11	2017	-
-	-	10	2017	-

Flater

**Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442**

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026


**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 ( $L_{den} > 65\text{dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ADT), 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 ADT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

**Flater**

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

## Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.02.2026



### Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5. Kartleggingen skal vise utendørs støvsituasjonen 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
Lnights054	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



### Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### Beskrivelse

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

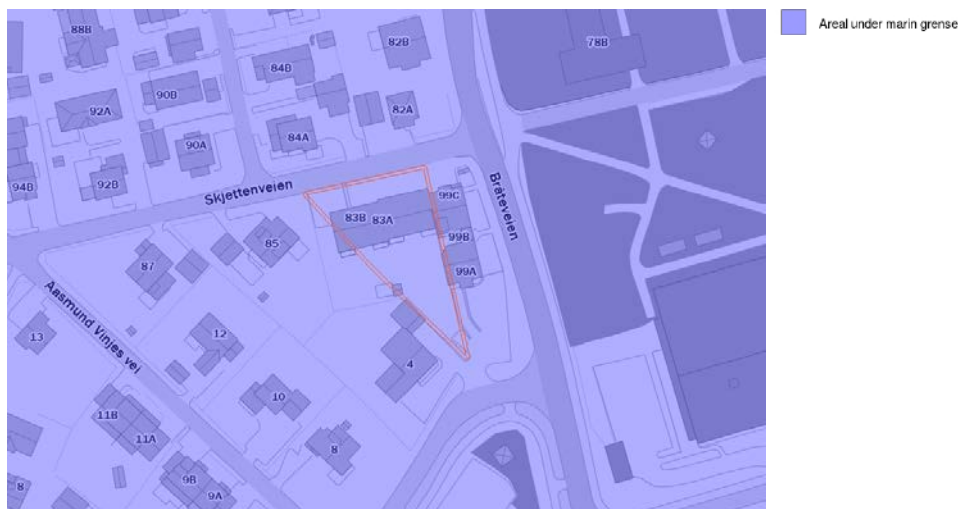
...

### Flater

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

## Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikvt 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](http://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.

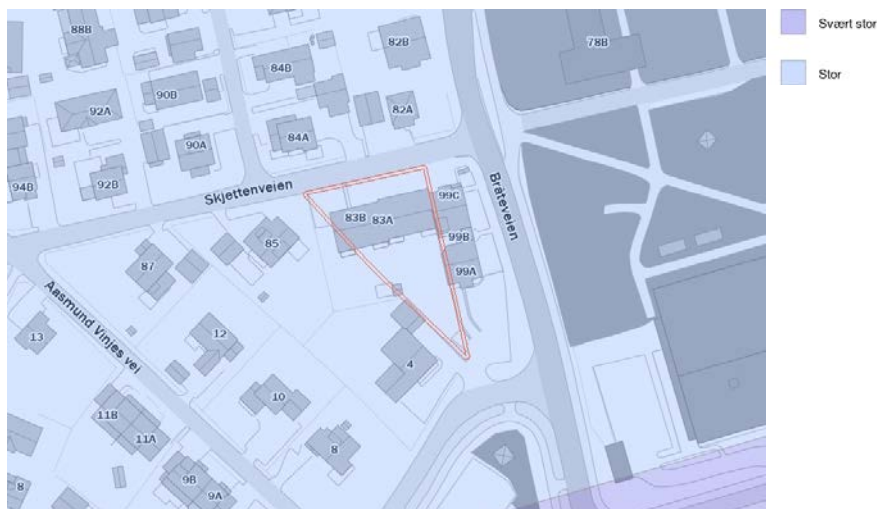
...

### Flater

<b>BELIGGENHET</b>
Areal under marin grense

## Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### Beskrivelse

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

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 løsmasstypene 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 løsmasstyper 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-klassifisering 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](http://ngu.no) under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

### Flater

**Flater**

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

## Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

#### Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119

## Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyd 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	27.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	27.02.2026



#### 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: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	04.02.2026



### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

...

### Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

**Landbruk: FKB-AR5**

Kilde	Geovekst	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	04.03.2026


**Beskrivelse**

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

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

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

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

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

...

**Flater**

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.02.2026



### Beskrivelse

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

...

### Flater

GRUNNTYPENAVN

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

## Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.02.2026



### 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)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.02.2026


**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

...

