NORDVIK

Skolsegglia 61D

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skolsegglia 61D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
18	Tilstandsrapport
32	Egenerklæringsskjema
39	Andre vedlegg
235	Kontaktinfo
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Elegant og stilren 3-roms med god planløsning - Panoramautsikt - Gode solforhold - Vestvendt balkong - Heis - Garasje

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 391 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 385,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

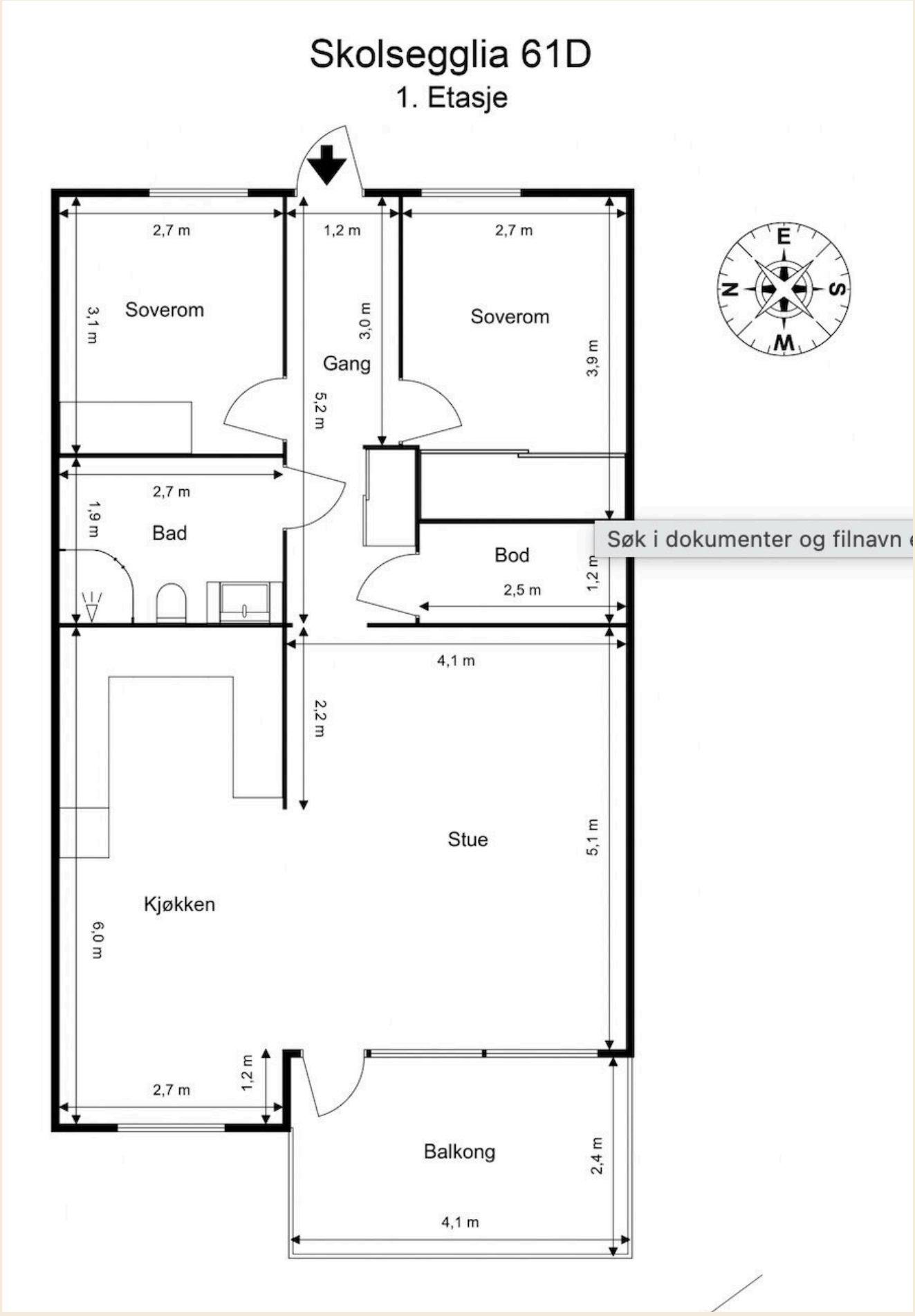
Høyt og fritt beliggende på populære Brånåsen

· Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
· Vestvendt, flislagt balkong med elektrisk markise
· Garasjeplass med oppsett for elbillader
· Heis direkte fra garasjeanlegget
· Modernisert bad med gulvvarme
· Oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer
· To boder på 3m² og 6m²
· Ingen dokumentavgift

Flere oppgraderinger de senere år:
· 2026: El-tilsyn fra Elvia uten noen avvik.
· 2025: Ny benkeplate, backsplash, vask, blandebatteri, stekeovn og induksjonstopp
· 2022: Bad oppgradert med nytt baderomsskap, speilskap og blandebatteri. Ny Integrert oppvaskemaskin
· 2020: Nye kjøkkenfronter, kjøleskap og flislagt balkong
· 2019: Nytt BerryAlloc høytrykkslaminat og forbedret planløsning
· Kort vei til buss, butikker, skoler og flotte turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Skolsegglia 61D

Nabolaget Branåsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brånås skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 7.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 7.5 km

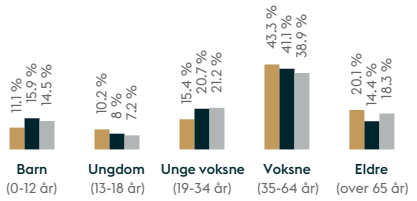
Offentlig transport

Brånås skole Linje 340	7 min 0.5 km
Leirsund stasjon Linje R13	11 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	24 min

Barnehager

Skolsegglia Fus barnehage (1-5... 84 barn	5 min 0.4 km
Brånåstoppen Fus barnehage (1-... 81 barn	6 min 0.4 km
Romerike barnehage Solhaug (0-... 54 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Branåsen	3 135	1 354
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brånås	6 min
Tæruddalen borettslag	18 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min
SATS Skedsmokorset	6 min

«Barna våre har mange venner i nabolaget, god barneskole og god ungdomsskole, kort og trafikksikker skoleveg, utsikt, hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0256/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 45, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 12 i Brånåsen Panorama Borettslag, org.nr. 989663577

Selgere
Tommy Danielsen
Erika Ramonaite

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 391 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 400 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:
Gang: Takhøyde på 2,45 m. Stue: Takhøyde på 2,45 m. Bad: Takhøyde på 2,19 m. Soverom 1: Takhøyde på 2,44 m. Soverom 2: Takhøyde på 2,45 m. Bod: Takhøyde på 2,44 m.

Garasjeplass i felles anlegg på 13 m²

Solforhold
Opplysninger fra selger:
På sommeren: Sol kommer ca 13/14:00 skrått venstre side når man ser utover. Har solen absolutt hele kvelden til klokken 23:00, da går den bak fjellet. Fantastisk solnedgang.

Innhold
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod.
Kjeller: Bod

Standard
Standard
Lys og attraktiv 3-roms leilighet med god planløsning, flott utsikt og gode solforhold. Leiligheten holder en god standard med slitesterkt BerryAlloc høytrykkslaminat, fliser på badet og pent malte overflater. Det er montert

nye dørblad og profilerte kvalitetslister i leiligheten. Planløsningen mellom stue, gang og bod er forbedret, noe som gir en mer praktisk og møbleringsvennlig bolig.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god og fleksibel planløsning med god plass til en stor sofagruppe og øvrig møblement. Den åpne løsningen mot spisestuen skaper en luftig og sosial atmosfære, med god plass til et større spisebord – perfekt for både hverdagsmiddager og hyggelige selskaper. De lyse gulvflatene og nøytrale overflatene gir et moderne og tidløst uttrykk, mens den markerte fondveggen tilfører rommet karakter. Fra stuen er det utgang til vestvendte balkong. Philips Hue-belysning er installert i stue og kjøkken.

Balkong
Vestvendt balkong med flott utsikt, gode solforhold og plass til sittegruppe. Balkongen er flislagt og har to levegger som skjermer og skaper en lun uteplass. Elektrisk markise gir god skjerming på solrike dager. Her kan man nyte den flotte panoramautsikten og herlige solnedganger.

Kjøkken
Lyst og pent kjøkken med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate, backsplash, kjøkkenvask, blandebatteri, stekeovn og induksjonstopp. Nyere håndtak på innredningen gir et moderne uttrykk. Det er integrert oppvaskmaskin og Samsung-kjøleskap.

Soverom
Boligen har to soverom. Begge er av god størrelse der det minste kan brukes som kontor, gjesterom eller annet. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med integrert belysning, som gir en praktisk og elegant løsning.

Bad
Romslig og flislagt bad med gulvvarme. Badet er oppgradert med nytt baderomsskap, speilskap fra Vikingbad og nytt blandebatteri. Det er dusjløsning, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod og oppbevaring
Boligen har en praktisk innvendig bod på 3m² og disponibel bod i kjeller på 6m². Planløsningen mellom stue, gang og bod er forbedret, med adkomst til boden fra gangen. Dette gir en mer naturlig løsning og bedre møbleringsmuligheter i stuen.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er opplegg for ladestasjon. Borettslaget har innført oblatparkering på p-plass. Hver leilighet er i besittelse av 2 stk parkeringsoblater. For gyldig parkering skal disse ligge synlig i bilens frontrute.

Boligen har heis med direkte adkomst fra garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at dagens parkeringsløsning er etablert på borettslagets fellesareal, og at parkeringsplassene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger og vedlikehold
2026: Elektrisk markise montert på balkongen
2025: Ny benkeplate, backsplash, kjøkkenvask og blandebatteri
2025: Ny stekeovn og induksjonstopp
2025: Nye håndtak på kjøkkeninnredningen
2022: Bad oppgradert med nytt baderomsskap, speilskap fra VikingBad og blandebatteri
2022: Ny integrert oppvaskmaskin på kjøkkenet
2020: Balkongen flislagt og to nye levegger montert
2020: Nytt integrert Samsung-kjøleskap og nye kjøkkenfronter
2020: Integrert belysning i skyvedørsgarderobe på soverom
2019: Nytt, slitesterkt BerryAlloc høytrykkslaminat i hele leiligheten
2019: Nye dørblad og profilerte kvalitetslister i hele leiligheten
2019: Forbedret planløsning mellom stue, gang og bod for bedre møbleringsmuligheter
2019: Philips Hue-belysning installert i stue og kjøkken
2019 - 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2026: Fuget opp flisene rundt dusjsonen. 2022: Bad oppgradert med nytt servantskap med vask og blandebatteri. Nytt overhengende speilskap fra VikingBad. Flislagt en rad mellom servantskap og speilskap.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2026: Installert markise på balkong, trekt kabel til
stikkontakt. Egen innsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 08.01.2026. Det er ikke registrert noen avvik
eller anmerkninger i denne rapporten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann var her 03.09.2026. Tilstandsrapport legges ved salgsoppgave.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting
- Slitt rekkverk

Vannledninger
- Manglende tettemuffe ved vvb

Varmtvannsbereder
- Bereder er ikke lekkasjesikret
- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Våtrom (Overflate vegg/himling)
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad
- Riss/sprekker i flis

Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk)
- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Våtrom (Sanitærutstyr)
- Riss/sprekker i klosett
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Våtrom (Dokumentasjon)
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- ikke tatt i bruksvann sone

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, målt høyde er 80 cm mens dagens krav er 100 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Rapporten fra takstmann ligger vedlagt salgsoppgaven i sin helhet og megler anbefaler å lese denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dette medfølger ikke:
- Taklampe over spiseplass.
- Taklampe på soverom.
- Aluminiumshyller i bod og kjellerbod.
- Vaskemaskin

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem 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).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovner og gulvvarme på bad (elektrisk)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7.400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 385,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, drif/vedlikehold, grunnpakke kabel-tv og internett m.m.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi for denne eiendommen.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telenor (avtale heter frihet M som inkluderer 150 mps internett linje, og TV pakke fra telenor)

Borettslaget

Om borettslaget
Brånåsen Panorama Borettslag er et lite borrettslag med 27 boenheter, OBOS er forretningsfører.
Borettslaget har adresse Skolsegglia 57-61, 2019 Skedsmokorset.

Heis
Heisen er nå 20 år og må oppgraderes. Forventet levetid for heiser er 15 - 25 år. Vi har i de siste 12 mnd hatt en del stans, og reparasjoner. Styret har derfor hentet inn tilbud fra flere aktører for oppgradering/modernisering.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om

garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 84 989,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets økonomi – årsresultat 2025

Borettslaget hadde driftsinntekter på ca. 1,64 mill. kr i 2025, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene var ca. 1,11 mill. kr, blant annet til drift og vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og TV/bredbånd. Dette ga et driftsresultat på ca. 534 000 kr. Etter finansinntekter og finanskostnader endte året med et overskudd på ca. 561 000 kr, som ble overført til egenkapitalen.

Økonomien fremstår samlet sett som solid, med disponible midler på ca. 2,42 mill. kr ved utgangen av 2025, opp fra 1,93 mill. kr året før.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad praktiserer 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyr som luftes, skal føres i bånd på borettslagets område og ekskrementer skal fjernes.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92979548

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 073 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 6073 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på Brånåsen- et sentralt og aktivt boligområde på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Skolsegglia er kjent for sin nydelige utsikt og gode solforhold! Eiendommen ligger i et meget populært, barnevennlig område. Området har nær beliggenhet til både lekeplasser, skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, marka og butikker.

Skedsmokorset er praktisk plassert mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn, med direkte bussforbindelser til begge destinasjoner. Området byr på rolige omgivelser med nærhet til natur og rekreasjoner, samtidig som hverdagsfasiliteter er lett tilgjengelige. I nærområdet finnes det gode turmuligheter, idrettsanlegg og et variert tilbud av nødvendige tjenester. Skedsmosenteret ligger ca 4 km unna og tilbyr et utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, Kiwi eller Rema 1000.

Skedsmokorset har et godt og velfungerende kollektivtilbud, og bussholdeplassen er kun en kort gåtur unna. Det går hyppige bussforbindelser til både Lillestrøm som nærmeste by, og Oslo, via olavsgaard. Olavsgaard er et sentralt knutepunkt for videre reiser i alle retninger, og tilbyr innfartsparkering. I rushtiden går det expressbuss til Oslo, og i helgene er det nattbuss fra hovedstaden.

Fra eiendommen er det kort vei til flere idretts- og aktivitetstilbud, blant annet fotballanlegg, ishall, ridehall, svømmehall og teakwondo-klubb. I tillegg er det flere treningssentre og klatreanlegg i nærområdet, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder i Romeriksåsen, herunder Tæruddalen, en kort gåtur fra eiendommen.

I Tæruddalen finner du lysløype og et virvar av koselige stier. Lysløypa er nylig oppgradert og tilrettelagt for barnevogn og rullestol. Løypa tar deg opp til idylliske badevann, koselige turhytter og fine benker. Det er meget gode sopp- og bærmuligheter i området, og flere plasser hvor du kan prøve fiskelykken

Bebyggelse
Blokk- og småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Brånås skole - 0.5 km

Tog:
Leirsund stasjon - 7.5 km

Skoler og barnehager
Barnehage:

Skolsegglia Fus barnehage - 0.4 km
Brånåstoppen Fus barnehage - 0.4 km
Romerike barnehage Solhaug - 0.6 km

Skole:
Brånås skole (1-7 kl.) - 0.5 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) - 1.9 km
Oks friskole (1-10 kl.) - 2.9 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) - 2.3 km
Lillestrøm videregående skole - 7.2 km
Skedsmo videregående skole - 7.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Planløsningen mellom stue, gang og bod ble endret. Tidligere var adkomsten til boden direkte fra stuen. Denne døråpningen ble tettet, og det ble i stedet etablert ny adkomst til boden fra gangen.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område som omfattes av reguleringsbestemmelser for Brånåsen felt 10, 13 og 15. Området er regulert til byggeområder, offentlige trafikkområder og fellesarealer. Dette omfatter:
Konsentrert småhusbebyggelse (A-felt)
Blokkbebyggelse (B-felt)
Terrassehus (C-felt)
Offentlig bebyggelse – barnehage
Kjørevei, fortau/gangvei og annet veiareal
Felles kjørevei, avkjørsel og parkeringsplass
Felles lekeplass og grøntområde
Skedsmo kommune, 22. januar 2001, revidert 29. mai 2001

Eiendommen inngår i kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2035, vedtatt 14.06.2023, revidert 06.02.2025.

Dok.analyse fra kommunen viser:
-Eiendommen ligger i et område under marin grense, hvor muligheten er kategorisert som "svært stor".
-Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
-Eiendommen ligger i et område med moderat/ lav aktsomhetsgrad mht. Radon.

Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/45/32:

20.09.1999 - Dokumentnr: 14125 - Erklæring/avtale
Avtale om felles utbygging av eiendommene.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1983 - Dokumentnr: 103002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0231 Gnr:45 Bnr:2

25.05.1999 - Dokumentnr: 7145 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0231 Gnr:45 Bnr:32 Fnr:1

21.10.2002 - Dokumentnr: 18907 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:47

21.10.2002 - Dokumentnr: 18908 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:48

21.10.2002 - Dokumentnr: 18909 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:49

21.10.2002 - Dokumentnr: 18910 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:50

24.04.2006 - Dokumentnr: 206062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:45 Bnr:114

01.01.2020 - Dokumentnr: 1222696 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:45 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 140101 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:45 Bnr:32

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 535,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. september 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skolsegglia 61D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	81 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	7	0	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- slitt rekkverk
Vannledninger	- manglende tettemuffe ved vvb
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i klosett - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt i bruksvann sone

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, målt høyde er 80 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2026

Rapportdato
3.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Danielsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Erika Ramonaite** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Skolsegglia 61D, 2019 Skedsmokorset**

Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **45** Bruksnr: **32** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **12** Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**75**	**75** Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**75**	**6**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Garasjeplass i felles anlegg på 13 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble lagt fliser på balkongen i 2020.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- slitt rekkverk

Beskrivelse:
Det er registrert malingsavflassing på rekkverket samtidig som det er værskifte.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert malingsavflassing på rekkverket. Manglende vedlikehold av rekkverket kan over tid medføre videre nedbrytning og behov for overflatebehandling. Tilstandsgrad er satt til TG 2.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med -lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør med glass felt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Det registreres knirk i gangen og soverommet.

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering ble det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter i stuen og ca. 5 mm over 2 meter på soverommet, samt tilsvarende avvik over rommenes fulle bredde. Videre ble det registrert knirk i gulvet i gangen og på soverommet. Registrerte skjevheter ligger innenfor det som må forventes for boliger av denne alder og konstruksjonstype, og knirk anses hovedsakelig som et estetisk/bruksmessig forhold uten konstruksjonsmessig betydning.

6.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, målt høyde er 80 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2006. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget rommer flere boenheter.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Montert i taket over dusjen på badet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- manglende tettemuffe ved vvb

Beskrivelse:
Det er ikke montert tettemuffer på varerør som kommer opp i boden til varmtvannsberederen.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, og det er ikke registrert opplysninger om arbeider utført etter byggeår. Det er registrert at det mangler tettemuffer på varerør som føres opp i boden til varmtvannsberederen. Manglende tettemuffer medfører at eventuell lekkasje fra rørene ikke ledes kontrollert til sluk eller synlig varslingspunkt, noe som gir økt risiko for at en lekkasje ikke oppdages i tide og kan føre til følgeskader.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 08.01.2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn 08.01.2026, og det ble ikke registrert avvik ved tilsynet. Anlegget fremstår i normal og god stand for byggeåret.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall	2006.
Størrelse	198 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Beskrivelse:
Berederen står over ett lite kar men det er ikke noe synlig sikring utover dette ved en eventuell lekkasje.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Berederen er fra 2006 og er 20 år gammel.

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra 2006, har en kapasitet på 198 liter og står plassert på gulv i bod. Berederen står over et lite kar, men det er ikke registrert ytterligere lekkasjesikring i rommet, noe som gir økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje. Det er ikke observert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har imidlertid nådd en alder på 20 år, noe som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det må påregnes utskifting innen relativt kort tid.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei

Oppsummering **TG-1**

6.12 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at baderomsinnredningen ble byttet i 2021.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør er plassert i våtsonen til servanten.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Beskrivelse:
Dørblad er ikke malt på undersiden så denne har trukket fukt og har mindre svellinger. Lister rundt dør har avslutning mot gulv uten fug så disse kan trekke fukt i enden.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det er sprekker i 5 fliser under servanten.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Veggen har flisoverflate. Det er registrert sprekker i fem fliser under servanten. Døren er plassert i servantens våtsone, og dørbladet er ikke malt på undersiden, noe som har medført fuktopptak med mindre svellinger. Listene rundt døren mangler fugeavslutning mot gulv og kan trekke fukt i endene. Uten utbedring kan fuktpåvirkningen på dør og lister forsterkes over tid, og sprekker i fliser kan gi risiko for fuktinntrengning bak flis.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**

Grunnet type sluk er det ikke synlig membran eller klemring så dette er da ukjent.

Type tettesjikt	**Annet**

Det er ukjent tettesjikt og ikke synlig.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har stålsluk hvor membran og klemring ikke er synlig, og type tettesjikt er ukjent og ikke synlig. Det er tilfredsstillende inspeksjons- og renholdsmulighet ved sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes at tettesjiktet på sikt kan svikte, noe som kan medføre fuktskader dersom det ikke utbedres eller fornyes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i klosett

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er registrert skader/sprekker på toalettet. Videre mangler det drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, slik at en lekkasje ikke vil bli synlig før den har utviklet seg og forårsaket fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan over tid medføre fuktskader og økte utbedringskostnader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Fra luke i kjøkkeninnredningen er det inspeksjons muligheter til veggen der servanten og dusjen er selv om denne er av betong så ble undersøkelsene gjort her for å komme nærmest mulig bruksvannsone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Siden veggen mot badet er i støpt betong og de synlige stenderene er i metall ble det utført fuktsøk på overflaten ut unormale forskjeller eller verdier på flaten.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt hulltaking/inspeksjon fra tilstøtende rom via luke i kjøkkeninnredningen, hvorfra det var mulig å inspisere veggen bak servant og dusj. Da veggen mot badet er utført i støpt betong med synlige stendere i metall, ble undersøkelsene gjort her for å komme nærmest mulig bruksvannsonen, selv om hulltaking ikke ble utført direkte mot bruksvannsutsatt sone. Ved fuktsøk på overflaten ble det ikke registrert unormale forskjeller eller verdier, og det ble ikke påvist fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tilhørende tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og kvalitet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tommy Danielsen	9578-5999-4-3556499	2026-09-07 19:23:53
Erika Ramonaite	9578-5999-4-3613391	2026-09-07 19:26:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0256/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tommy Danielsen, Erika Ramonaite

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92979548
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2026: Fuget opp flisene rundt dusj-sonen. 2022: Bad oppgradert med nytt servantskap med vask og blandebatteri. Nytt overhengende speilskap fra VikingBad. Flislagt en rad mellom servantskap og speilskap.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2026: Installert markise på balkong, trekt kabel til stikkontakt. Egen innsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 08.01.2026. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger i denne rapporten.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann var her 03.09.2026. Tilstandsrapport legges ved salgsoppgave.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0256/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erika Ramonaite	**2026-09-07**	**Tommy Danielsen**	**2026-09-07**

Identifikasjon

Erika Ramonaite

Identifikasjon

Tommy Danielsen

Signicat

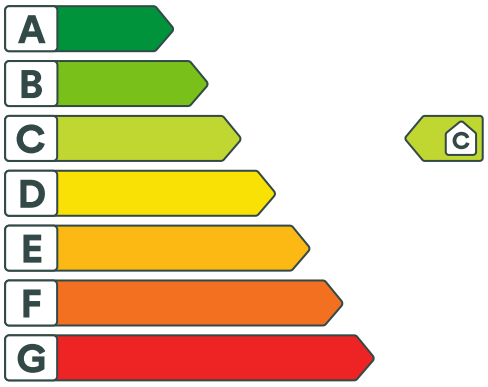
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347984**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23304767**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
131,00

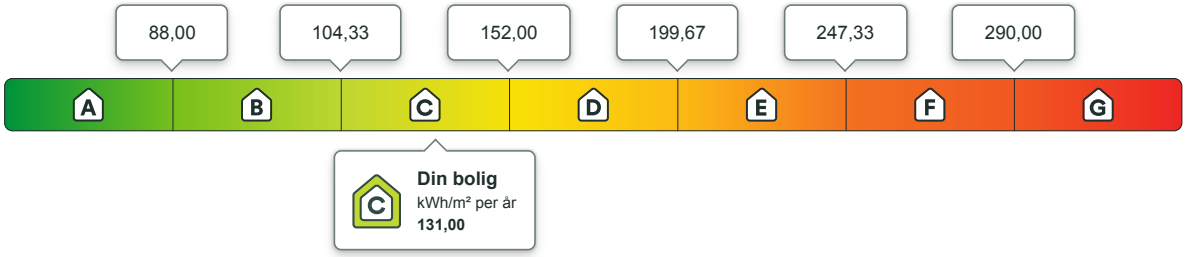
Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 785,33	**143,80**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: Vask med fulle maskiner

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

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0256/25 . Vår ref.: 5585-1-203 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	989663577
Andelseier:	Danielsen, Tommy
Medeier:	Ramonaite, Erika
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Skolsegglia 61 D, 2019 SKEDSMOKORSET
Andelsnummer:	12
Gnr.	45
Bnr.	32
Borettsinnskudd:	Kr. 430 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92979548.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasje til hver leilighet. Ingen separat leie for denne.
Det følger en garasje til hver leilighet ved salg. Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Borettslaget har avtale om GBF hos Obos Factoring, ikke sikringsordning i NBBL. Det er to ulike ordninger til orientering. Borettslaget har In-lån. Muligheter for innfrielse i forbindelse med hovedforfall 1. febr. og 1. august.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90417155073
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,04%
Restsaldo	883 888,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 385,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9041718658; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9041718658; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9041715507; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9041715507; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 385,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 128,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	84 989,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90417155073
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gunnar Ståle Lindberg, e-post:branasenpanorama@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Brånåsen Panorama Borettslag

Organisasjonsnummer: 989663577
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. juni kl. 09:00 til 18. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Normann
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Engebråten
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Ekstraordinært valg må avholdes siden Lise Engebråten og Marius Engebretsen begge skal flytte fra borettslaget.

I tillegg skjedde det en feil hvor Stian Mørck, som ikke var på valg, ikke var trukket ut fra styrevalget. Han flyttet for en del måneder siden fra borettslaget.

Innstilling
Siw Merete Paulsen

Henny Irene Mjømen

Martin Schrøder Fjellhøy

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henny Irene Mjømen (13 stemmer)
Siw Merete Paulsen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henny Irene Mjømen
Siw Merete Paulsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Schrøder Fjellhøy (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Schrøder Fjellhøy

Vedtekter
for
Brånåsen Panorama Borettslag Org. nr. 989663577

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.03.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brånåsen Panorama Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) De som innglasser sine verandaer må selv vedlikeholde sine verandaer både innvendig og utvendig. Hvis plan og bygg gir tillatelse til innglassing og åpner opp for at ikke alle må gjøre dette nå, men åpner opp for at noen også kan gjøre dette senere, vil borettslaget kreve lik innglassing. Dette må tas opp med styret i forkant og få styrets tillatelse. De som ikke innglasserer veranda i første omgang, kan sette inn innglassing i ettertid. Det må da bruke lik innglassing/system, slik at fasaden blir lik.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikehold av vindu vil tilfalle borettslaget.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BRÅNÅSEN PANORAMA BRL.

Endret på generalforsamling 26. Mai 2009
Endret på generalforsamling 10. Mai 2011
Endret på generalforsamling 14. Mai 2012
Endret på generalforsamling 14. Mai 2013
Endret på generalforsamling 23. Mai 2019
Endret på Generalforsamling 09. Mai 2024

HENSIKT

Det er viktig at det utvises hensyn og omtanke i et borettslag. Disse reglene er laget for å skape trivsel og en bevisstgjøring av nødvendige, felles kjøreregler for godt naboskap.

HENSYN

Det skal i tiden 2300 til 0700 utvises særlig hensyn slik at naboens nattesøvn ikke forstyrres.
Ved spesielle anledninger oppfordres det til å gi et "nabovarsel" til de som kan bli berørt.
Det er ikke tillatt med sterke lyder som borring, banking o.l. på søn- og helligdager, og ikke etter kl 2200 på hverdager.

BALKONGER

Grilling er ikke tillatt med grill basert på trekull eller briketter. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at grilling ikke er til sjenanse for naboer og ikke medfører brannfare.

Lufting/risting av sengetøy/tepper og lignende skal ikke gjennomføres dersom det er til sjenanse for naboer.
Vis hensyn ved vanning og snømåking på balkongene, da vann og snø renner/faller ned til de under.

Jacuzzi/Mspa eller lignende er ikke tillatt.

Varmepumpe kan tillates under forutsetning at dette søkes styret på forhånd. Styret kan både godkjenne og underkjenne basert på vurdering.

BILKJØRING OG PARKERING

Unngå tomgangskjøring og avpass farten for å unngå uhell.

Parkering på borettslagets eiendom skal skje på oppmerkede plasser i garasjeanlegg eller på parkeringsplass. Det er kun tillatt med stans for av- og

pålessing på borettslagets øvrige arealer.

Det gis anledning for andelseiere å legge ut en kurs på max.16A, for lading av elbil, kursen skal kobles mot andelseier el.måler i kjelleren, installasjon skal være utført forskriftsmessig. Bakgrunnen er at Borettslaget ønsker å legge til rette for beboere som ønsker lade punkt for el-bil.

Borettslaget har innført oblatparkering på p-plass. Hver leilighet er i besittelse av 2 stk parkeringsoblater. For gyldig parkering skal disse ligge synlig i bilens frontrute.

Feilparkerte og/eller biler uten oblat synlig i frontrute vil kunne taues bort for eiers regning og risiko.

Da borettslaget besitter få parkeringsplasser, oppfordres det til en hver tid å benytte tildelt garasjeplass.
Garasjeplassene er dedikert til beboere i borettslaget. Dersom en andel ikke nytter tildelt plass, oppfordres det til fremleie av denne. Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å låne ut eller leie bort garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget.

Oppbevaring av brannfarlige eiendeler på parkeringsplass i garasje skal ikke forekomme. Annen opplagring av gjenstander skal skje innenfor parkeringsplassens grenser, alternativt med styregodkjent monteringsanretning. Opplagring som medfører hinder/ulempe for øvrige andelshavere gir styret rett til å fjerne gjenstandene for eiers regning og risiko.
Det er ikke anledning til å benytte garasje som lagerplass, sykler og dekk som henges opp på vegg unntas. Bakgrunnen for dette er brannfare og at våre parkeringsplasser er veldig trange.

Garasje og bodanlegget er ikke egnet som lekeplass for barn og bør påtales av voksne. Lek med garasjeporten likeså, det kan føre til alvorlige skader.

Eier av kjøretøy som forhindrer brøyting, plikter selv å fjerne snø rundt sin bil.

Parkering forbudt for kjøretøy over 3,5 tonn og påhengsvogn. Ved saklig grunn kan styret gi dispensasjon fra dette.

FELLESAREALER

Vi har felles ansvar for fellesarealet. Det er derfor i alles interesse å ivareta vegetasjon og å unngå forsøpling. Når samlingsplasser benyttes, står den enkelte bruker ansvarlig for opprydning.

Det skal ikke settes større gjenstander som sykler, barnevogner og lignende i

svalegangene som hindrer normal ferdsel. Sykkelparkering skjer på sykkelstativ ved lekeplass.

Alle beboere i borettslaget skal sørge for at fellesareal blir ryddet for snø. Hver leilighet besørger sin del av svalegang, samt fellesareal/atkomstbroer/trapper/heishus/postkasseområde i tilknytning til dette. Styret vil lage ansvarstildeling dersom dette missligholdes.

Ved snørydding utenfor beboernes bolig skal det vises spesiell omtanke for de som bor under. Snø skal kastes godt ut fra svalegang. Kost brukes kun for samling av snø ved midtpunkter — før utkastelse med spade/skuffe.

Heisen og trappehuset er ikke lekeplass for barn og bør påtales av voksne.

Røyking er forbudt i borettslagets innvendige fellesarealer som f.eks heishus, bodområde og garasje.

Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på svalgangene, da røyk som siver inn på tilstøtende soverom kan være til sjenanse for beboere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyr som luftes, skal føres i bånd på borettslagets område og ekskrementer skal fjernes.

SØPPEL

Sneiper, snusposer og annen søppel skal ikke henslenges på borettslagets arealer. Spytting er ikke tillatt.

Søppelcontainere SKAL benyttes og det skal ikke plasseres avfall/søppel på utsiden av beholderen. Reglene for kildesortering skal etterleves, dette er spesiellt viktig da søppel ellers ikke vil bli hentet. Papp må brettes flatt. Annet søppel enn papir og restavfall kan leveres på avfallsdeponi.

PARABOLANTENNER

Borettslaget er tilknyttet felles antenne gjennonm kabel-tv-selskap. Det er derfor ikke tillatt med oppsett av private parabolantenner.

ERSTATNINGSANSVAR

Beboerne som ved uaktsomhet forvolder skade på felles eiendom, er erstatningsansvarlig.

BORETTSLAGET ER ANSVARLIG FOR Å INFORMERE BEBOERNE I SITT

BORETTSLAG HERUNDER FREMLEIETAGERE OM HUSREGLENE.
DET SKAL KVITTERES PÅ SVARSLIPPEN FOR AT REGLENE ER MOTTATT OG DEN SKAL RETURNERES TIL STYRETS POSTKASSE. SPØRSMÅL KAN RETTES TIL STYRETS MEDLEMMER.

SPØRSMÅL BØR RETTES SKRIFTLIG TIL STYRET. HUSORDENSREGLENE ER Å ANSE SOM EN DEL AV BORETTSLAGETS VEDTEKTER. BRUDD PÅ DISSE ER BRUDD PÅ BORETTSLAGETS VEDTEKTER.

STYRET

Klipp her .....

Svarslipp for mottatt husordensregler Brånåsen Panorama Brl.

Brånåsen, dato…….

Leilighetsnr……

Beboer……

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Brånåsen Panorama Borettslag

---

Møtedato: 20.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Brånåsen Barneskole

Til stede: 12 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Grete Øvstetun foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 75 000.

   Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Gunnar Lindberg foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Eirik Bjertnes foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne 1
Navn: Grete Øvstebø/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Gunnar Lindberg	Skolsegglia 61 J	2025-2026
Styremedlem	Henny Irene Mjømen	Skolsegglia 57 G	2024-2026
Styremedlem	Siw Merete Paulsen	Skolsegglia 61 C	2024-2026
Varamedlem	Eirik Bjertnes	Skolsegglia	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5585
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5585

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Wålberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5585 Revisjonsberetning.pdf
2. 5585 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Lindberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tove Stenerud, leilighet 61G

Valg av 1 styremedlem ' Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem ':

- Henny Irene Mjømen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Bjertnes
- Thomas Rawell

Styrets årsrapport

Heis

Heisen er nå 20 år og må oppgraderes. Forventet levetid for heiser er 15 - 25 år. Vi har i de siste 12 mnd hatt en del stans, og reparasjoner. Styret har derfor hentet inn tilbud fra flere aktører for oppgradering/modernisering. Beslutning om bestilling vil bli foretatt i løpet av de nærmeste uker.

Utebelysning

Utelampene måtte skiftes grunnet manglende mulighet til å erstatte ødelagte pærer. Disse produseres ikke lenger. Nye ble montert med moderne led.

Brannalarm parkeringshus og bod-område

Moderne detektorer og alarmsystem installert i parkeringshus og bod-område. Dette for å sikre vårt fellesområde og ivareta stadig økning av el-biler.

Sandkasse

Den gamle sandkassen ble tatt bort og erstattet av jord og sådd med gressfrø. Vurdering av oppsetting av ny sandkasse med lokk vil bli gjort. Utfordring med sandkasser er at katter gjør fra seg i sanden.

Rekkverk og maling av vegger mot parkeringsplass

Vasket og malt. Ny runde må foretas sommer 2026 grunnet mose.

Bod til snøfreser og gressklipper

Bod bygget for å hindre rust på begge deler. Bygget i del av grillkoie som er lite i bruk!

Mobilmaster på tak

Telenor vil erstatte de eksisterende med nye for det nye dekningsnettet for mobiltelefoner.

Sklisikring av alu-plater på svalgang

Middel lagt på platene som sikring mot å skli.

Mvh

Styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 54T3U-UO8U2-V4V2W-L154E-NV2F4-PQD67

BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 989663577, KLIENTNR. 5585

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 933 403**	**1 775 286**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		561 287	238 971
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-73 152	-80 854
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**488 135**	**158 117**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 421 538**	**1 933 403**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 448 021	1 980 361
Kortsiktig gjeld		-26 483	-46 959
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 421 538**	**1 933 403**

BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 989663577, KLIENTNR. 5585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	135 321	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 509 437	1 654 315	1 647 000	1 634 000
Andre inntekter		0	26 437	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 644 758**	**1 680 752**	**1 671 000**	**1 658 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-10 669	-5 892	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 230	-85 153	-90 000	-94 052
Konsulenthonorar		-7 886	-15 463	-55 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-300 293	-430 526	-226 000	-181 000
Forsikringer		-141 864	-154 831	-147 000	-147 000
Kommunale avgifter	7	-179 019	-377 097	-499 000	-481 000
Energi/fyring	8	-32 701	-38 859	-80 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 082	-144 585	-172 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-75 444	-78 128	-148 000	-92 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 110 764**	**-1 416 109**	**-1 514 000**	**-1 348 252**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**533 995**	**264 643**	**157 000**	**309 748**
DRIFTSRESULTAT		**533 995**	**264 643**	**157 000**	**309 748**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	89 462	42 737	0	0
Finanskostnader	11	-62 169	-68 409	-65 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**27 293**	**-25 672**	**-65 000**	**-56 000**
ÅRSRESULTAT		**561 287**	**238 971**	**92 000**	**253 748**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		561 287	238 971		

BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 989663577, KLIENTNR. 5585

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	52 516 000	52 516 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 766 000**	**57 766 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 033	41 958
Andre kortsiktige fordringer	13	115	6 667
Driftskonto OBOS-banken		147 857	436 493
Sparekonto OBOS-banken		2 249 090	1 183 368
Sparekonto OBOS-banken II		2 925	311 875
SUM OMLØPSMIDLER		**2 448 021**	**1 980 361**
SUM EIENDELER		**60 214 021**	**59 746 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	14	47 574 189	47 012 902
SUM EGENKAPITAL		**47 709 189**	**47 147 902**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	912 349	985 501
Borettsinnskudd	16	11 566 000	11 566 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 478 349**	**12 551 501**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 132	16 951
Påløpte renter		9 351	10 949
Påløpte avdrag		14 000	19 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 483**	**46 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 214 021**	**59 746 361**
Pantstillelse	17	58 666 000	58 666 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 25.03.2026
Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Gunnar Ståle Lindberg Siw Merete Paulsen Henny Irene Mjømen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 509 437
Kapitalkostnader IN I	120 428
Kapitalkostnader IN II	21 478
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 533
Reg.kapitalkostnader IN II	-1 051
Fratrekk kapitalkostnader	-135 321
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 509 437**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	**-75 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 669
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 669**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-76 080
Drift/vedlikehold elektro	-87 105
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 747
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 719
Kostnader dugnader	-743
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-300 293**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	188 228
Vann- og avløpsgebyr	-279 385
Renovasjonsgebyr	-87 862
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-179 019**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 701
SUM ENERGI / FYRING	**-32 701**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-459
Annet driftsmateriale	-205
Vaktmestertjenester	-29 058
Snørydding	-26 250
Andre driftskostnader	-10 495
Andre kontorkostnader	-241
Telefon, annet	-2 516
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 435
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 587
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-75 444**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	12 351
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 396
Renter bank	2 976
Kundeutbytte Gjensidige	1 237
SUM FINANSINNTEKTER	**89 462**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-60 564
Pantegjeldsrenter	-1 605
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 169**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	52 516 000
SUM BYGNINGER	**52 516 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	115
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**115**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	37 853 625
Egenkapital fra IN tidligere år	42 828 058
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-33 107 494
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**47 574 189**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2006	-46 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 982 828	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	54 330	
Nedbetalt tidligere, IN	42 256 781	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-906 061
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,04 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig, 2011	-900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	303 613	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	18 822	
Nedbetalt tidligere, IN	571 277	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 288
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-912 349**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 566 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 566 000**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 566 000
Pantelån	912 349
Beregnede IN forpliktelser	9 720 564
TOTALT	**22 198 913**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 516 000
Tomt	5 250 000
TOTALT	**57 766 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 5585 **Selskapsnavn:** BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Wålberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gunnar Lindberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tove Stenerud, leilighet 61G

Styremedlem ' (kun 1 skal velges)

☐ Henny Irene Mjømen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Bjertnes

☐ Thomas Rawell

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5585

Brånåsen Panorama Borettslag

Velkommen til årsmøte i Brånåsen Panorama Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5585

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trine Normann

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Engebråten

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Ekstraordinært valg må avholdes siden Lise Engebråten og Marius Engebretsen begge skal flytte fra borettslaget.

I tillegg skjedde det en feil hvor Stian Mørck, som ikke var på valg, ikke var trukket ut fra styrevalget. Han flyttet for en del måneder siden fra borettslaget.

Innstilling
Siw Merete Paulsen

Henny Irene Mjømen

Martin Schrøder Fjellhøy

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henny Irene Mjømen
- Siw Merete Paulsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Schrøder Fjellhøy

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 18.06.24
Selskapsnummer: 5585 **Selskapsnavn:** Brånåsen Panorama Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Trine Normann

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Engebråten

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henny Irene Mjømen

☐ Siw Merete Paulsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martin Schrøder Fjellhøy

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	162 080,87 kr
Renovasjon	87 862,08 kr
Vann	117 306,76 kr
Sum	**367 249,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 2,5 m^3	25%	1 stk	78196.25	1/1	0 %	78 196,25 kr	26 065,40 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	1058.5 m^3	39.59	1/1	0 %	41 903,36 kr	41 903,38 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	1058.5 m^3	57.10	1/1	0 %	60 440,35 kr	60 440,35 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-1082.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-42 853,47 kr	-42 853,50 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-1082.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-61 810,75 kr	-61 810,73 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	27 stk	1183.00	1/1	0 %	31 941,13 kr	10 647,07 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	27 stk	1665.00	1/1	0 %	44 955,12 kr	14 985,05 kr
A-konto vanngebyr	15%	2159 m^3	43.69	1/1	0 %	94 323,47 kr	31 441,14 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	2159 m^3	75.21	1/1	0 %	162 378,39 kr	54 126,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	15%	1058.5 m^3	36.42	1/1	0 %	38 551,09 kr	38 551,10 kr
Målt forbruk avløp	15%	1058.5 m^3	52.53	1/1	0 %	55 605,12 kr	55 605,12 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-1082.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-39 425,20 kr	-39 425,22 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-1082.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-56 865,89 kr	-56 865,87 kr
					Sum	**407 338,97 kr**	**132 809,42 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 32
Adresse: Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET
Referanse: 65-0256/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Kommunale avgifter mnd faktura for mai står ubetalt, fakturaen forfaller 280526.