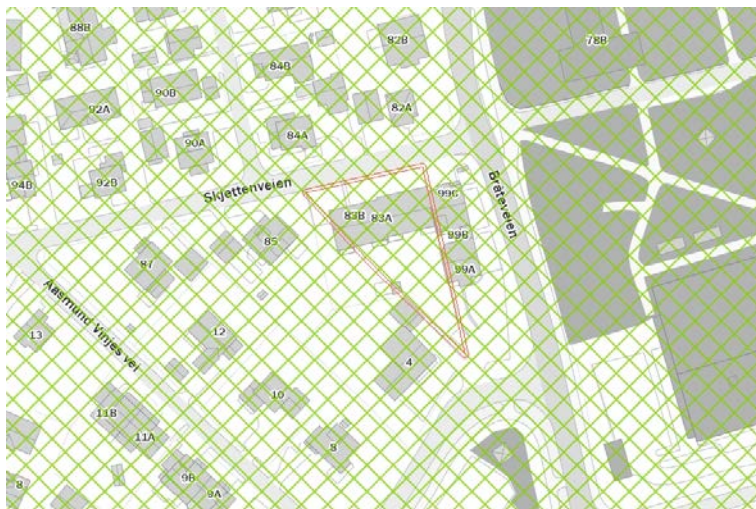
**BESKRIVELSE**

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)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.02.2026


 c

**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_NÆ RING	F_SMAHUS	K_SMAHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	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)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.02.2026



**Beskrivelse**

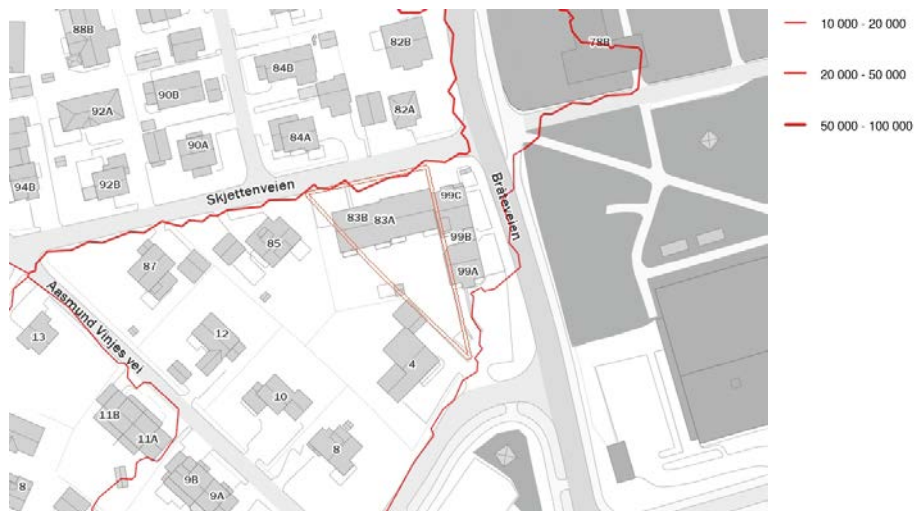
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

**Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data**

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.02.2026


**Beskrivelse**

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m<sup>2</sup>. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klistet ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
20 000 - 50 000	10 000

### Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	04.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	23.02.2026



### 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	KVIKKLEIRERISIK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
------	-----------------	------------	------------------	----------	--------