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

Reguleringsplanforslag under bakken 45/32/0/0

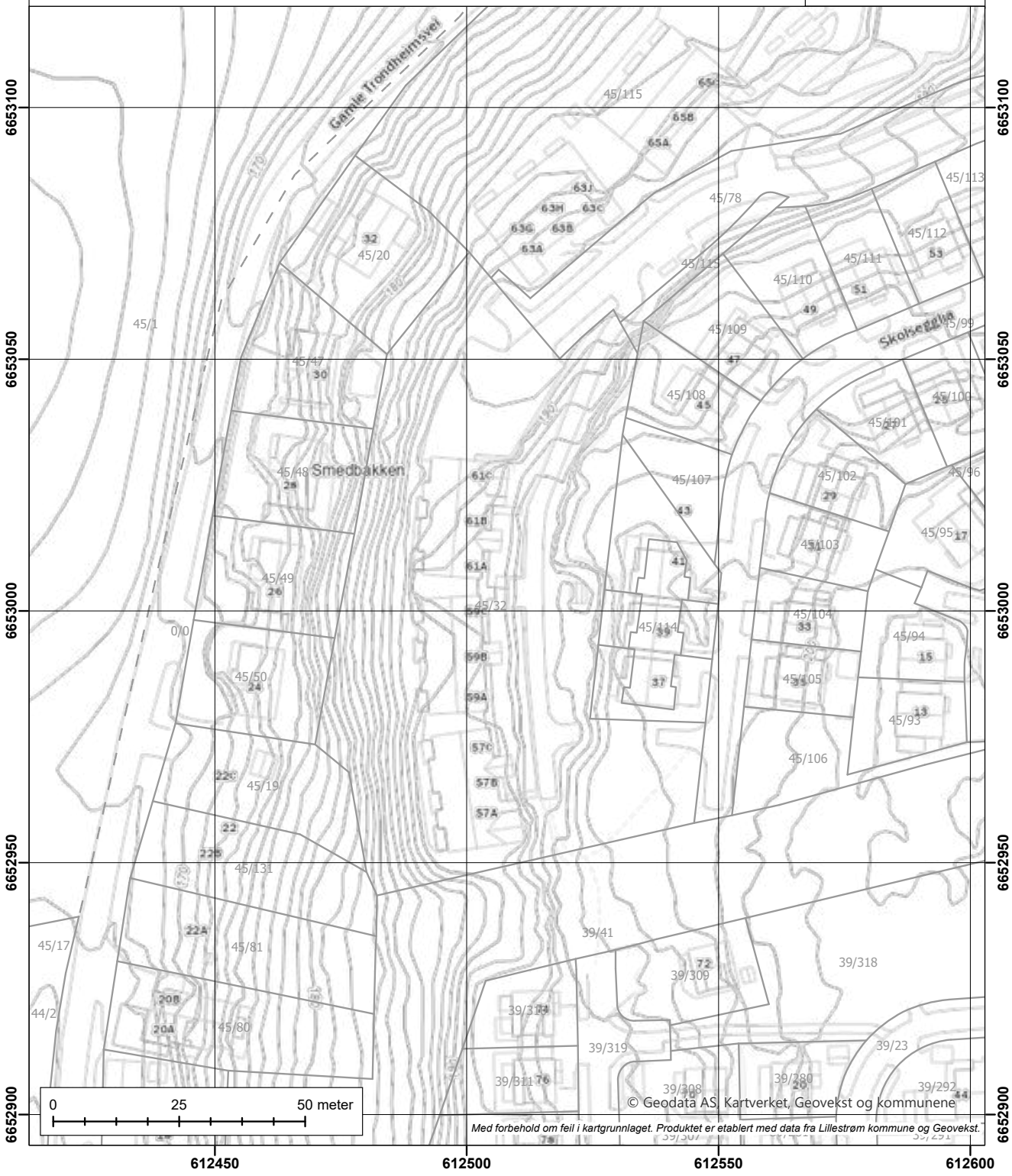
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 45/32/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gamle Trondheimsvei
Skolestien
Smedbakken
45/1
45/20
45/47
45/48
45/49
0/0
45/50
45/19
45/131
45/17
45/81
44/2
45/80
45/115
45/78
45/113
45/112
45/111
45/110
45/109
45/99
45/108
45/100
45/101
45/107
45/102
45/96
45/103
45/95
45/32
45/114
45/104
45/94
45/105
45/93
45/106
39/41
39/309
39/318
39/319
39/23
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6653100
6653050
6653000
6652950
6652900
612450
612500
612550
612600

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 45/32/0/0

Tegnforklaring:

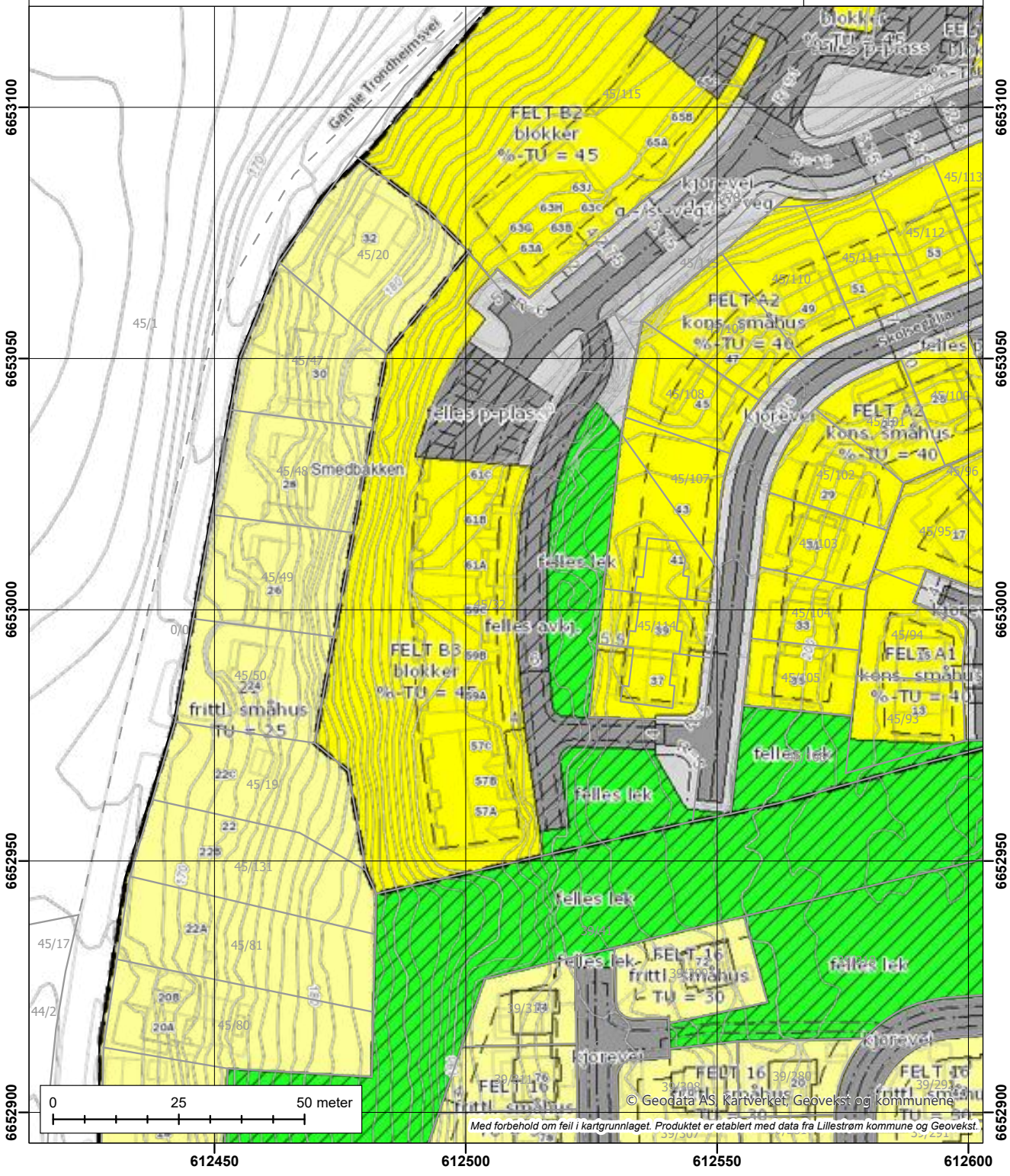
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

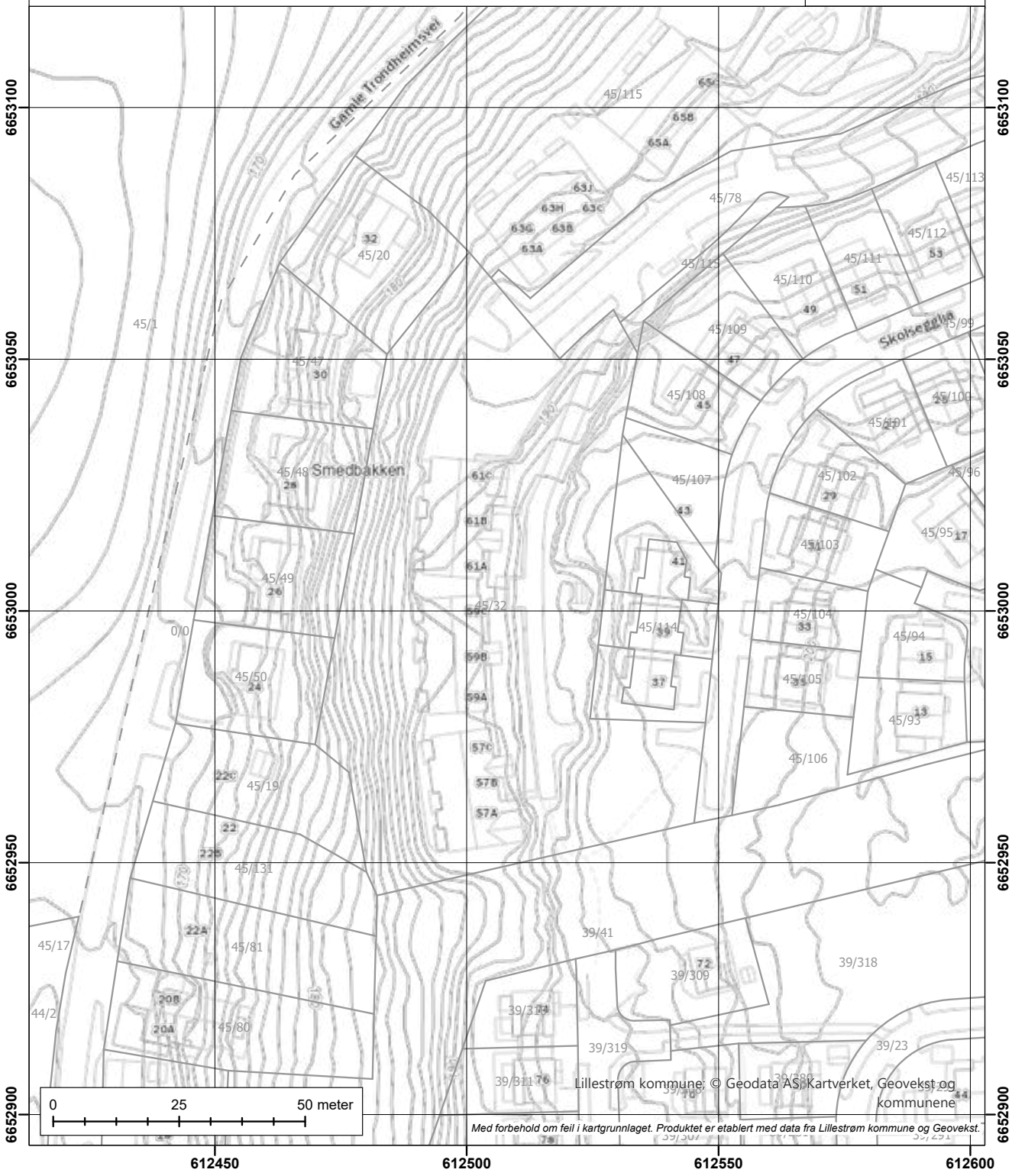
Reguleringsplan under bakken 45/32/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
45/32/0/0

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026



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

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolsegglia 61D, 2019 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
68611195	9132	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1057
68826410	9167	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1060

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

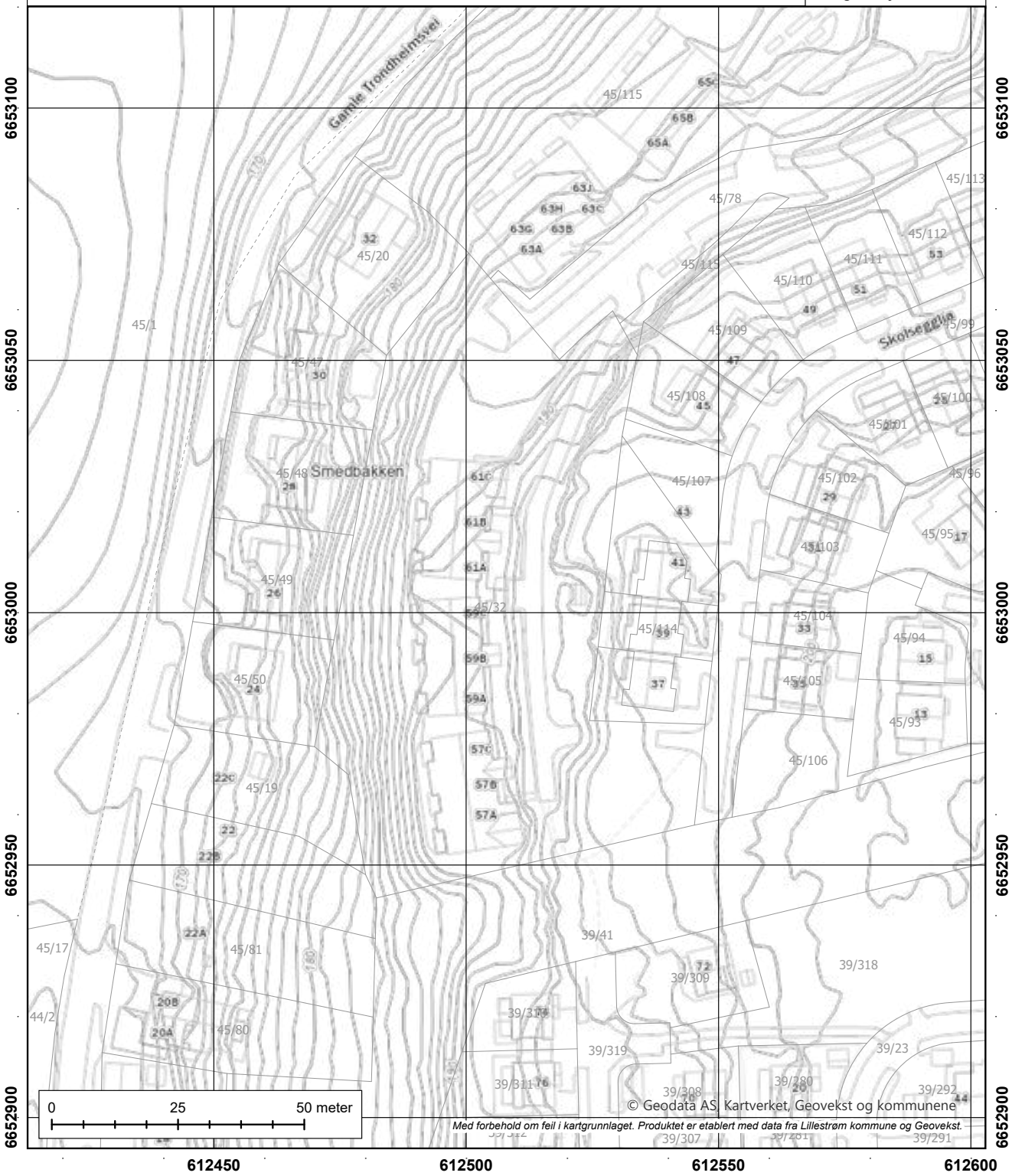
45/32/0/0

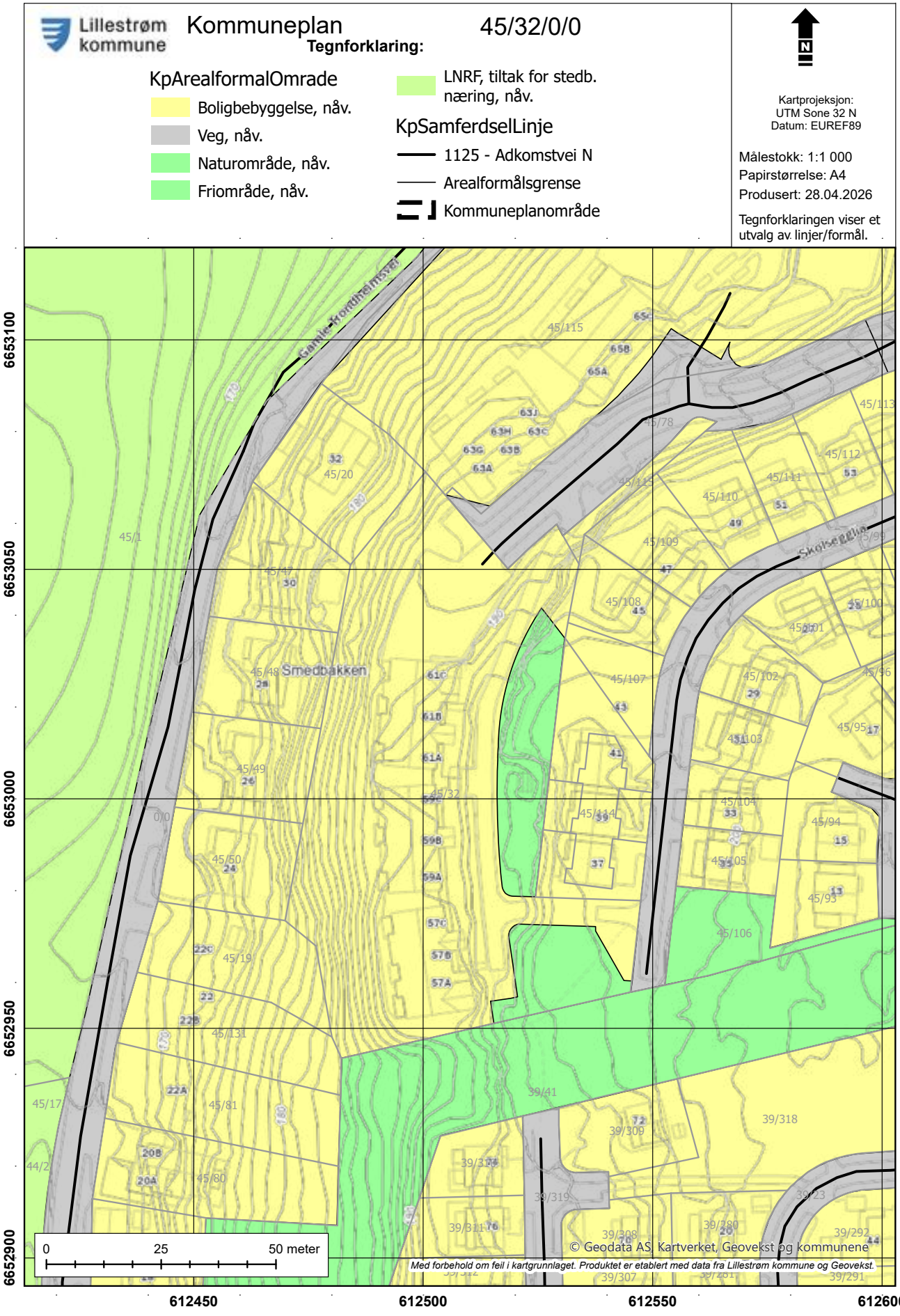
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
45/32/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Naturområde, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gamle Trondheimsveg
Skolesvingen
Smedbakken
6653100
6653050
6653000
6652950
6652900
612450
612500
612550
612600
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

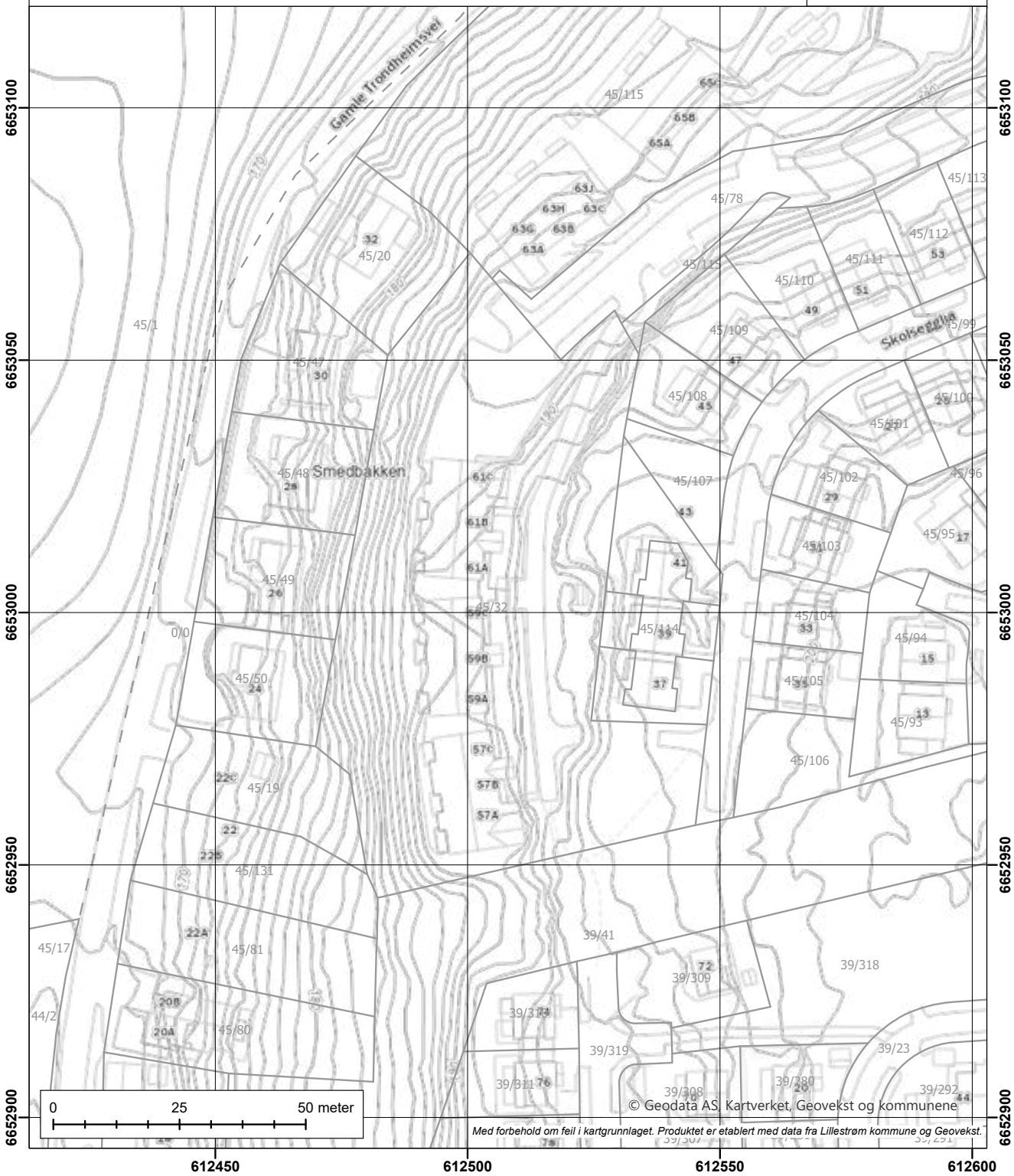
Reguleringsplanforslag på bakken 45/32/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

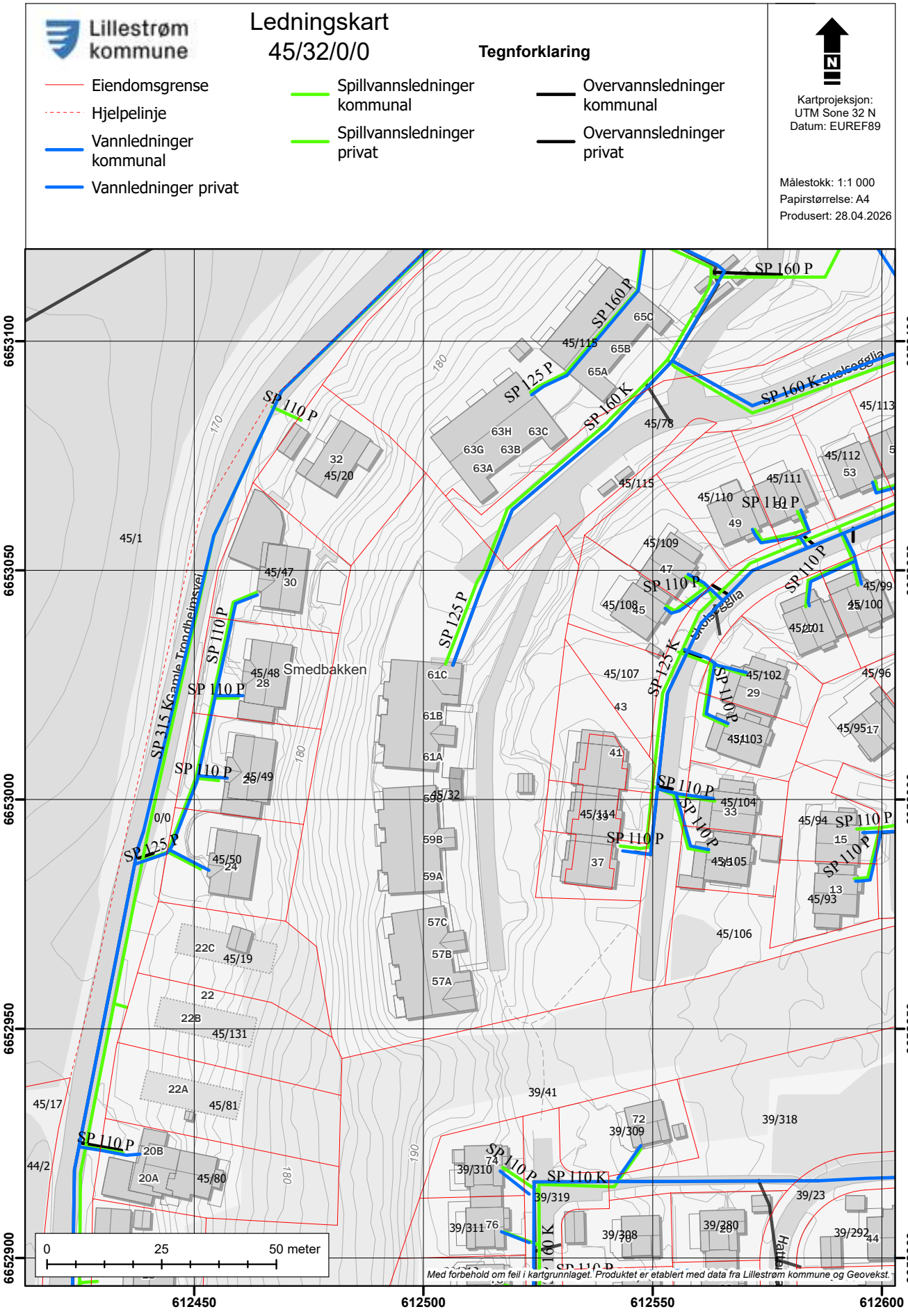
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Ledningskart
45/32/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026
Smedbakken
Skolseggia
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6653100
6653050
6653000
6652950
6652900
612450
612500
612550
612600

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 45/32/0/0

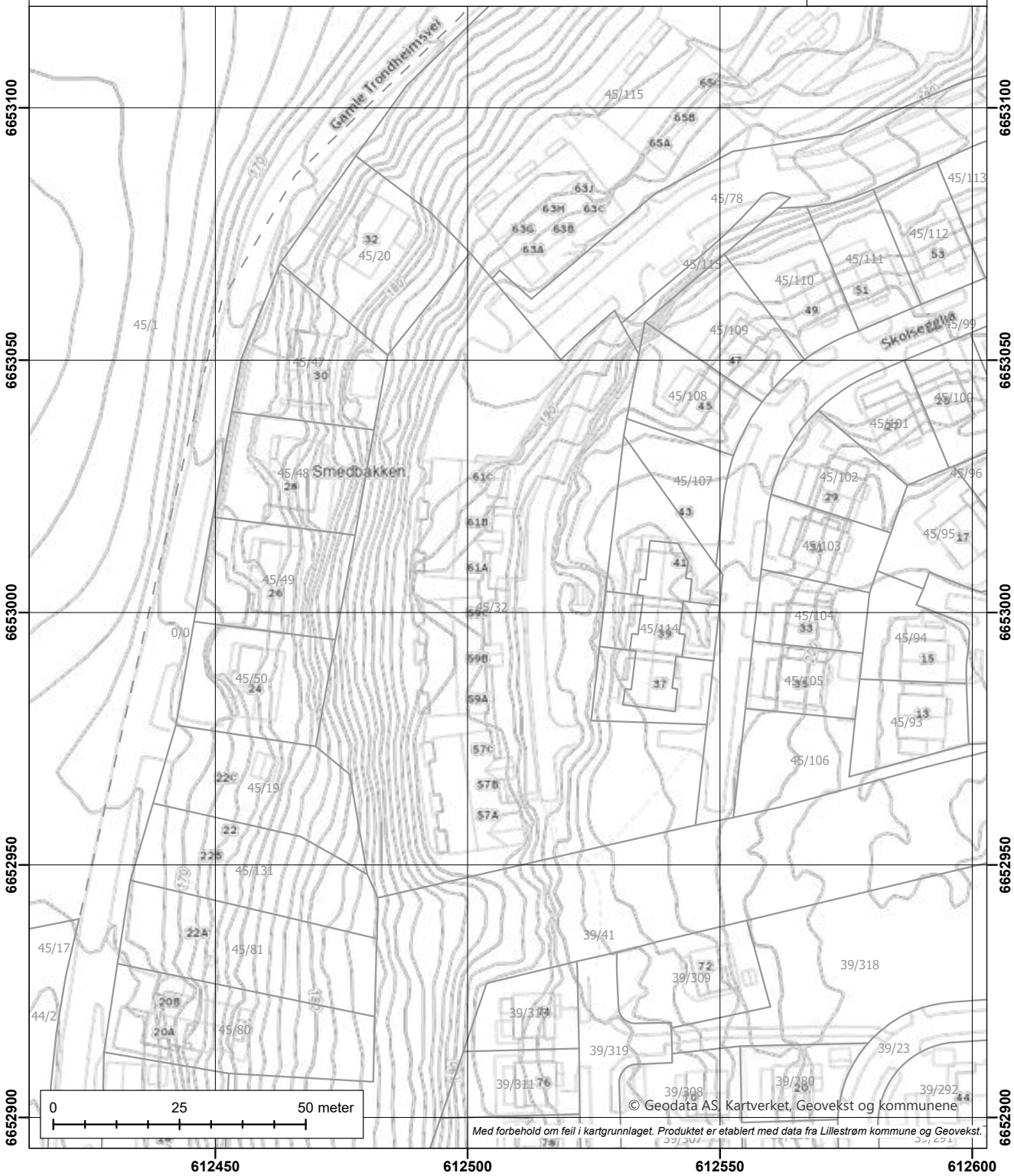
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

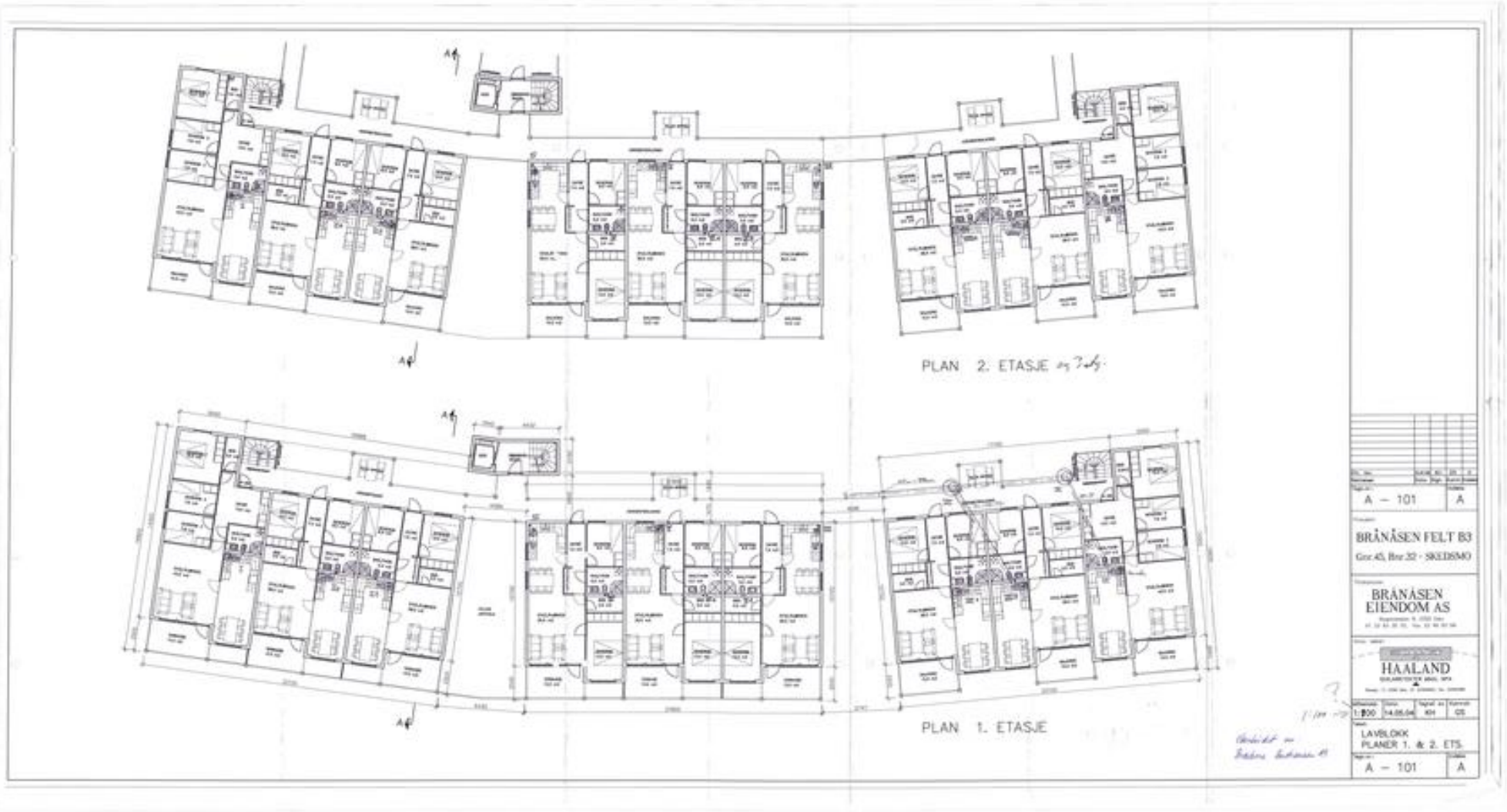
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

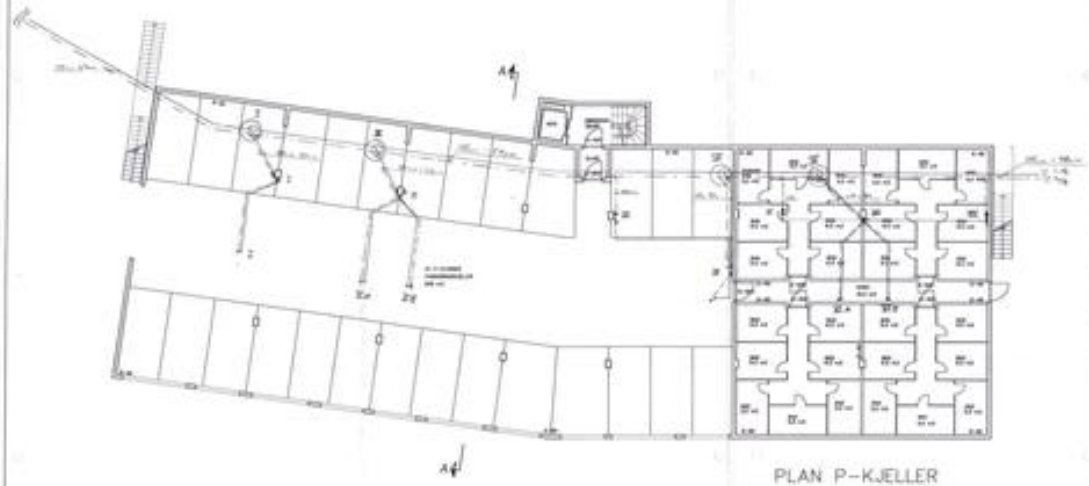
GNR 45, BNR 32

FLYTTET TIL

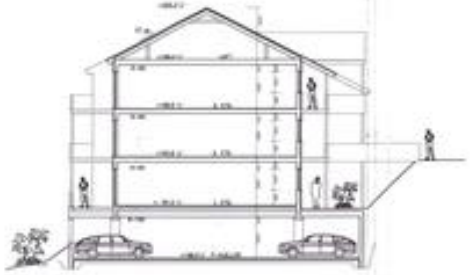
GML. TRONDHEIMSV. 30

FRA 1/4-92


PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
A – 101
A
BRÅNÅSEN FELT B3
Gnr 45, Bnr 32 - SKEDSMO
BRÅNÅSEN EIENDOM AS
HAALAND
1:100
14.05.04
KH
02
LAVBLOKK
PLANER 1. & 2. ETS.
A – 101
A



PLAN P–KJELLER



SNITT A – A

A – 100 | A

BRÅNÅSEN FELT B3

Gnr 45, Bnr 32 - SKEDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

1:100 | 14.05.04 | KH | CE

LAVBLOKK
PLAN & SNITT

A – 100 | A


TEGNFORKLARING
Plangrense
Eksisterende koter
Nye koter
Nye hjelpekoter (0,5 m)
Fjellskjæring
Nye trær
Busker og stauder
Gress
Blomstereng / naturlig innvandring
Grus
Betongheller
Skillevegg for uteplasser
Mur
Ny belysning
Inngang
LEK 1
LEK 2
SANDKASSE
HUSKE
AVRALL
13 P-PLASSER
Brånåsen Eiendom as
2582
Brånåsen panorama
UTOMHUSPLAN
1:200 / A1
1:400 / A3
LA-100



FASADE NORD



FASADE ØST

A – 3002

BRÅNÅSEN FELT B3

Gnr 45, Bnr 22 - SKUDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert
1:100	14.05.04	KH	OS

LAVBLOKK
FASADER

A – 3002



FASADE SYD 1



FASADE SYD 2



FASADE VEST

A – 3001

BRÅNÅSEN FELT B3

Gnr 45, Bnr 32 - SKIDSMO

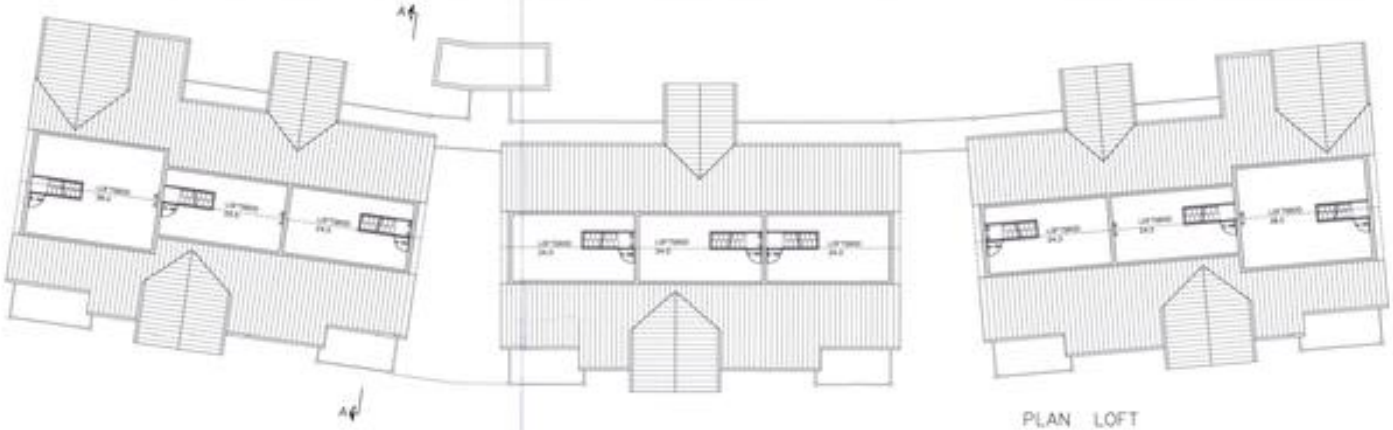
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert
1:100	14.05.04	KH	DS

LAVBLOKK FASADER

A – 3001



PLAN LOFT



PLAN 3. ETASJE

A – 102

BRÅNÅSEN FELT B3

Gnr.45, Bnr.20 - SKEDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

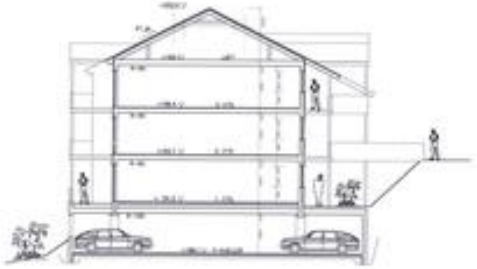
1:100 | 14.05.04 | 404 | 05

LAVBLOKK
PLANER 3. ETS. & LOFT

A – 102



PLAN P-KJELLER



SNITT A – A

A – 100

BRÅNÅSEN FELT B3

Gnr 45, Bnr 32 - SKEDSMO

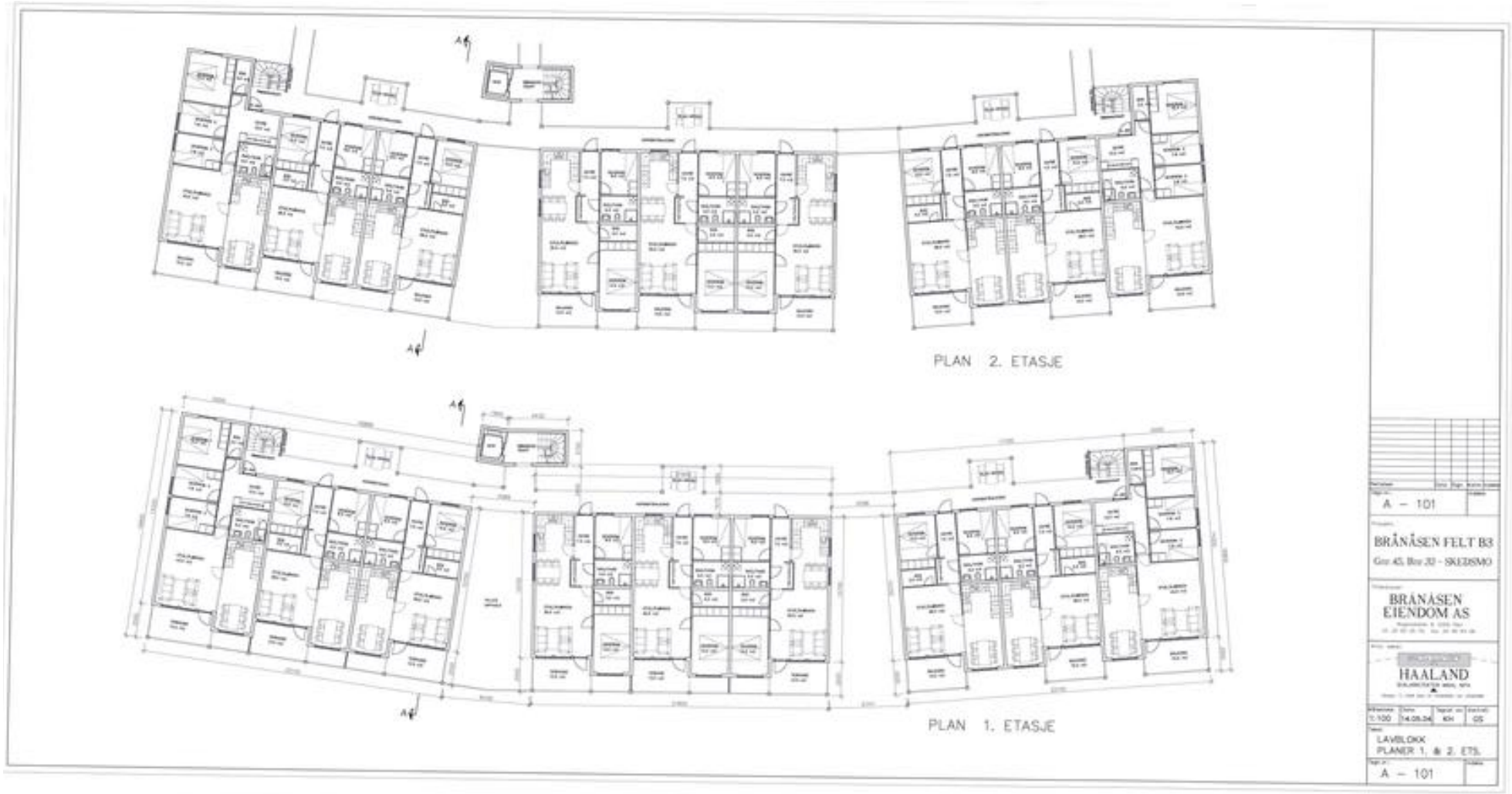
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