## Flater

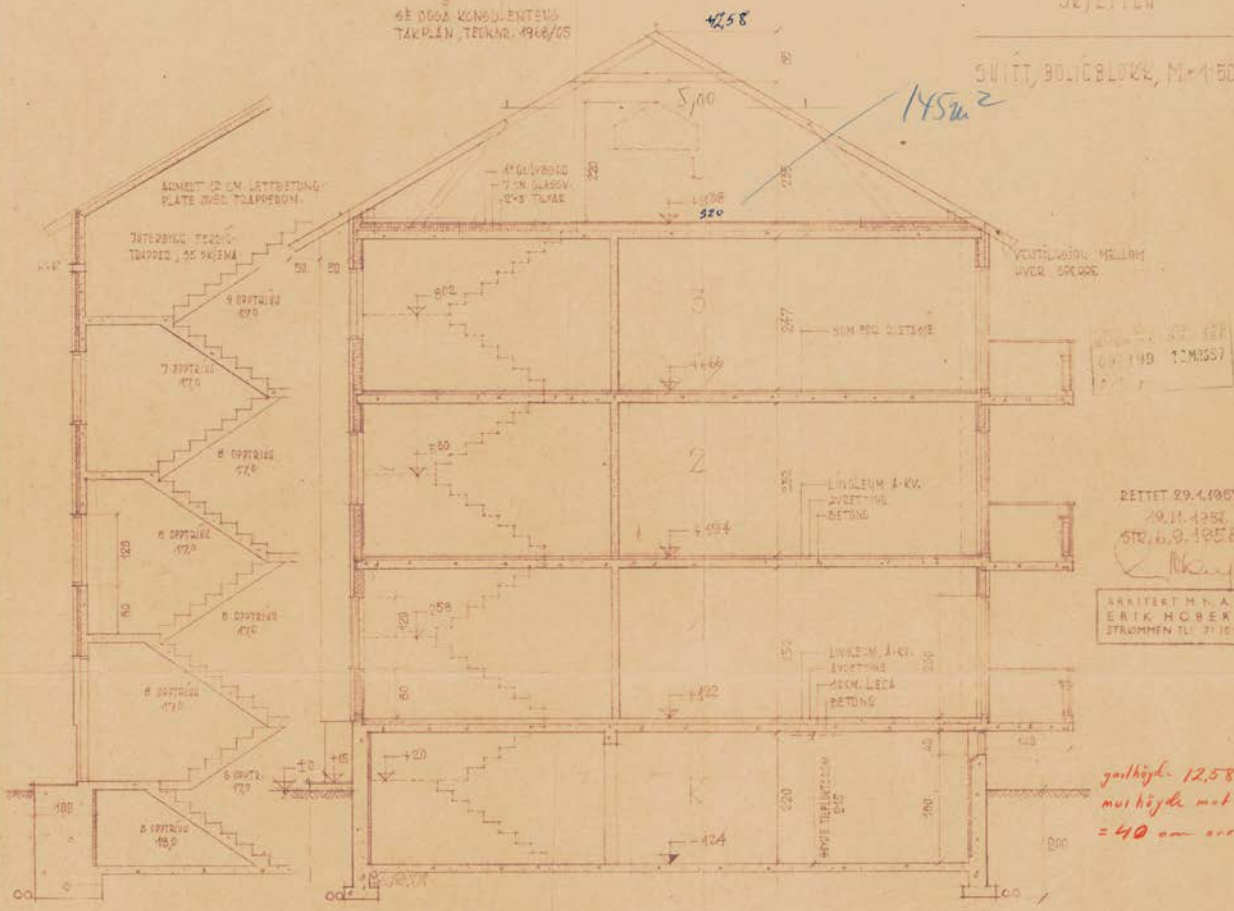
-	Risk Class 0	None	0	Det er kun topografiske vurderinger som ligger til grunn for kvikkleirefaresonen, ingen befarig eller grunnundersøkelse. Denne kodeverdien må brukes dersom man skal utveksle soner som ikke er klassifisert	2
---	--------------	------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