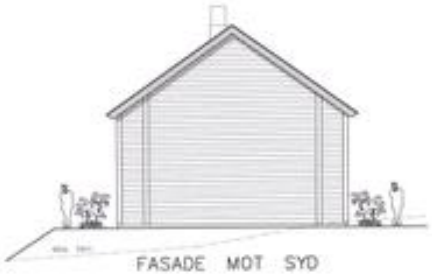
HAALAND

1:100	14.05.04	KH	GS

LAVBLOKK
PLAN & SNITT

A – 100


PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
A – 101
BRÅNÅSEN FELT B3
Gnr 45, Bnr 33 - SKEDSMO
BRÅNÅSEN EIENDOM AS
HAALAND
1:100
14.05.24
KH
05
LAVBLOKK
PLANER 1. & 2. ETG.
A – 101



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A – A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

A3 – 3001

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

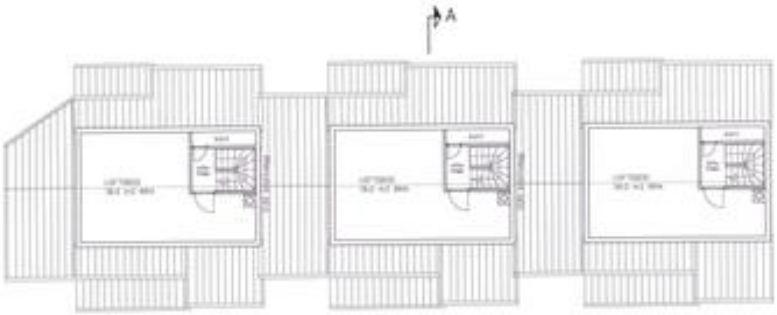
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

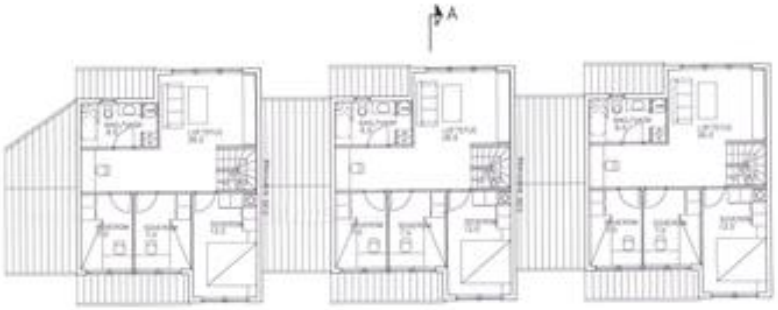
A1=1:100 A3=1:200	Dato: 07.04.06	Tegnet av: KH	Kontrollert: SB

TREMANNSBOLIG
SNITT & FASADER

A3 – 3001



PLAN LOFT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

A3 – 101

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

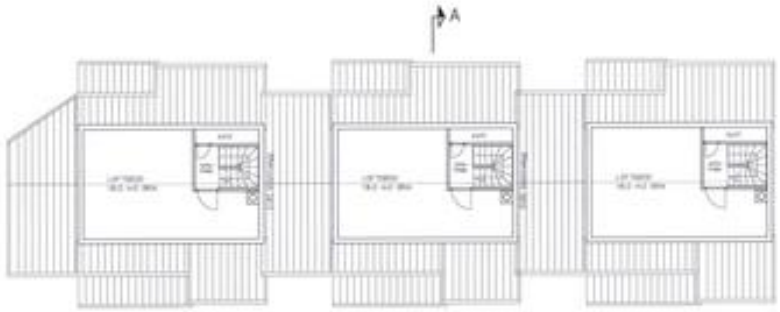
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert
A1=1:100 A3=1:200	07.04.08	KH	SB

TREMANNSBOLIG PLAN

A3 – 101



PLAN LOFT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

A3 – 101

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

A1=1:100 A3=1:200	07.04.06	KH	SB

TREMANNSBOLIG PLAN

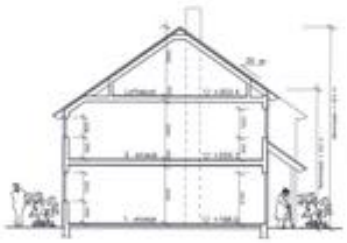
A3 – 101



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A – A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

A3 – 3001

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

A1=1:100 A3=1:200	07.04.08	KH	SB

TREMANNSBOLIG
SNITT & FASADER

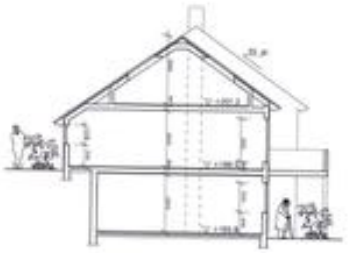
A3 – 3001



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A – A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

A2 – 3001

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

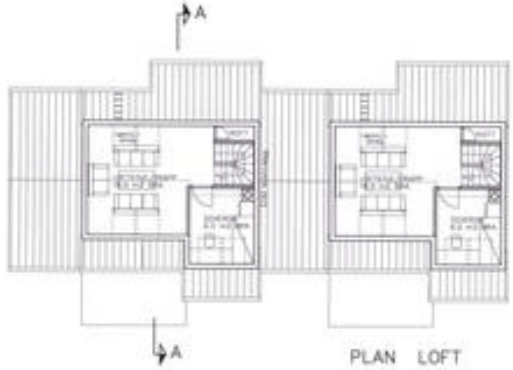
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

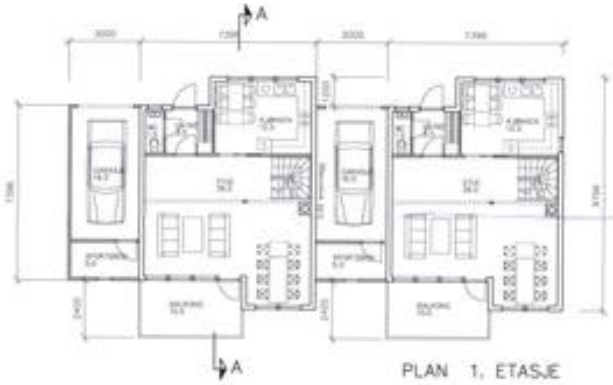
1:100	14.05.04	KH	05

TOMANNSBOLIG – T02
SNITT & FASADER

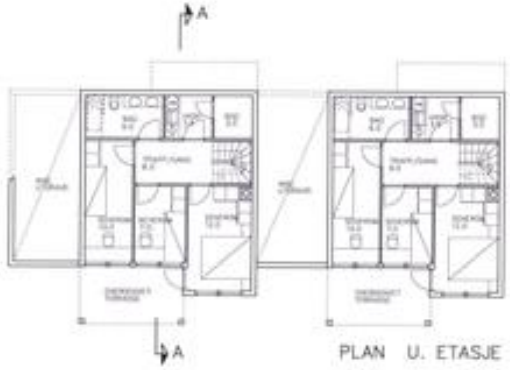
A2 – 3001



PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE



PLAN U. ETASJE

A2 – 101

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

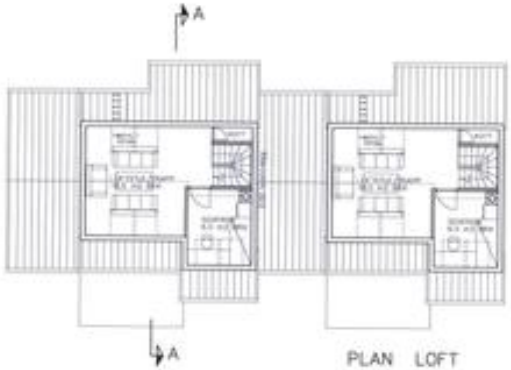
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

1:100	14.05.04	KH	GS

TOMANNSBOLIG – T02
PLANER

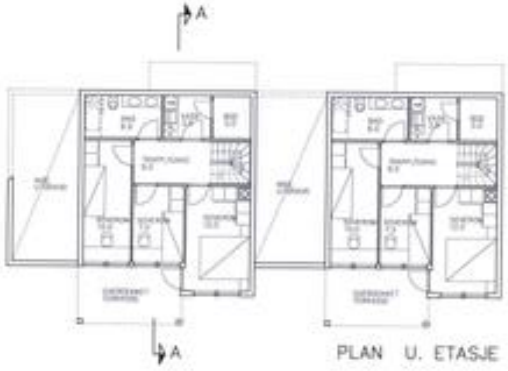
A2 – 101



PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE



PLAN U. ETASJE

A1 – 101

BRÅNÅSEN FELT A2

Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND

1:100	14.05.04	KH	GS

TOMANNSBOLIG – T01

PLANER

A1 – 101



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A – A



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Revisjoner	Dato	Sign.	Kontr./godkj.

Tegn.nr.: A1 – 3001 — Endring:

Prosjekt:
BRÅNÅSEN FELT A2
Gnr.45, Bnr.32 - SKEDSMO

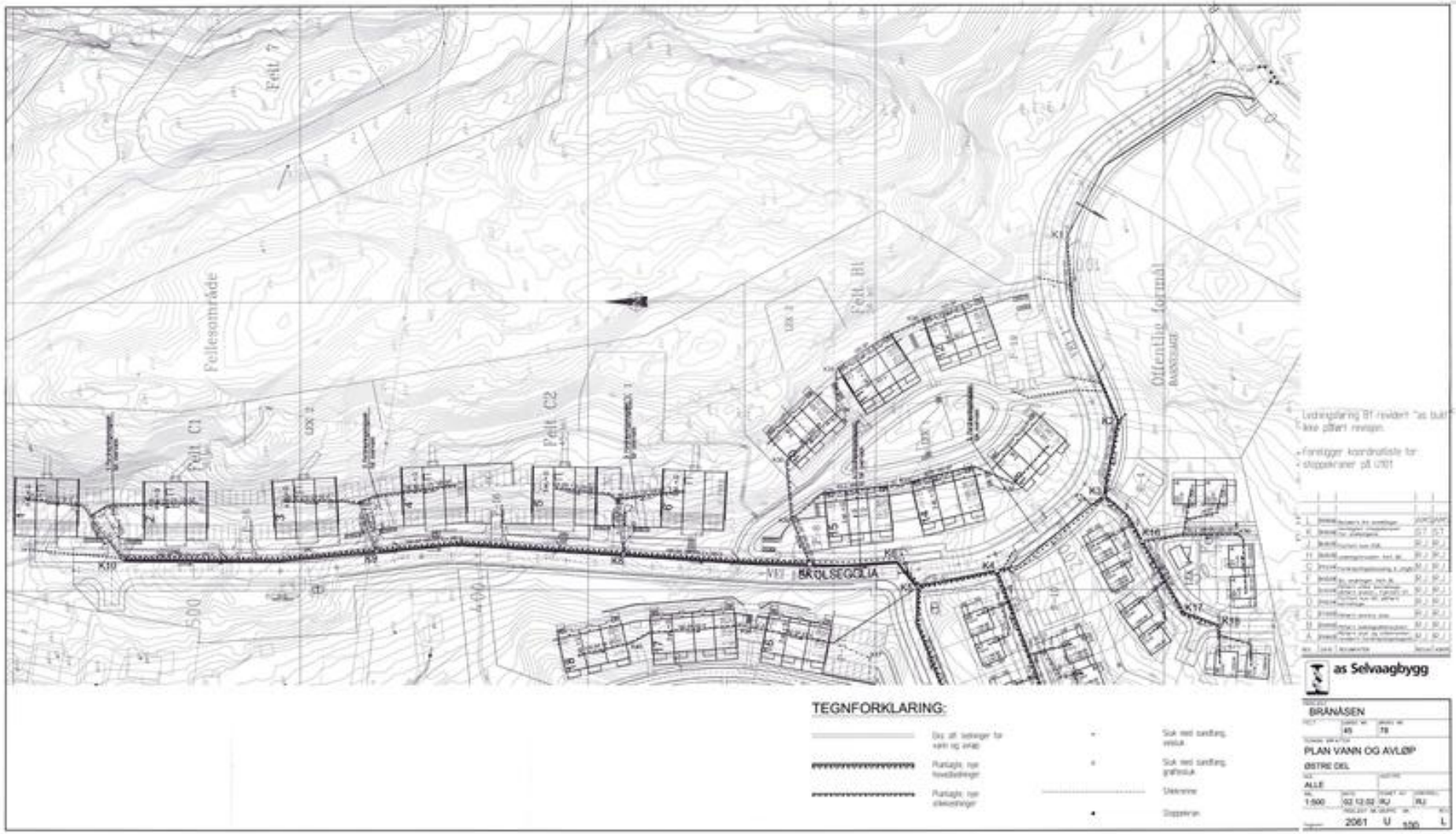
Tiltakshaver:
BRÅNÅSEN EIENDOM AS

HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL MPA

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
1:100	14.05.04	KH	GS

Tittel:
TOMANNSBOLIG – T01
SNITT & FASADER

Tegn.nr.: A1 – 3001 — Endring:


Felt 7
Fellesområde
Felt C1
Felt C2
Felt B1
Offentlig formål
BRØLSEGGLIA
K1
K2
K3
K4
K5
K6
K7
K8
K9
K10
K11
K12
K13
K14
K15
K16
K17
K18
K19
TEGNFORKLARING:
Grense mellom byggeområder
Stikkrenne
Sluk med sandfang, vannlås
Sluk med sandfang, grafitlås
Stikkrenne
Sluk med sandfang, vannlås
Sluk med sandfang, grafitlås
Stikkrenne
Stikkrenne
as Selvaagbygg
BRÅNÅSEN
45
78
PLAN VANN OG AVLØP
ØSTRE DEL
ALLE
1:500
02.12.02
RU
RU
2061
U
150
L


TEGNFORKLARING:
Eks. off. ledninger for vann og avløp
Planlagte, nye hovedledninger
Planlagte, nye stikkledninger
Stikkrenne
Stoppekran
Grenseområdets avgrensing
Felt C2
Felt B3
VEI - SKOLSEGGVEIA
Fellesområde
Eneboliger
Gamle Trondheimsvei
K1
K2
K3
K4
K5
K6
K7
K8
K9
K10
K11
K12
K13
K14
K15
K16
K17
K18
K19
K20
K21
(23)
(24)
(25)
Koordinatliste for stoppekraner og hjørnet på eneboligene
as Selvaagbygg
BRÅNÅSEN
45
78
PLAN VANN OG AVLØP
ENEBOLIGER
ALLE
1:500
27.06.06
AMS
AMS
2061 U 130 A

Tabell kotehøyder

	RC	Blokk 1	Blokk 2	Blokk 3	Blokk 4	Blokk 5	Blokk 6
Asfalt / vestbyte	7,40	203,50	203,50	202,50	200,80	200,50	199,50
FG 1. etasje	10,28	206,38	206,38	205,38	203,68	203,38	202,38
FG 2. etasje	12,96	209,06	209,06	208,06	206,36	206,06	205,06
FG 3. etasje - inngang	15,84	211,74	211,74	210,74	209,04	208,74	207,74
FG 4. etasje	18,32	214,42	214,42	213,42	211,72	211,42	210,42
FG 5. etasje	21,00				214,40	214,10	213,10
Gesims blokk 1-3	21,42	217,52	217,52	216,52			
Gesims blokk 4-6	24,10				217,50	217,20	216,20

Øst

Sør

Perspektiv illustrasjon

Snitt

Vest

Nord

as Selvaagbygg

BRÅNÅSEN, Blokker

45 78

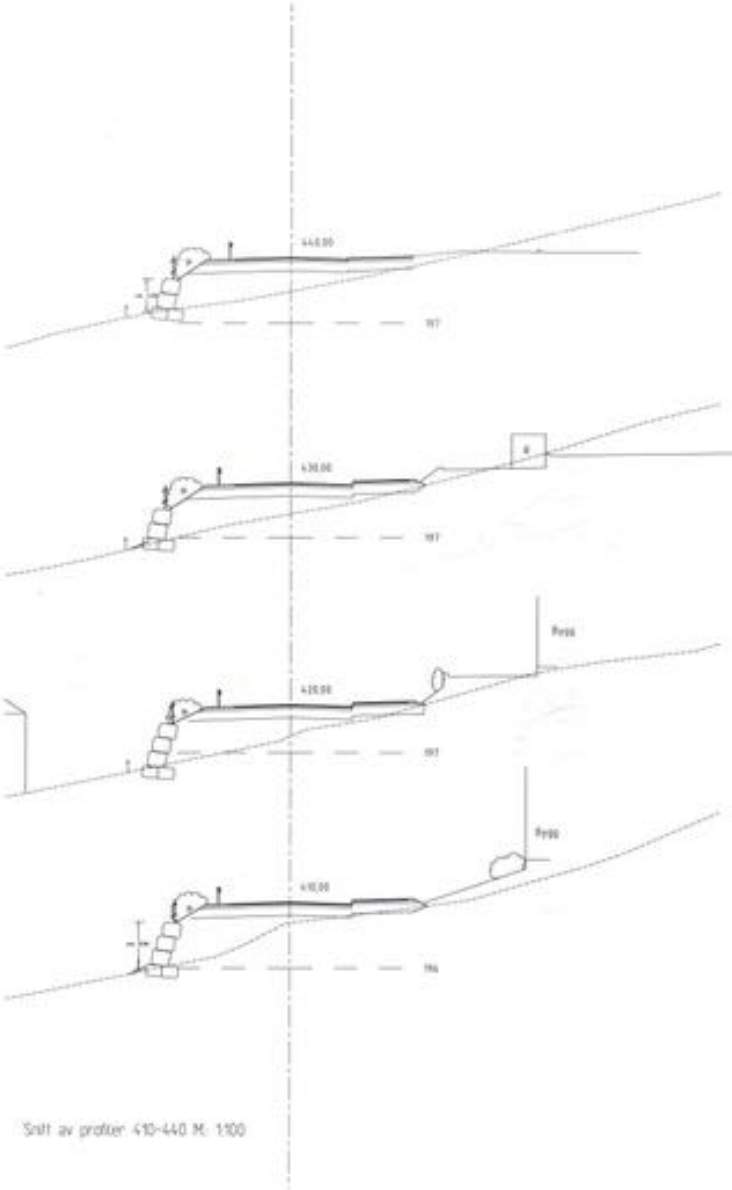
Fasader og snitt

Hus 5

5 Terrasseblokk

1:100 15.07.03 SSV/gh KJF

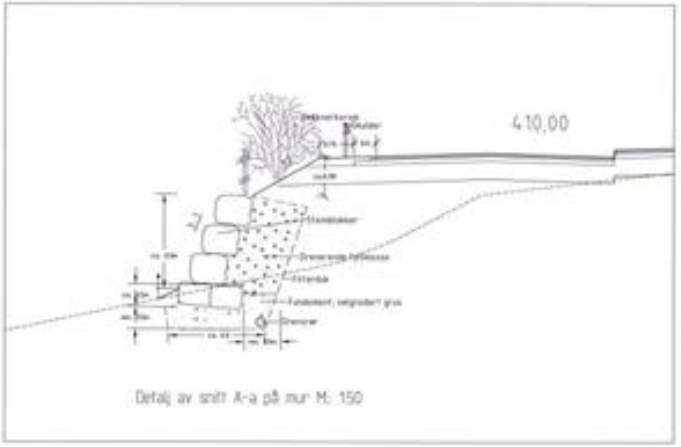
2061 A 014 E



Snitt av profiler 410-440 M. 1:100



Oversikt av profiler 410-440 og tomt til Holm M. 1:200

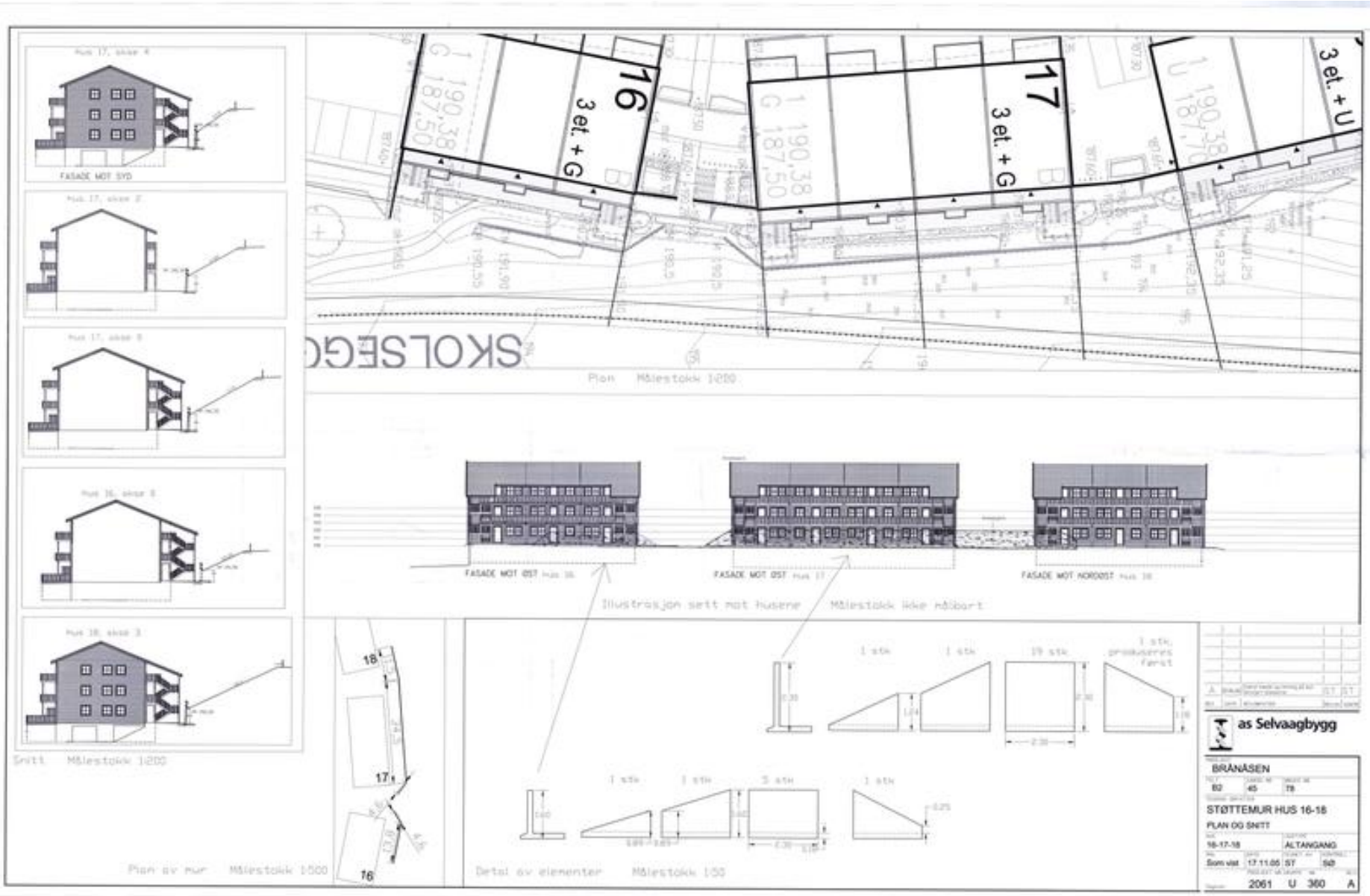


Detalj av snitt A-a på mur M. 1:50

C	30.03.04	Tekniske tilpasninger	ST	TS
B	29.03.04	Endret grense mot Holm	ST	TS
A	26.03.04	Endret grense mot Holm og nabobygg	ST	TS
REV.	DATO	REVISJONEN	REVIDERT	KONTR.

as Selvaagbygg

PROSJEKT	BRÅNÅSEN	
VEI?	GÅRDS NR. 45	BRUKS NR. 37
TEGNING OMFATTER	Grense mot Holm	
MÅL	MÅLESTOKK	
MÅL S.V	DATO 05.05.04	KONSTR. ST / KONTROLL TS
Tegnenr.	PROSJEKT NR. 2061	DELARK NR. U 319	REV. C


16
3 et. + G
17
3 et. + G
3 et. + U
SKOLESEGG
Plan Målestokk 1:200
FASADE MOT ØST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORDØST
Illustrasjon sett mot husene Målestokk ikke målbart
Snitt Målestokk 1:200
Plan av mur Målestokk 1:500
Detal av elementer Målestokk 1:50
as Selvaagbygg
BRÅNÅSEN
STØTTEMUR HUS 16-18
PLAN OG SNITT
16-17-18
ALTANGANG
Som vist
17.11.05
2061 U 360 A


TEGNFORKLARING:
Eks. eff. ledninger for vann og avløp
Planlagte, nye hovedledninger
Planlagte, nye stikkledninger
Stuk med sandfang, vannluk
Stuk med sandfang, grafinnluk
Stikkrenne
Sluppekum
GML TRONDHEIMSVEI
Felt B2
Felt B3
Gamle Trondheimsveg
K11
K12
K14
K15
K20
K21
(23)
(24)
(25)
as Selvaagbygg
BRÅNÅSEN
45
78
PLAN VANN OG AVLØP
VESTRE DEL
ALLE
1:500
02.12.02
RJ
RJ
2061
U
101
L

243/92

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN.

§ 1

GENERELT

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

2. Planområdet, som er vist på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   - Eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21).

   - Offentlig veinett med tilhørende kryss.

   - Byggeområder for boliger (områdene 6, 7, 10, 13, 16, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 44, 46 og 47).

   - - Byggeområder for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23).

   - Fellesområder (områdene 8, 11, 17, 24, 31 og 34).

   - Fellesavkjørsler (F1, F2, F3).

   - Spesialområder til bevaring (områdene 29, 37, 38 og 40).

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

   Med unntak av eksisterende boligområder (områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21) samt arealer for offentlig bebyggelse (områdene 9, 15, 22 og 23) krever Det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 godkjent bebyggelsesplan før innsendelse av byggemelding.

   Bebyggelsesplanen skal være innenfor de grenser som reguleringsplanen fastsetter med hensyn til tomteutnyttelse (TU) og etasjetall.

   Bebyggelsesplanen skal omfatte ett eller flere delområder.

Det skal ved plan og snitt vises:

- Bygningers plassering med nødvendige profiler av terreng før og etter utbygging,
- etasjetall, høyde og takform,
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler,
- interne veier og serviceveier,
- lekeplasser,
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

For områdene 7, 19, 27, 28, 30, 32 og 44 legges det spesiell vekt på at den grønne profilen på åsen bevares. Det må fremlegges dokumentasjon på at bebyggelsen ikke blir høyere enn at dette blir oppfylt.

Til bebyggelsesplanen skal det utføres detaljerte støyberegninger, og det skal beskrives støyskjermingstiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Tiltakene skal tegnes inn på plankartet. Støyberegninger, støyvurderinger og bebyggelsesplan sendes Fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.

2. Parkering.
Antall parkeringsplasser innenfor utbyggingsområdet, som må anlegges, beregnes etter følgende normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet inntil 100 m2 BRA.
- 2,0 " " " over 100 m2 BRA.

Parkeringsformen angis i bebyggelsesplanen, men skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller.

- Gjesteparkering beregnet etter 0,2 plass pr. boligenhet opparbeides på felles åpen plass.
- Parkeringsplassen/garasjen skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

3. Ubebygd areal.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Den naturlige vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Boligtomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller annen vegetasjon der dette er mulig.

4. Lekearealer.

I boligområdene skal det opparbeides lekearealer i henhold til gjeldende vedtekter for Skedsmo kommune. Dette må vises i bebyggelsesplanen.

§ 3
OMRÅDER FOR BOLIGER

1. I områder for eneboliger (eksisterende boligområder), områdene 1, 2, 3, 4, 5 og 21, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

2. I områder for eneboliger, områdene 25E, 36 og 47, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 25%.

3. I område for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, område 19, (søndre del) kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 28%.

4. I områder for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, områdene 16, 26, og 35, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal være maks. 30%.

   I felt 16 kan bebyggelsen oppføres i tre etasjer der bebyggelsen er vist i tre etasjer i bebyggelsesplan for felt 16. (vedt . av Skedsmo kommune 19.01.99)

4a. I område for eneboliger, områdene 32 og 33 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. TU skal maksiumum være 30 %.

5. I område 20, for eneboliger, eneboliger i rekke og/eller rekkehus, kan det i tillegg bygges tre flerfamiliehus (lavblokker) i tre etasjer. Bebyggelsen for øvrig kan oppføres i tre etasjer (underetasje, hovedetasje og loftsetasje) der terrenget ligger til rette for det. For øvrig skal bebyggelsen være i to etasjer. TU skal være maks. 35%.
   (vedt av Skedsmo kommune sak 22/99, 20.04.1999)

6. I områder for rekkehus og gruppebebyggelse, område 30, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 35%.

7. I område for rekkehus og gruppebebyggelse, område 6, kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks. 40%.

8. I områder for terrasert bebyggelse, områdene 10, 13 og 41, kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer og understasje. TU skal være maks. 50%.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 10 må ikke overstige kote 218.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 13 må ikke overstige kote 220.
   Gesimshøyden for bebyggelsen i område 41 må ikke overstige kote 201.

9. I område 44, søndre del (44, 27, 28) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m².

   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. med gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter.
   eller:
   Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA=30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. med en gesimshøyde maksimum 4,5 meter og mønehøyde maksimum 6,5 meter.

   Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

   Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

   Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

9a. I område 44, nordre del for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten med bruksareal på minimum 25m² om maksimum 70m².

For tomtene nr. 1, 2, 3 og 4 er tillatt bebygd areal maksimum % BYA = 30% og inntil 40% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 4,5 meter og maksimum mønehøyde er 7,5 meter.

For tomtene 5, 6, 7, 8 og 9 er tillatt bebygd areal maksimum %BYA = 20% og inntil 30% inkludert garasjer, uthus osv. Maksimum gesimshøyde er 6,5 meter og maksimum mønehøyde er 9 meter.

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For tomt nr. 9 skal planert terreng på tomt nr. 4 legges til grunn.

Garasjer, uthus osv. kan ha en mønehøyde på maksimum 4,5 meter over gulv.

Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet (NS 3940).

Biloppstillingsplasser skal være i henhold til bygningsvedtekter for Skedsmo kommune.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
Frittstående garasje inntil 50m² kan allikevel plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Dette gjelder ikke for grense mellom tomt 4 og 9. Byggegrensene på begge sider av denne grensen må overholdes for alle typer bebyggelse.

Fellesområder
Sandlekeplass med bord og benker for barn og voksne skal opparbeides før brukstillatelse for boliger på feltet kan gis.

Trafikkområde
Innenfor dette område skal det anlegges kjørevei med snuplass. Alle boliger skal ha adkomst fra denne veien.

Veien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger på feltet gis.

10. I område for eneboliger, område 46 kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. TU skal være maks 25%.

11.a. I område 7 skal det bygges eneboliger. %TU skal være maksimum 30% (jfr. byggeforskriftenes kap. III § 3-6).

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde og mønehøyde kan være maksimum 6 meter og 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje. Ved slik bebyggelse, kan gesimshøyde og mønehøyde være maksimum 5,7 meter og 8,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For tomtene A, B, C, D gjelder spesielt:
Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 7,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyden for bebyggelsen skal ikke overstige følgende kotehøyder: Tomt A og tomt B kote 224,5m, tomt C kote 223,0m, tomt D kote 220,5m. Der eksisterende terreng tillater det, kan det bygges underetasje.

c. Det tillates takarker i inntil en fjerdedel av husets lengde.

d. For underetasje medregnes 50% av bruksarealet i tomteutnyttelsen. For kjeller regnes 0% av bruksarealet i tomteutnyttelsen.
Underetasje er plan som har himling mellom 0,5 meter og 1,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Kjeller er plan som har himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

e. Nettstasjon skal plasseres nord for innkjørslen til området for Brånåsveien.

f. Arealene avsatt til lek/grønt må bearbeides slik at disse kan benyttes av barn i alle aldrer. Arealene skal opparbeides innen bygging av boliger igangsettes (innen ferdigstillelse av veianleggene).

§ 4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. Barnehager/grendehus.

I områdene 15, 22 og 23 kan det etableres barnehage/grendehus med tilhørende parkering. TU maks. 20% og inntil 1 etasje + underetasje.

2. Høydebasseng for vannverk.

I område 9 kan det etableres høydebasseng for vannverk med tilhørende adkomstvei gjennom fellesarealet.

§5
OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I området skal anlegges kjørevei, fortau, gang/sykkelveier som vist på planen.

2. Vei nr. 1 A er åpen for gjennomkjøring av buss samt kjøring til eiendommene nord for krysset vei 1 B/vei 12. Veien stenges for annen biltrafikk.

3. Før adkomstvei fra Trondheimsveien i den sørlige delen av området tas i bruk, må krysset med Trondheimsveien være opparbeidet som vist på reguleringsplanen. Byggeplan må utarbeides og sendes vegvesenet til godkjenning før ombygging iverksettes.

4. Fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Vestvollveien og tilhørende gangvei opp til boligområdet må være etablert før nye boliger i planområdet tas i bruk. Byggeplan må godkjennes av vegvesenet før ombygging.

5. Eksisterende avkjørsler fra Trondheimsveien, som er vist stengt i planen, må være stengt før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger i delområdene langs Trondheimsveien. Det gjelder delområdene 4, 6, 36, 20 og 35.

6. For eiendommene 37/84, 37/87 og 37/157 nedlegges forbud mot nybygg eller tomtedeling uten at alternativ adkomst er opparbeidet.

§ 6

FELLESOMRÅDER

1. Områdene 8, 11, 17, 24, 31, 34, 43 og 45 skal benyttes som parker og lekeplasser og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene.

3. Felles avkjørsel F1 gjelder for eiendommene 37/180, 37/181, 37/73.
   Felles avkjørsel F2 gjelder for 37/377, 37/19, 37/511, 37/157, 37/101.
   Felles avkjørsel F3 gjelder for 37/84, 37/87.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

1. I områdene 29, 37 og 38 ligger fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 §§ 3, 4 og 8.
   Opprydding i vegetasjon, skilting og etablering av gangveier i fornminneområdet (område 29 og 37) er utbyggers ansvar, og skal skje etter en plan som skal godkjennes av fylkeskultursjefen.

2. Område 40 er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
   Bygningen kan brukes til skole, barnehage og/eller bolig.
   Bestående bygning tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

   Alle bygningsarbeider, som er nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal forelegges fylkeskultursjefen før byggetillatelse blir gitt.

Revidert Skedsmo kommune, planavdelingen, 10.06.1991.

Vedtatt den 22.06.1992, Skedsmo kommunestyre, sak 111.

Revidert i henhold til reg. sak. nr. 51/95 i møtet den 21.11.95.

Revidert i henhold til reg. sak nr. 09/96 i møtet den 20.02.96 (felt 19, TU fra 25% til 28%).

Revidert i henhold til reg. sak nr. 55/96 i møte den 19.11.96 (felt 32 og 33, TU endres fra 35% til 30%. Felt 32 fra 3 et. til 2 et.)

Revidert i henhold til reg. sak nr. 6/99 i møte den 19.01.99 (felt 16, § 3 pkt.4 endres fra 2 et. til 3 et. der bebyggelsesplanen viser 3 et.)

Revidert iht reg. sak 22/99 i møte den 20.04.99 (område 20, §3 pkt.5 endres).

Revidert iht Skedsmo kommunestyre, sak 00/54 den 25.05.00.(felt 7, i §3 utgår område 7 i pkt 6 og nytt pkt .11 a, b, c, d, e og f tilføyes)

Revidert iht reg. sak 109/00 i møte den 14.09.00 (felt 44, § 3, pkt 9 og 4).

Revidert iht. reg. sak 073/02 i møte den 06.06.02 (felt 44 § 3, pkt 9).

Vedtatt den 22 / 06 19 92
Skedsmo kommunestyre, sak 111

Plansjef

Revidert iht. reg. sak 03/034 i møte den 02.04.03 (felt 44 § 3, pkt 9a)

17.

SKEDSMO KOMMUNE **243 C**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNÅSEN – FELTENE 10, 13 OG 15

§ 1 – GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	- Områder for konsentrert småhusbebyggelse –A-felt - Områder for blokkbebyggelse – B-felt - Områder for terrassehus – C-felt - Område for offentlig bebyggelse – Barnehage
Trafikkområder, offentlige	- Kjørevei - Fortau/gangvei - Annet veiareal (grøft, rabatt m.m.)
Fellesareal	- Felles kjørevei/avkjørsel/parkeringsplass -Felles lekeplass/grøntområde

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Dersom utbyggingen i alt vesentlig følger illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, stilles det ikke krav til bebyggelsesplan. Anser kommunen at avvik fra illustrasjonsplanen er vesentlige, kan kommunen kreve bebyggelsesplan.

2.1.2 Ved rammesøknad for de enkelte felt skal det følge en detaljert utomhusplan som viser bebyggelsens, inklusiv garasjers utforming og plassering, samt gesims- og mønehøyde, veianlegg, pakeringsplasser, plassering av avfallsstasjoner, lekeplasser, eksisterende og nytt terreng, støttemurer og vegetasjon (eksisterende og ny).

For i nødvendig grad å belyse terrengtilpassing av bebyggelse og veier kan det kreves terrengprofiler med inntegnet bebyggelse, veier og plasser, veiprofiler, perspektiver med mer.

2.2 Bebyggelsen

2.2.1 Bebyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser i feltene.
Ved behandling av rammesøknad kan det vurderes å tillate balkonger, mindre svalgangsbygg og åpne trapper i tilknytning til svalganger å krage ut over byggegrensen.

2.2.2 Fellesareal i felt (lekeplass/grøntareal, parkeringsplass og interne gangveier/stier) skal inkluderes i tomteareal som legges til grunn for beregning av prosent tomteutnyttelse, % TU.

Garasjer på terrengplan i A-felt skal inkluderes i bebyggelsens BRA ved beregning av % TU.
Garasjeanlegg med inngangsparti og boder i underetasje/kjeller og mellom bygg i felt B og felt C skal ikke inkluderes ved beregning av % TU. Svalganger, "åpne" trapperom skal ikke inkluderes i BRA.

2.2.3 I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil ¼ -del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved rammesøknad.
Trappe-/heishus, ventilasjonsrom kan stikke opp over angitte gesims/mønehøyder.

2.2.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel ved skråtak, materialvalg, farger med mer. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

2.2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

2.3 Parkering

2.3.1 Antall parkeringsplasser skal beregnes etter følgende normer:

1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet inntil 100 m² BRA.
2,0 biloppstillingsplasser pr. boligenhet over 100 m² BRA.

2.3.2 Parkeringen skal fortrinnsvis skje i garasje eller garasjekjeller/underetasje.
Parkering utover dette kan anlegges på viste parkeringsplasser i reguleringsplanen.
I C-felt kan viste parkeringsplasser mot terreng innebygges som garasjer.

2.3.3 Garasjeanlegg og parkeringsplasser skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse gis.

2.4 Ubebygde arealer, vegetasjon, terrengbehandling

2.4.1 Det skal legges vekt på at terreng, ubebygde deler av felt og tomter får en tiltalende utforming og beplantning. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Boligtomter, parkeringsplasser og lekeplasser skal innhegnes med hekk eller annen skjermvegetasjon der dette er mulig.
Mot eksisterende bebyggelse i Gamle Trondheimsvei skal det skal det etableres skjermvegetasjon der dette er mulig.

2.4.2 Utearealene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 3 – OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Felt for tomannsboliger, A – felt

3.1.1 I feltene kan det oppføres tomannsboliger med tilhørende garasjer.

3.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 40%.

3.1.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje. Maksimum gesimshøyde kan da være 5,7 m og mønehøjde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.

3.1.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.2 Felt for blokkbebyggelse, B- felt

3.2.1 I feltene kan det oppføres blokkbebygglse med underetasje/kjeller for garasjering.

3.2.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 45%.

3.2.3 Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer pluss underetasje (garasje) med maksimum gesimshøjde 10,2 m og mønehøjde 13,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Bebyggelsens mønehøjde skal ikke overstige cote 220.

3.2.4 Bebyggelsen skal ha skråtak med minimum takvinkel 22 grader.

3.3 Felt for terrassehus, C –felt

3.3.1 I feltet kan det oppføres terrassehus med underetasje for garasjering.

3.3.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 58%.

3.3.3 De 3 nordligste terrassehusene kan være i inntil 4 etasjer pluss underetasje med garasjer.
De 3 sydligste terrassehusene kan være i inntil 5 etasjer pluss underetasje med Garasjer.
Maksimum gesimshøjde for 4 etasjes bebyggelse er 13,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Maksimum gesimshøjde for 5 etasjes bebyggelse er 16,2 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Bebyggelsens gesimshøjde skal ikke overstige cote 218.

3.3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4 – OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE

4.1.1 I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

4.1.2 Tillatt prosent tomteutnyttelse, % TU = 20%.

4.1.3 Bebyggelsen skal være i 1 etasje med maksimum gesimshøjde 3,5 m og mønehøjde 6,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning.
Deler av bygget kan eventuelt være høyere etter spesiell vurdering.
Der terrenget tillater det, kan det bygges underetasje.

4.1.4 Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm.

§ 5 – TRAFIKKOMRÅDER, offentlige og felles

5.1.1 Kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser skal anlegges som vist i planen.

5.1.2 I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en højde over 0,5 m fra kjørebane.

§ 6 – FELLESOMRÅDER

6.1 Felles adkomstveier/parkeringsplasser

6.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligbebyggelse i feltene.

6.2 Felles lekeplasser

6.2.1 Felles lekeplasser skal anlegges i områder som vist på planen.

6.2.2 Barne- og familiedepartementets forskrifter om lekeplasser skal være retningsgivende for opparbeidelse av lekeplassene.

Skedsmo kommune, 22. januar 2001, revidert 29. mai 2001

Vedtatt den 21 / 06 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 92
Birgit Larsen
Plansjef

Eiendomsskatt Produsert: 27.04.2026

Skolsegglia 57G	45	32	0	0

Eiendomsskatt 2026	**0.00**

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

Arkitektkontoret Haaland AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO
Att. Knut M. Haaland

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/4987	Johnny Ekse, 66938429	07.09.2011

Saksnr.:2011/4987
Vedtaksnr.(DS):11/741

Ferdigattest - Nybygg boligblokker - gnr 45 bnr 32 - Skolsegglia 57, 59, 61 (Brånåsen, felt B3)

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Boligblokk på 3-4 etasjer, Skolsegglia 57, 59, 61,
2019 Skedsmokorset

Gnr: 45	Bnr: 32	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 3203 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 04/650	16.12.04	Rammetillatelse
DS 05/135	29.03.05	Igangsettingstillatelse etappe 1
DS 05/247	11.05.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2
DS 05/831	16.12.05	Igangsettingstillatelse, resterende arbeider
	28.03.06	Midlertidig brukstillatelse
	19.04.07	Ferdigattest
DS 09/569	08.07.09	Tilbaketrekking av ferdigattest

Merknader:
Tidligere saksnr. 2004/3647, 2007/2261

Ferdigattest gis på grunnlag av:

- opprinnelig kontrollerklæringer,
- ny kontrollerklæring fra Stokker Bygg AS, datert 14.12.09, mottatt 16.12.09,
- beskrivelse av gjennomførte utbedringsarbeider m/ detaljtegninger mottatt 27.06.11, fra Otium AS.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:
- Brånåsen Panorama Borettslag c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, pb. 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo
- Otium Sør AS, Vestre Strandgate 26, 4611 Kristiansand
- Stokker Bygg AS, Orestien 17B, 1387 Asker

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/3647

Tiltakshaver (navn og adresse)

Brånåsen Eiendom AS
Bogstadveien 6
0355 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Lavblokker 3 stk.
Skolsegglia 57, 59 og 61

Spesifikasjon

Gnr: 43		Bnr: 32	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): - m²	BRA(tilleggsdel): - m²	BRA: 3203 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
04/650	16.12.04	Rammetillatelse		Stokker Bygg 06.03.06
05/135	29.03.05	Igangsettingstillatelse – etappe 1		Kone Aksjeselskap 03.03.06
05/247	11.05.05	Igangsettingstillatelse – etappe 2		Con – Form AS 02.03.06
05/831	16.12.05	Igangsettingstillatelse – siste etappe		Brødrene Bastiansen AS 06.03.06
				Lars Gulbjørnrud Fjellsprengning AS 06.02.06
				Ole-Mikael Sørsdahl Oppmåling AS 06.03.06
				Frist for ferdigstillelse / Dato **01.06.06**

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til ferdigmelding datert 13.03.06, fra Arkitektkontor Haaland, Siv. Ark. MNAL.
- Frist for spesiell vilkår knyttet igangsettingstillatelse pkt. 4.2, som gjelder levering av oppdatert situasjonsplan med innmålt og koordinatfestet plassering av VA-ledninger og tilhørende stoppekran/kummer forlenges inntil ferdigattest blir gitt og senest **01.06.06**.
- Øvrige gjenstående arbeider i hht. kontrollerklæring, skal ferdigstilles innen **01.06.06**.