X5  
 BOLLIBLOK N/FORRETTING  
 FOR SKEDSMA BOLLIBYCELAG  
 SKJETTEN

68 DOKK KONSULENTENS  
 TAKPLAN, TEKN. 1948/05

SKITT, BOLLIBLOK N-150

*145m<sup>2</sup>*



BYGGERIET SKEDSMA  
 09.199 11.2357

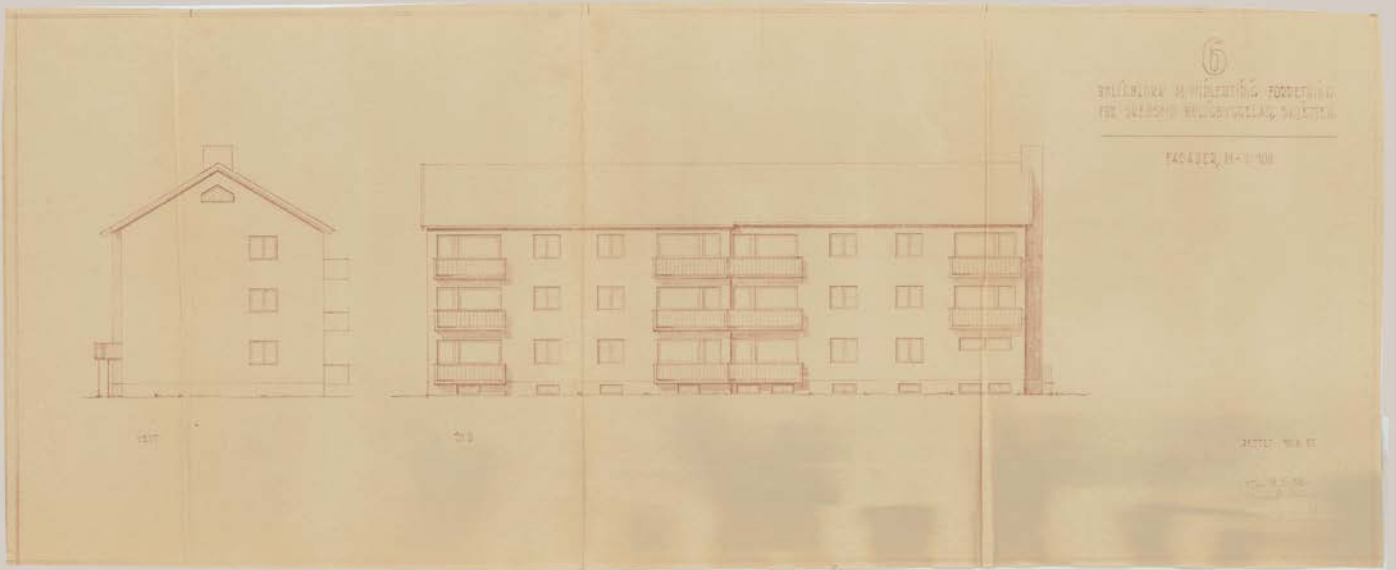
RETTET 29.4.1957.  
 19.11.1958  
 STR. 6.9.1958.

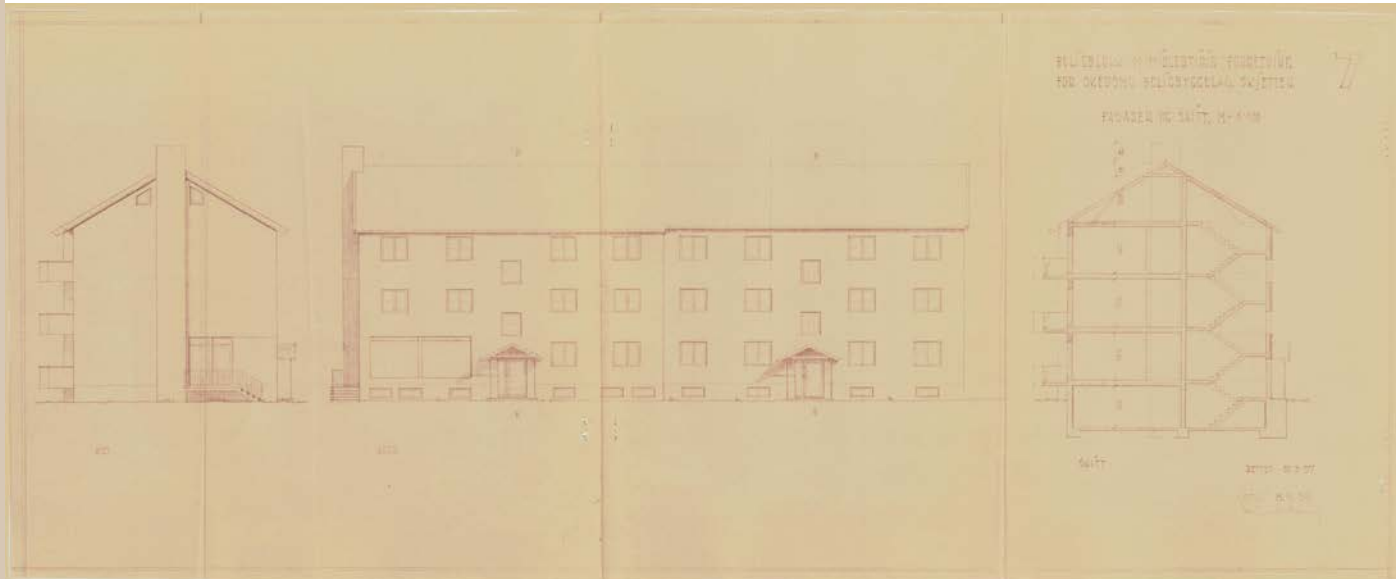
ARKITEKT M. H. A. L.  
 ERIC HOBERG  
 STRØMMEHOLM 2110