Byggesaksavdelingen- 28.03.2006

Sead Resulbegovic
overingeniør / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Arkitektkontor Haaland, Siv. Ark. MNAL	Vibesgate 17, 0356 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 8797/2006

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/3647

Tiltakshaver (navn og adresse)

Brånåsen Eiendom AS
Bogstadveien 6
0355 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende
Skolsegglia 57, 59 og 61

Spesifikasjon

Gnr: 45		Bnr: 32	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hovedsted) m²	BRA(tilleggssted) m²	BRA: 3203 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
04/650	16.12.04	Rammetillatelse		Kone Aksjeselskap 01.05.06
05/135	29.03.05	Igangsettingstillatelse – etappe 1		Lars Gulbjørnrud Fjellsprengning AS 09.03.07
05/247	11.05.05	Igangsettingstillatelse – etappe 2		
05/831	16.12.05	Igangsettingstillatelse – siste etappe		Sluttkontroll / Dato
	28.03.06	Midlertidig brukstillatelse		

Merknader:

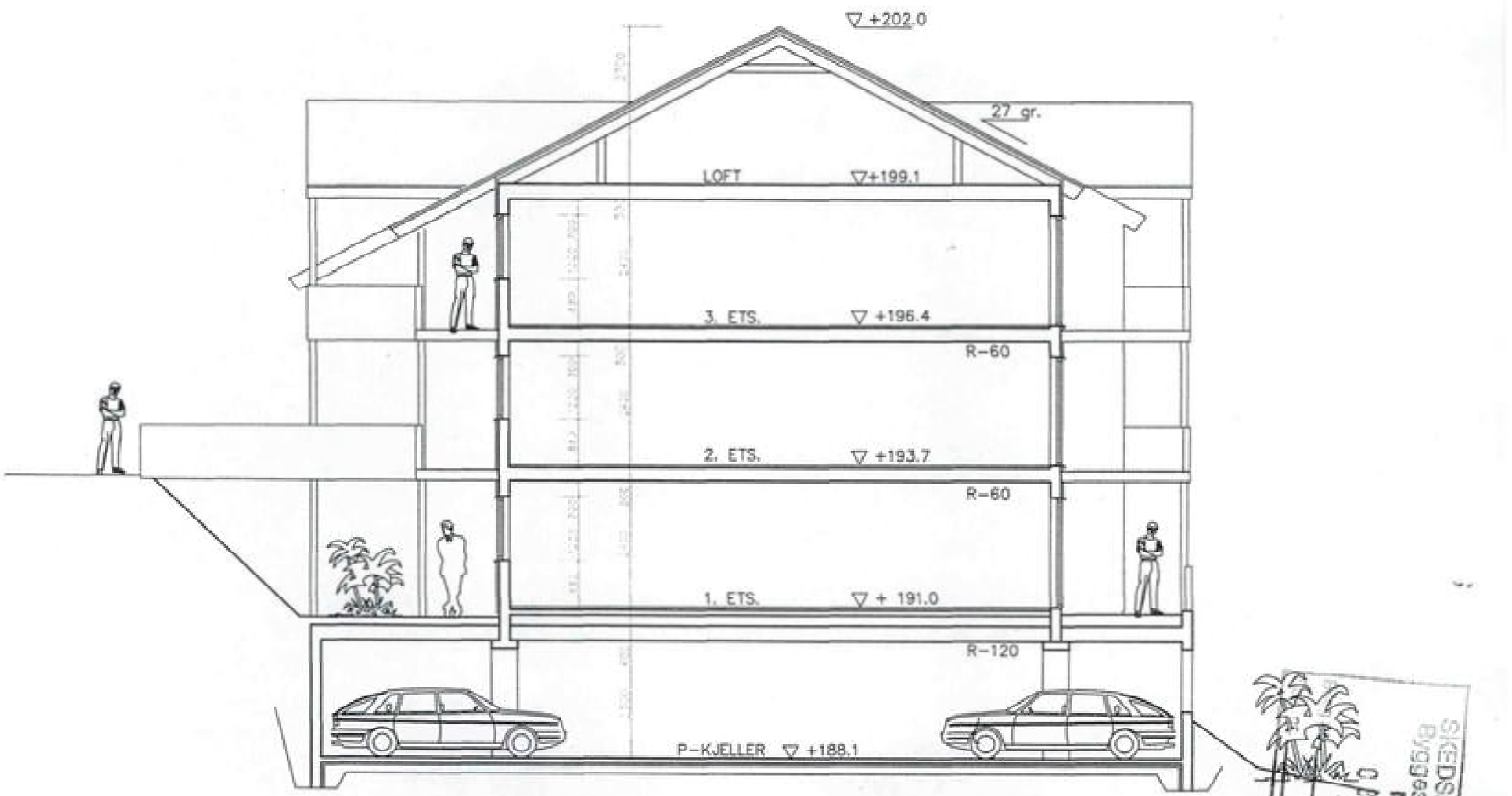
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Arkitektkontor Haaland, Siv. Ark. MNAL, datert 12.03.07.

Byggesaksavdelingen - 19.04.2007

Sead Reskalbegovic
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Arkitektkontor Haaland, Siv. Ark. MNAL	Vibesgate 17, 0356 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



SNITT A – A

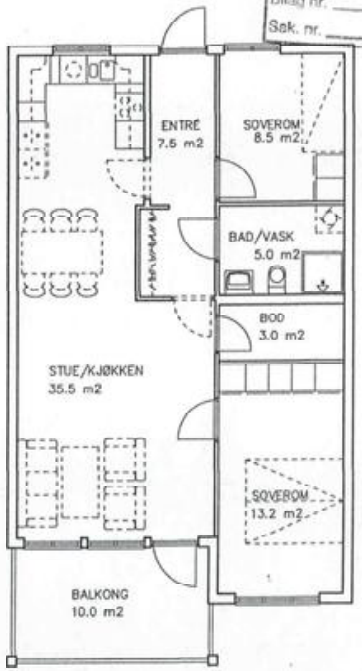
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 4. DES. 2003

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE B+
75 m2 BRA
Leil.nr. xx

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 9. DES. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



0 1 5m

Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA–type B+
Dato: 06.11.03
Rev.:

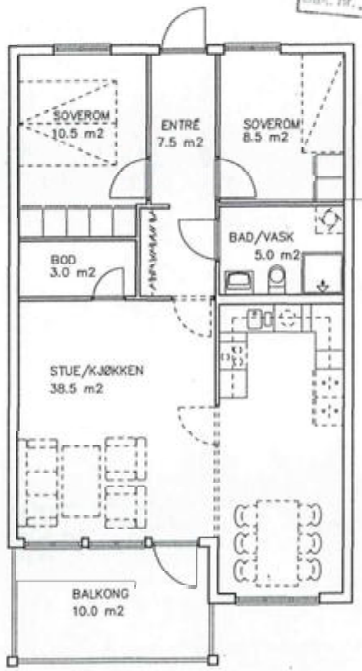
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE B
75 m2 BRA
Leil.nr. xx

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 8. DES. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



0 1 5m

Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA–type B
Dato: 06.11.03
Rev.:

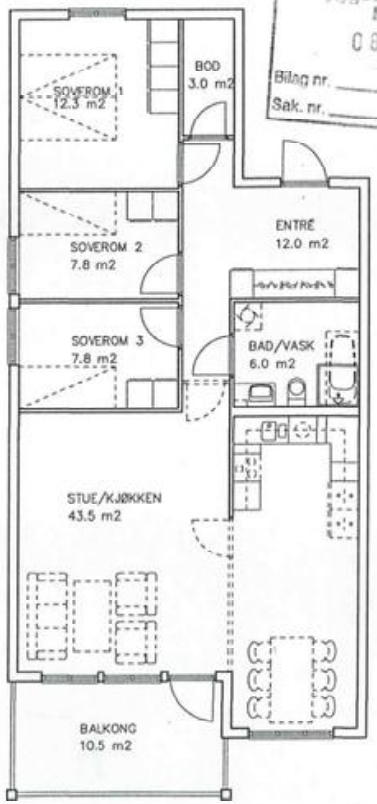
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE A
95 m2 BRA
Leil.nr. xx

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 8. DES. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



0 1 5m

Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA–type A
Dato: 06.11.03
Rev.:

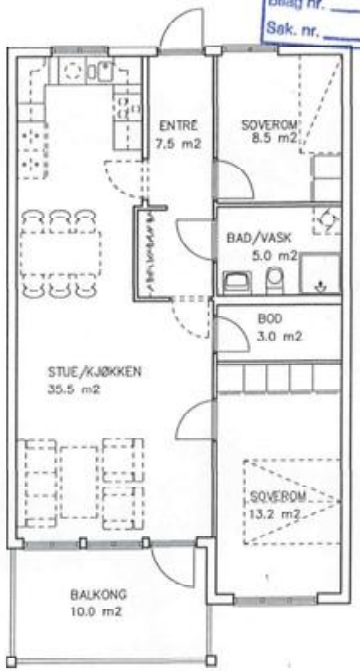
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE B+
75 m2 BRA
Leil.nr. xx

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 8. DES. 2003
Bilag nr.
Søk. nr.



0 1 5m

Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA–type B+
Dato: 06.11.03
Rev.:

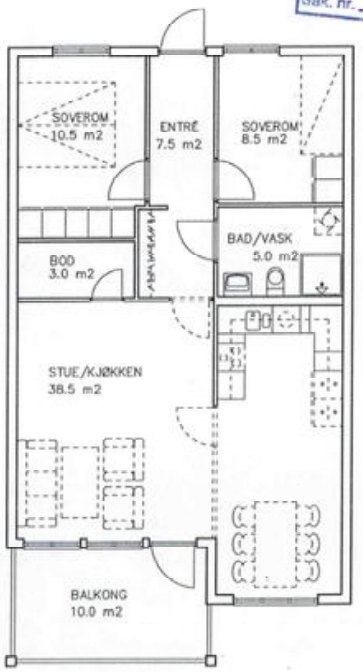
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE B
75 m2 BRA
Leil.nr. xx

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 8. DES. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



0 1 5m

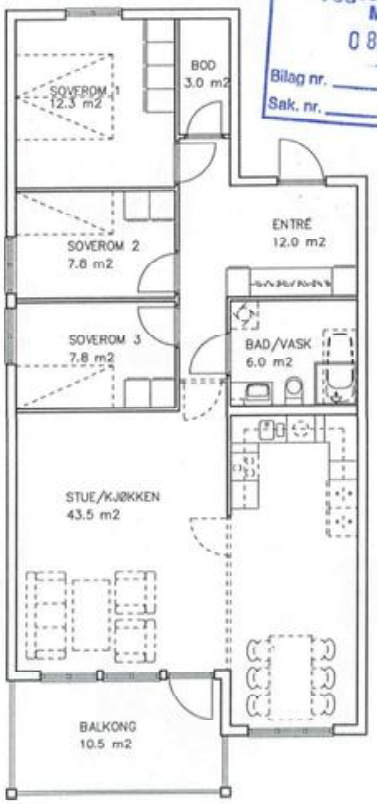
Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA-type B
Dato: 06.11.03
Rev.:

HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

BRÅNÅSEN EIENDOM AS

BRÅNÅSEN – FELT B3

PLAN, LEILIGHETSTYPE A
95 m2 BRA
Leil.nr. xx



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
0 8. DES. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

0 1 5m

Mål: 1:100
Tegn.nr.: BRA–type A
Dato: 06.11.03
Rev.:

HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NFA

Eiendomsskatt Produsert: 27.04.2026

Skolsegglia 57G	45	32	0	0

Eiendomsskatt 2026	**0.00**

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 27.04.2026

Skolsegglia 61D	45	32	0	0

Opplysning om tilknytning til vann

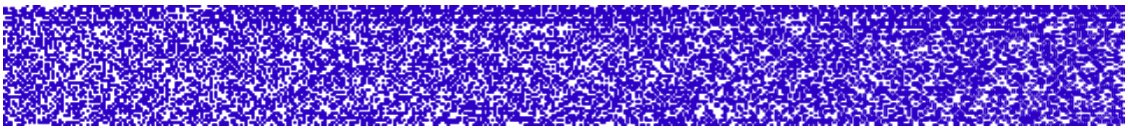
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

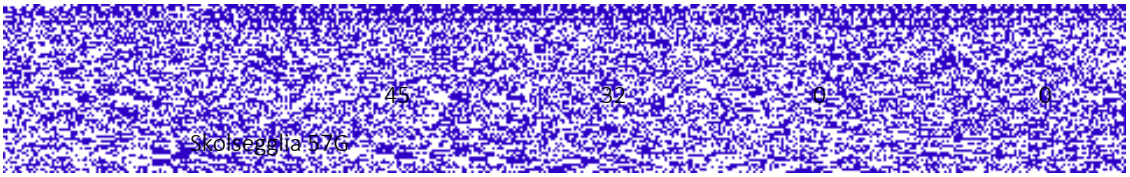
Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 27.04.2026

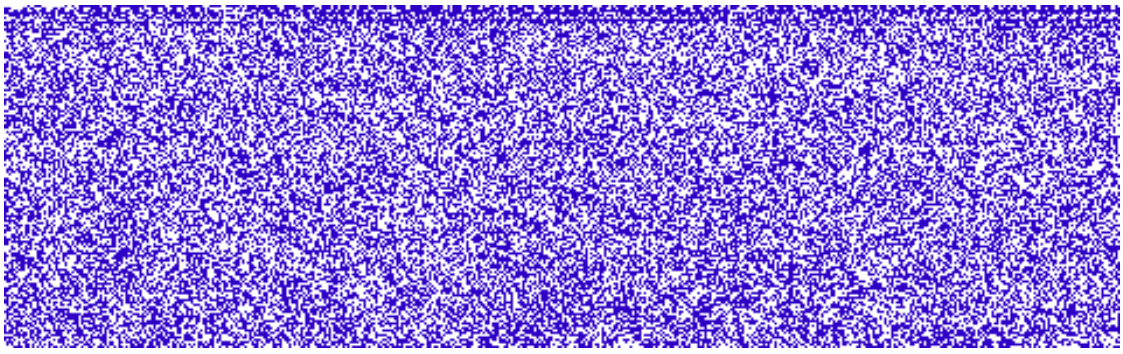


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-45/32

Dato for analyse	27.04.2026 kl.11:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: 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	27.04.2026	27.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.04.2026	27.04.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		20.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
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
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	20.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.04.2026	25.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	15.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		13.04.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	23.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	23.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	27	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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 Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92088435	Skolsegglia 57A
92088435	Skolsegglia 57G
92088435	Skolsegglia 57D
92088435	Skolsegglia 57B

Punkter

92088435	Skolsegglia 57E
92088435	Skolsegglia 57H
92088435	Skolsegglia 57C
92088435	Skolsegglia 57F
92088435	Skolsegglia 57J
92088435	Skolsegglia 59A
92088435	Skolsegglia 59B
92088435	Skolsegglia 59C
92088435	Skolsegglia 59D
92088435	Skolsegglia 59E
92088435	Skolsegglia 59F
92088435	Skolsegglia 59G
92088435	Skolsegglia 59H
92088435	Skolsegglia 59J
92088435	Skolsegglia 61A
92088435	Skolsegglia 61B
92088435	Skolsegglia 61C
92088435	Skolsegglia 61D
92088435	Skolsegglia 61E
92088435	Skolsegglia 61F
92088435	Skolsegglia 61H
92088435	Skolsegglia 61G
92088435	Skolsegglia 61J

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304767
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304775
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304783

Punkter

Parkeringshus	23305224

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 løsmassetyper.

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
24074	24074 - SVV Avrop D421	0fe3c1e0-8864-4b15-a348-83cd795a13e1

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



5 SKEDSMOKORSET

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
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Blandingsskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



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: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Piggsvin	1	Nær truet	06/04/2023	06/04/2023	Forflytting	nei	nei

Punkter

GEODATA

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	12	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

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

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

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
27.00000000	51.00000000	49.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	100.00000000	0.00000000	-	-	-	-	3

Flater

0.00000000	76.00000000	24.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	54.00000000	46.00000000	-	-	-	-	1
31.00000000	39.00000000	61.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	99.00000000	1.00000000	-	-	-	-	1
21.00000000	65.00000000	35.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	1.00000000	99.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	0.00000000	100.00000000	-	-	-	-	1
38.00000000	45.00000000	55.00000000	-	-	-	-	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

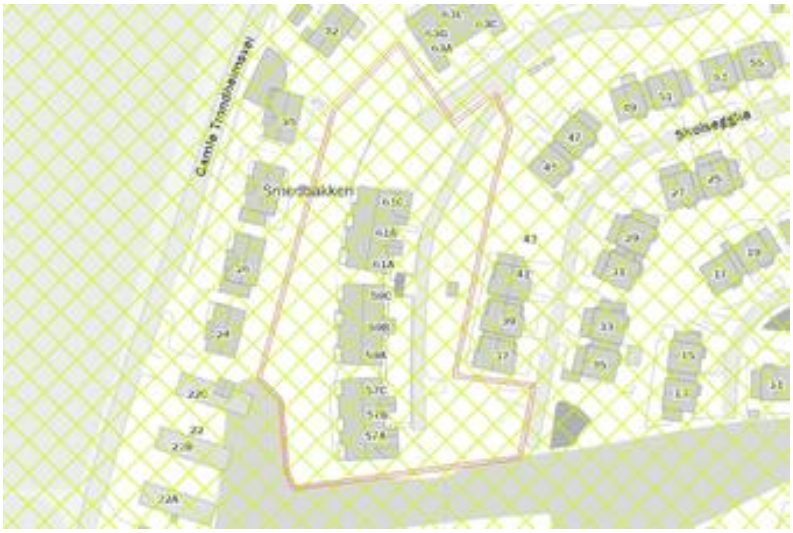
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 32	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Skolsegglia 57 A, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset	**Grunnkrets:**	614	Skedsmokorset 14
		Valgkrets:	5	Brånås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060101	Skedsmo
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Skolsegglia 57 B, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 C, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 D, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 E, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 F, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 G, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 H, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 57 J, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 59 A, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 59 B, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 59 C, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 59 D, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Skolsegglia 59 E, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 59 F, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 59 G, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 59 H, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 59 J, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 A, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 B, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 C, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 D, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 E, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 F, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 G, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 H, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Skolsegglia 61 J, gatenr 16256 2019 Skedsmokorset
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.05.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	6 073,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	08.09.2023	Berørt	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:	08.09.2023	Berørt	3205/45/78	0,0
			Berørt	3205/45/114	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/1	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/2	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.11.2021	Avgiver	3205/45/19	-727,0
	Matrikkelført:	24.01.2022	Berørt	3030/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3205/39/41	0,0
			Berørt	3205/45/32	0,0
			Berørt	3205/45/81	0,0
			Mottaker	3205/45/131	727,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	26.10.2011	Avgiver	3205/45/37	-11 033,2
	Matrikkelført:	29.11.2011	Berørt	3205/39/27	0,0
			Berørt	3205/39/41	0,0
			Berørt	3205/45/4	0,0
			Berørt	3205/45/32	0,0
			Berørt	3205/45/43	0,0
			Berørt	3205/45/82	0,0
			Berørt	3205/45/83	0,0
			Berørt	3205/45/85	0,0
			Berørt	3205/45/87	0,0
			Berørt	3205/45/88	0,0
			Berørt	3205/45/90	0,0
			Berørt	3205/45/92	0,0
			Berørt	3205/45/93	0,0
			Berørt	3205/45/94	0,0
			Berørt	3205/45/95	0,0
			Berørt	3205/45/96	0,0
			Berørt	3205/45/97	0,0
			Berørt	3205/45/98	0,0
			Berørt	3205/45/99	0,0
			Berørt	3205/45/100	0,0
			Berørt	3205/45/101	0,0
			Berørt	3205/45/102	0,0
			Berørt	3205/45/103	0,0
			Berørt	3205/45/104	0,0
			Berørt	3205/45/105	0,0
			Berørt	3205/45/106	0,0
			Berørt	3205/45/107	0,0
			Berørt	3205/45/108	0,0
			Berørt	3205/45/109	0,0
			Berørt	3205/45/110	0,0
			Berørt	3205/45/111	0,0
			Berørt	3205/45/112	0,0
			Berørt	3205/45/113	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/1	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/2	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/3	0,0
			Berørt	3205/45/115	0,0
			Mottaker	3205/45/78	11 033,2

Annen forretningstype	Forretning:	26.10.2011	Berørt	0231/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.12.2011	Berørt	3205/45/13	0,0
			Berørt	3205/45/18	0,0
			Berørt	3205/45/20	0,0
			Berørt	3205/45/32	0,0
			Berørt	3205/45/78	0,0
			Berørt	3205/45/83	0,0
			Berørt	3205/45/115	0,0
Feilretting	Forretning:	30.05.2008	Berørt	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:	30.05.2008	Berørt	3205/45/78	0,0
			Berørt	3205/45/115	0,0
Feilretting	Forretning:	30.05.2008	Berørt	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:	30.05.2008	Berørt	3205/45/78	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/1	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/2	0,0
			Berørt	3205/45/114/0/3	0,0
Kartforretning	Forretning:	06.07.2006	Mottaker	3205/45/32	6 072,9
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	06.07.2006	Avgiver	3205/45/78	-190,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/32	190,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.2006	Avgiver	3205/45/32	-983,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/114	983,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.2002	Avgiver	3205/45/32	-635,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/47	635,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.2002	Avgiver	3205/45/32	-600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/48	600,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.2002	Avgiver	3205/45/32	-569,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/49	569,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.09.2002	Avgiver	3205/45/32	-596,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/50	596,0
Kartforretning	Forretning:	30.09.2002	Mottaker	3205/45/32	6 870,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.05.1983	Avgiver	0231/45/2	-9 298,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/45/32	9 298,0
Etablering av feste	Forretning:	19.07.1979	Avgiver	3205/45/32	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0231/45/32/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolsegglia 61 A	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 B	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 C	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	1
Skolsegglia 61 D	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 E	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 F	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	1
Skolsegglia 61 G	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 H	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 61 J	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	720,0	Igangset.till.:	29.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	720,0	Midl. brukstil.:	28.03.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	23304767			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		240,0		240,0				
H02	3		240,0		240,0				
H03	3		240,0		240,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolsegglia 59 A	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 B	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 C	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 D	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 E	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 F	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 G	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 H	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 59 J	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	666,0	Igangset.till.:	29.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	666,0	Midl. brukstil.:	28.03.2006
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	23304775			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		222,0		222,0				
H02	3		222,0		222,0				
H03	3		222,0		222,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolsegglia 57 A	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Skolsegglia 57 B	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 57 C	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 57 D	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Skolsegglia 57 E	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 57 F	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 57 G	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Skolsegglia 57 H	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Skolsegglia 57 J	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	729,0	Igangset.till.:	29.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	729,0	Midl. brukstil.:	28.03.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	23304783			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		243,0		243,0				
H02	3		243,0		243,0				
H03	3		243,0		243,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Parkeringshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	955,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	955,0	Igangset.till.:	29.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	955,0	Midl. brukstil.:	28.03.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23305224			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			916,0		916,0				
H01			13,0		13,0				
H02			13,0		13,0				
H03			13,0		13,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



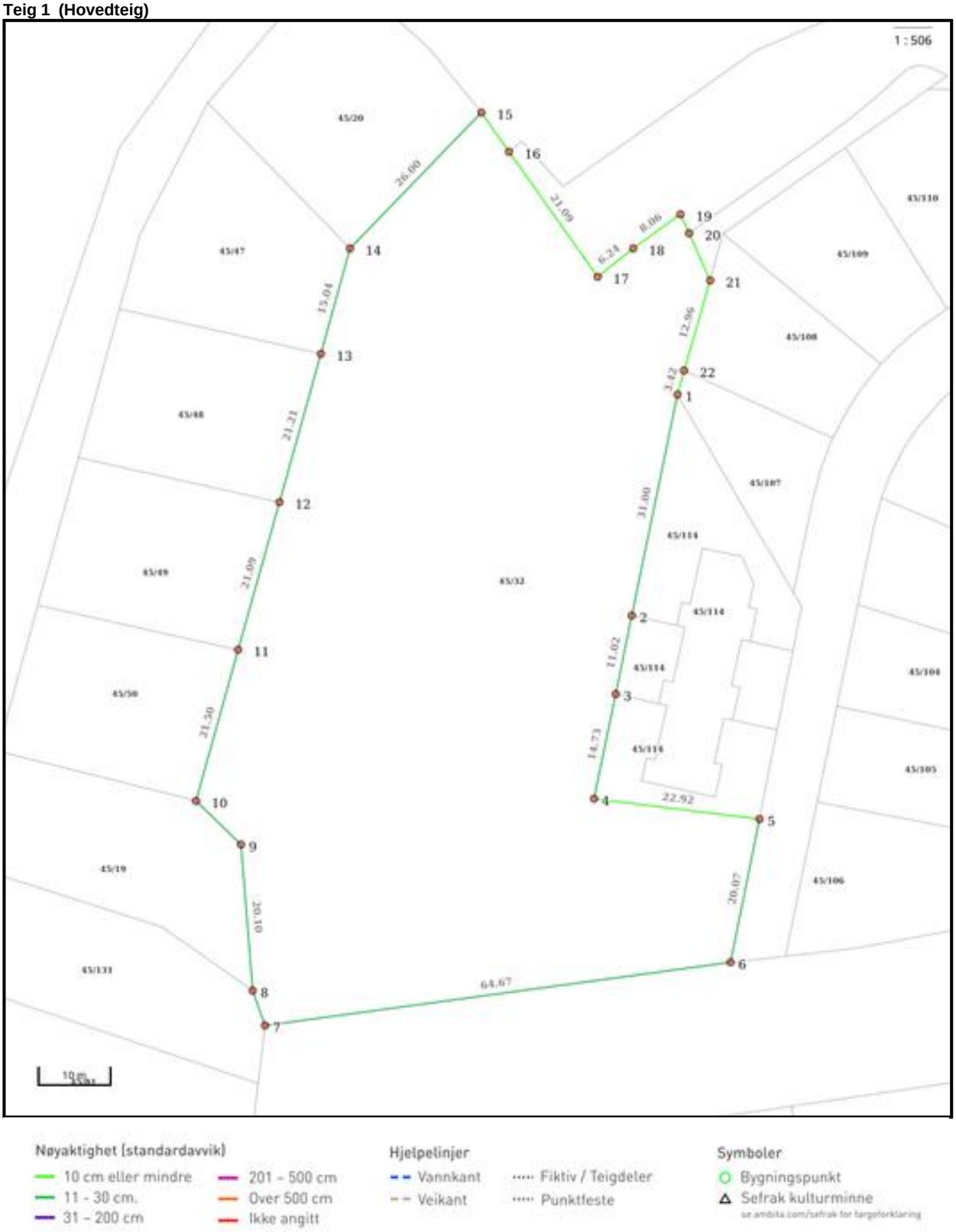
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 6 073,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 653 035,02	612 530,89	31,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 653 004,22	612 527,38	11,02m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 652 993,27	612 526,13	14,73m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 652 978,64	612 524,46	22,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 652 977,89	612 547,37	20,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 652 957,93	612 545,23	64,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 652 943,48	612 482,20	5,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 652 948,13	612 480,09	20,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 652 967,93	612 476,65	8,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 652 973,44	612 469,94	21,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 652 994,59	612 473,83	21,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 653 015,33	612 477,65	21,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 653 036,19	612 481,47	15,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 653 050,98	612 484,20	26,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 653 071,25	612 500,48	6,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 653 066,19	612 504,80	21,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 653 050,16	612 518,50	6,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 653 054,49	612 523,00	8,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 653 059,81	612 529,05	2,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 653 057,31	612 530,45	7,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 653 051,12	612 533,90	12,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 653 038,38	612 531,52	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) 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.

ambita

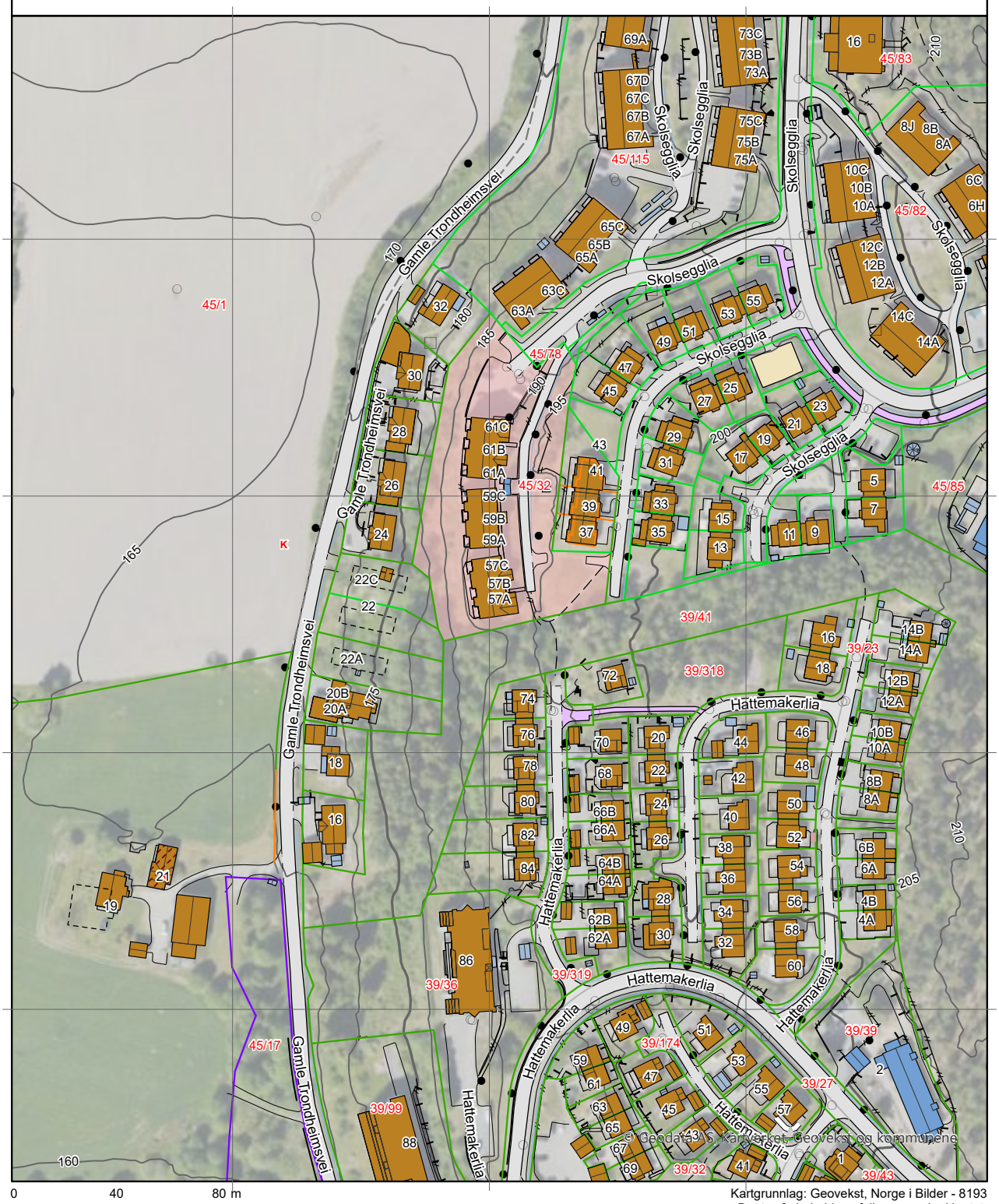
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/32/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 27.4.2026



0 40 80 m

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

ambita

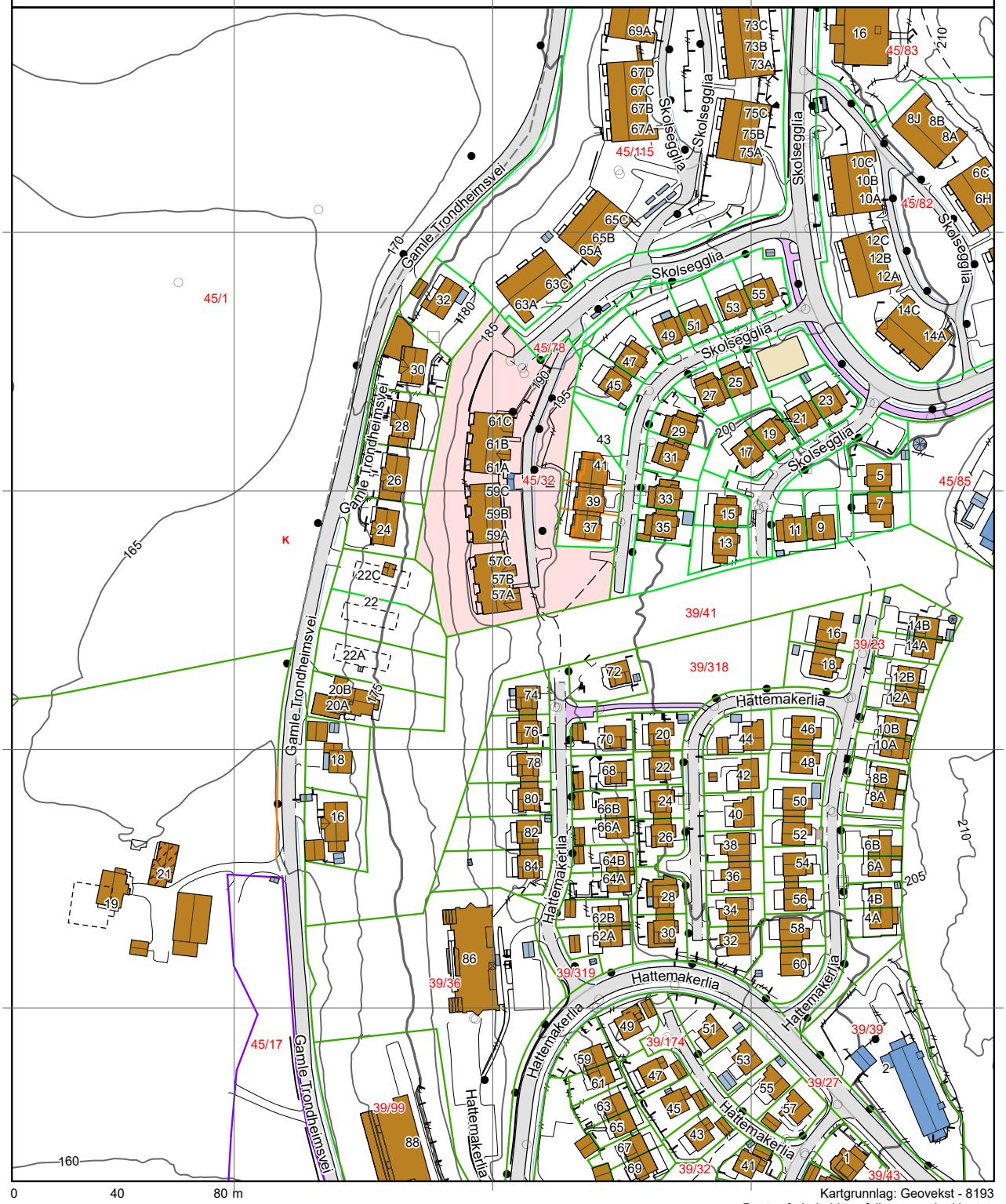
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/45/32/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 27.4.2026



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

Tegnforklaring



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-45/32

Dato for analyse	27.04.2026 kl.11:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

VIKTIG: 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	27.04.2026	27.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.04.2026	27.04.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		20.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
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
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	20.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.04.2026	25.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	15.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		13.04.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	23.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	23.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	27	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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 Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92088435	Skolsegglia 57A
92088435	Skolsegglia 57G
92088435	Skolsegglia 57D
92088435	Skolsegglia 57B

Punkter

92088435	Skolsegglia 57E
92088435	Skolsegglia 57H
92088435	Skolsegglia 57C
92088435	Skolsegglia 57F
92088435	Skolsegglia 57J
92088435	Skolsegglia 59A
92088435	Skolsegglia 59B
92088435	Skolsegglia 59C
92088435	Skolsegglia 59D
92088435	Skolsegglia 59E
92088435	Skolsegglia 59F
92088435	Skolsegglia 59G
92088435	Skolsegglia 59H
92088435	Skolsegglia 59J
92088435	Skolsegglia 61A
92088435	Skolsegglia 61B
92088435	Skolsegglia 61C
92088435	Skolsegglia 61D
92088435	Skolsegglia 61E
92088435	Skolsegglia 61F
92088435	Skolsegglia 61H
92088435	Skolsegglia 61G
92088435	Skolsegglia 61J

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304767
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304775
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23304783

Punkter

Parkeringshus	23305224

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 løsmassetyper.

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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 offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
24074	24074 - SVV Avrop D421	0fe3c1e0-8864-4b15-a348-83cd795a13e1

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



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/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

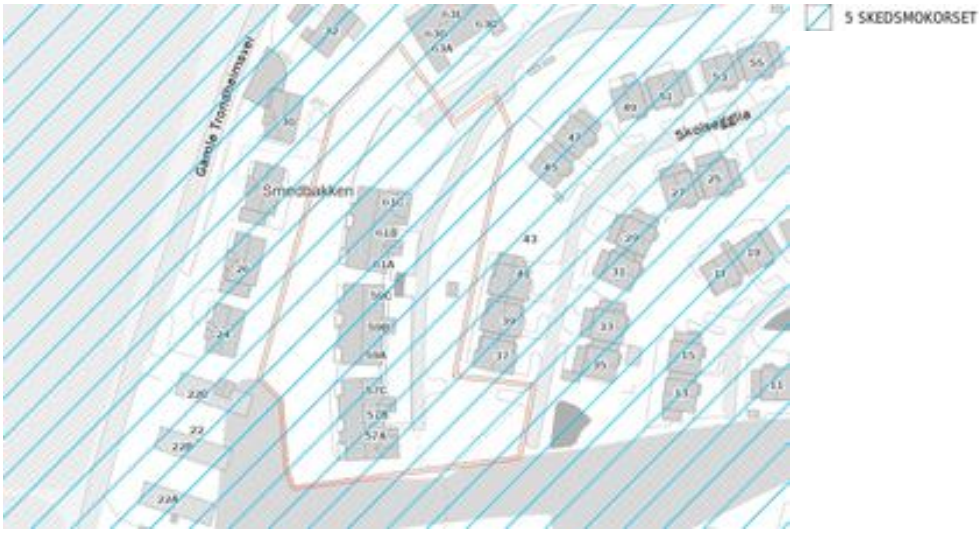
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



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
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



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	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Blandingsskog	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



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

GEODATA

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Piggsvin	1	Nær truet	06/04/2023	06/04/2023	Forflytting	nei	nei

Punkter

GEODATA

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	12	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

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

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

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
27.00000000	51.00000000	49.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	100.00000000	0.00000000	-	-	-	-	3

Flater

0.00000000	76.00000000	24.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	54.00000000	46.00000000	-	-	-	-	1
31.00000000	39.00000000	61.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	99.00000000	1.00000000	-	-	-	-	1
21.00000000	65.00000000	35.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	1.00000000	99.00000000	-	-	-	-	1
0.00000000	0.00000000	100.00000000	-	-	-	-	1
38.00000000	45.00000000	55.00000000	-	-	-	-	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



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

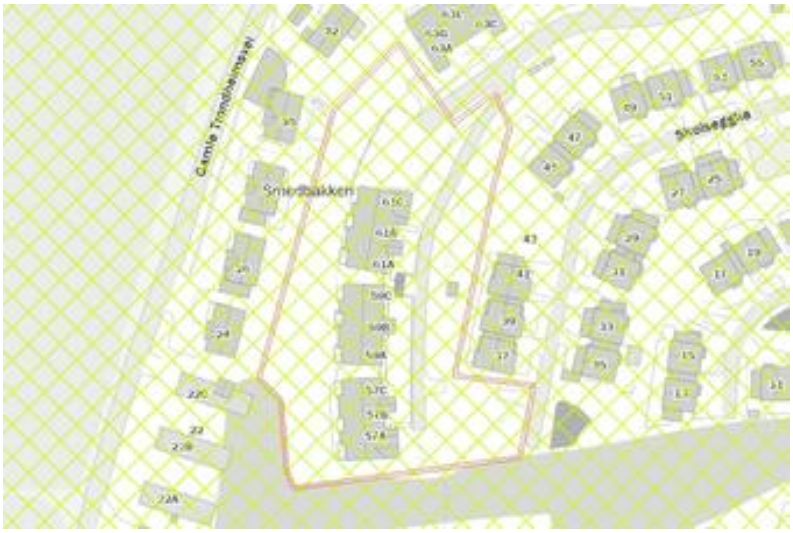
...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

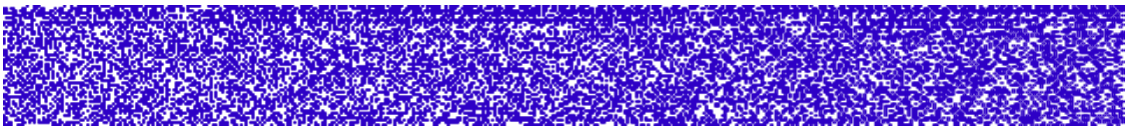
Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

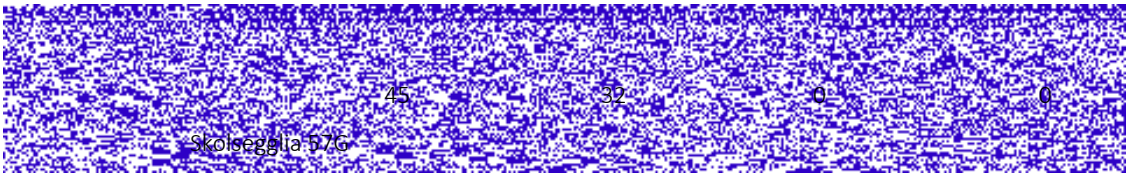
Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 27.04.2026

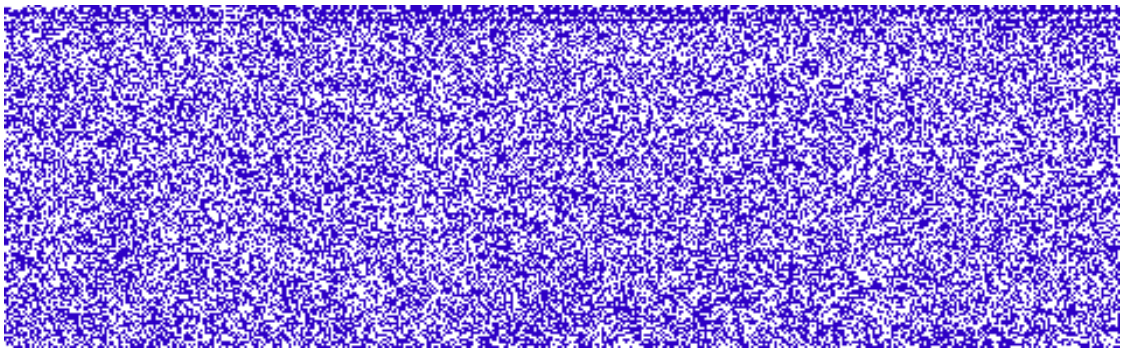


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

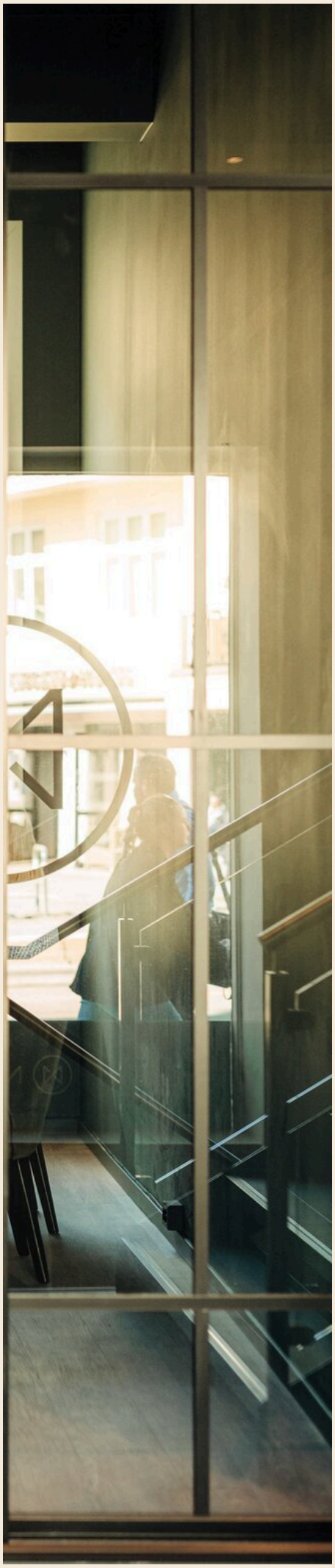


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. 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 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0256/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skolsegglia 61D 2019 SKEDSMOKORSET
Matrikkel: Gnr 45, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540