*gullhøy 12.58 er ikke  
 mulig med nobo  
 = 40 cm over terr.*

SKITT 5, TRAPPEROM  
 (se også skisse, s. 12)

0 50 100  
 100 Plottet i stamlesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS





Midlertidig innflytningstillatelse meddeles herved

for Boligblokk på g.nr. 75. b.nr. 116. i Skedsmo.

Eier: Skedsmo B.B.L. postadresse: Skjjettenveien 83. Strømmen.

Anm: .....

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

Skedsmo kom. byggekontroll 2/1 1959.

*B. Solving*  
for Bygningssjefen.

**Eiendomsskatt**

Produsert: 04.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	116	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Skjettenveien 83B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

---

**FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

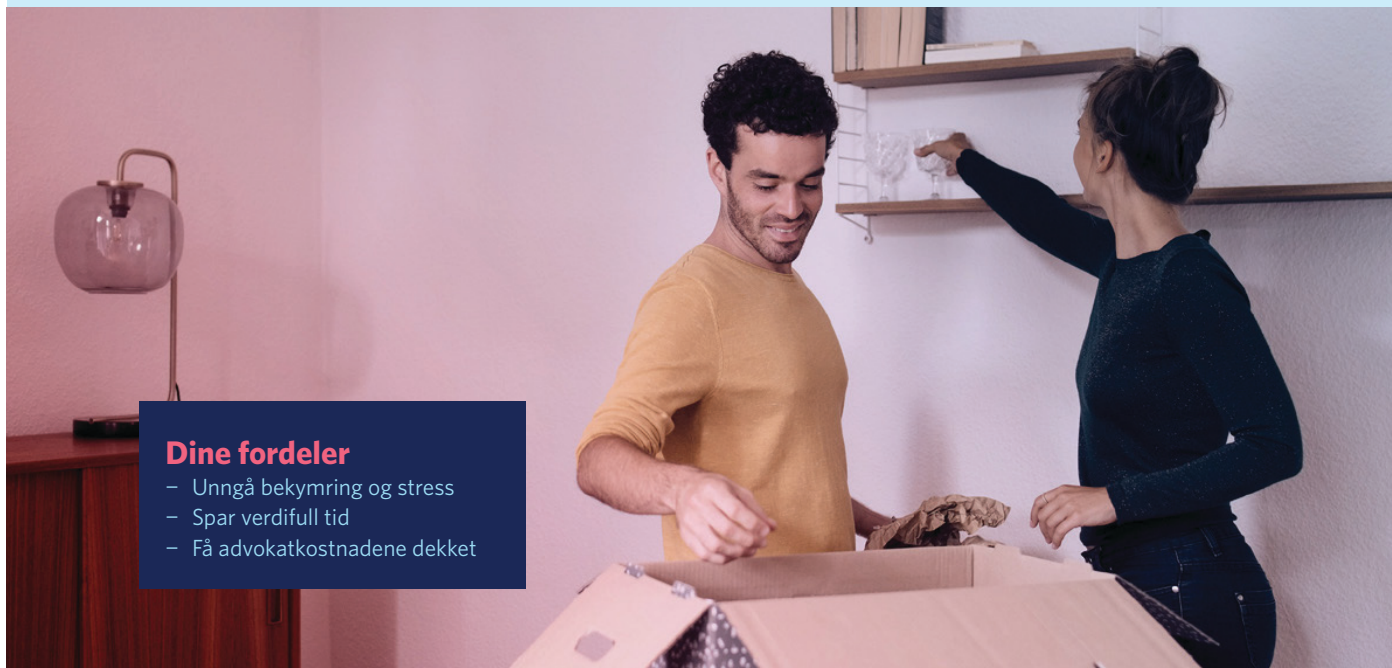
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

---

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt  
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no  
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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.

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.

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

Norges Eiendomsmeglerforbund | [www.nef.no](http://www.nef.no) | [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING