NORDVIK

Karisveien 214

4 soverom | 116 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Karisveien 214

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Vedlegg
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt enderekkehus o/2 plan | 2 stuer, 2 bad & 4 sov* |
Terrasse & balkong | Garasjeplass | Meget barnevennlig

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 522 327,-**
Fellesgjeld	**162 831,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 162,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

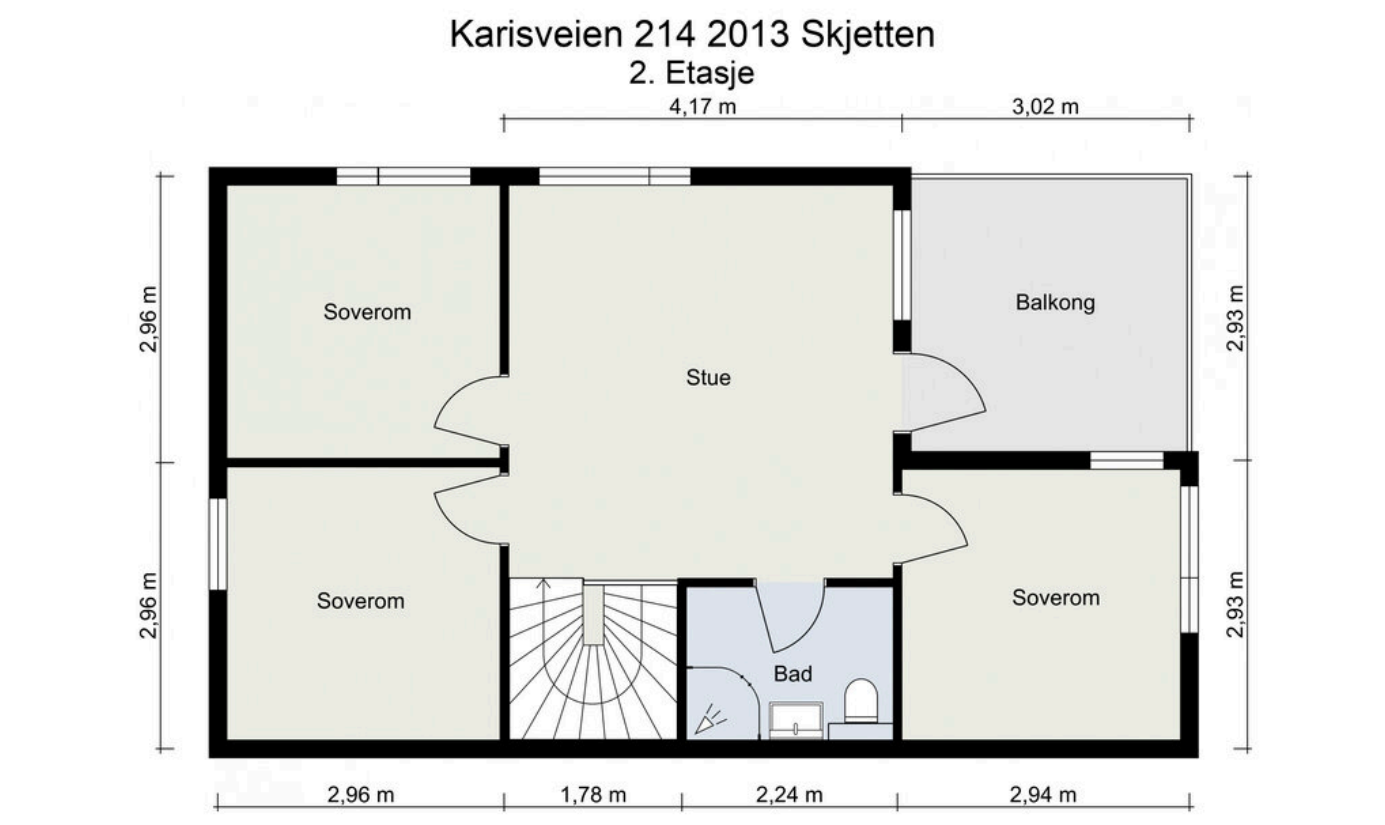
Velkommen til Karisveien 214!
Et innholdsrikt enderekkehus over to plan med meget god intern beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde. Boligen byr på to stuer, kjøkken med integrerte hvitevarer, to oppgradert bad samt fire soverom. Hovedstuen har varmepumpe fra 2022, mens loftstuen har utgang til balkong på ca. 9 m². Den praktiske planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og plass til hele familien.

Fra stuen er det utgang til terrasse og hage. Terrassen på totalt ca. 67 m² strekker seg rundt boligen, med god plass til flere sittegrupper. Selger opplyser om gode solforhold. Videre har boligen en praktisk utebod på ca. 5 m² og garasjeplass i felles garasjerekke med mulighet for elbillading. Felles lekeplass som nærmeste nabo!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 68 kvm





2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm






















214














AEG













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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0417/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Karisveien 214, 2013 SKJETTEN
Gnr 71, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 78 i Karisveien Borettslag, org.nr. 948264749

Selger
Trond Arve Neset

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
162 831,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 512 831,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 522 327,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 531 827,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 9 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om meget gode solforhold, med sol fra ca. kl. 06.00 til kl. 22.00 på sommerstid.

Innhold
1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom. Utgang til terrasse på ca. 67 m².

2. etasje: Stue, bad, 3 soverom.
Utgang til balkong på ca. 9 m².

Annet: Utebod ved inngangspartiet på ca. 5 m².

Standard
Entré
Boligen har adkomst fra en hyggelig terrasse ved inngangspartiet. Her finnes også en praktisk utebod på ca. 5 m² med strømuttak, som gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet hageredskaper, sportsutstyr og annet sesongutstyr. Innenfor inngangsdøren møtes du av en innbydende entré med flislagt gulv og skyvedørsgarderobe med god plass til yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Boligen har en hyggelig og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe, noe som gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for familien. Stuen er utstyrt med varmepumpe fra 2022, som bidrar til en behagelig innetemperatur året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen og hagen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme sommerdager. Terrassen fra ca. 2013 strekker seg rundt boligen og har et samlet areal på ca. 67 m², med god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster. Her er det også montert en markise fra 2011 som gir mulighet for skjerming mot solen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og fliser over benken. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer, samt benkeplass til matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er i tillegg ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet ble flyttet fra 2. til 1. etasje i 2008.

Bad 1
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2008 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt panel i himlingen. Rommet har en nyere baderomsinnredning fra 2026 med heldekkende servant, underskap og speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Bad 2
I boligens 2. etasje finner du et bad fra 2009 med flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt panel i himlingen. Badet er innredet med servant nedfelt i underskap, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Loftstue
I boligens 2. etasje finner du en hyggelig loftstue som gir familien et ekstra oppholdsrom. Her er det gode muligheter for å innrede med sofagruppe og TV-møblement, eller etablere et eget lekeområde for barna. Loftstuen gir boligen ekstra fleksibilitet og fungerer som et fint supplement til hovedstuen i 1. etasje. Fra loftstuen er det utgang til en balkong på ca. 9 m² med markise, hvor duken ble skiftet i 2011.

Soverom
Boligen har totalt 4 soverom, hvorav ett ligger i 1. etasje og tre i 2. etasje. Soverommene har praktiske garderobeløsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommene byr på fleksible innredningsmuligheter og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Parkering
Boligen disponerer garasjeplass i garasjerekke på borettslagets fellesareal. Bruksretten til garasjeplassen er vedtektsfestet, men borettslaget har anledning til å omdisponere bruken på et senere tidspunkt. Det foreligger egne vedtekter for garasjene.

Borettslaget har tilrettelagt det elektriske anlegget for montering av elbillader i garasjene. Kostnader til ladeboks og strømforbruk dekkes av den enkelte andelseier. Det betales et akontobeløp på kr 100,- per måned, som avregnes mot faktisk forbruk to ganger i året.

Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Arbeider og påkostninger utført i regi av eier:
2026: Ny baderomsinnredning i 1. etasje.
2022: Installert varmepumpe.
2021: Vasket og overflatebehandlet fasaden.
2019: Oppgradert sikringsskapet med automatsikringer.
Ca. 2013: Oppført terrasser ved inngangspartiet og gavlveggen.
2011: Montert markise i 1. etasje og skiftet duk på markisen i 2. etasje.
2009: Oppgradert badet i 2. etasje.
2008: Oppgradert badet i 1. etasje og flyttet kjøkkenet fra 2. til 1. etasje.

Arbeider utført i regi av borettslaget:
2026: Installert vannmåler.
2020 og 2022: Skiftet vinduer og balkongdører.
Ca. 2013: Skiftet takpapp.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Beskriv: Membran og Flis ved Frode Øien på bad 1 etg. Eidsvoll Taktekking AS til Membran og varmekabel er lagt av Holstad elektriske. Flislegging er egeninnsats på bad 2 etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Står i punkt 1 på forrige spørsmål.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.
Beskriv: Bygget i 2008/2009 så vet ikke om det foreligger bilder på dette nå lengre. Ble fortalt at det ble lagt Rupanel etterfulgt av våtromsplater med smøremembran.

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?
Svar: Nei

Beskriv: Det er lagt nye tak i regi borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Beskriv: Eltel byttet måler 28/12 2016. Raufoss installasjon AS bygget om sikringsskapet til automatsikringer 9/4 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Beskriv: Elsjekk AS hadde kontroll 27/11 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Beskriv: Gjort klart for montering av lader i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskriv: NRC Gravco har vedlikeholdsspylt avløpsrør og sjekket for lekkasjer 7/10 2020 i regi borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Har vært en vannlekkasje fra gulv/tak på terrassen i 2 etg før de byttet tak i borettslaget, men det ble ordnet i regi borettslaget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Utekran frøs i stykker januar i 2022 og forårsaket vannlekkasje ved kjøkkengulvet. Dette ble da reparert og gulv ble byttet gjennom borettslaget sin forsikring i IF.

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?
Svar: Ja
Beskriv: Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Står oppført i tidligere salgsoppgave.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Tron Bentestuen

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:
Rekkehus oppført i 1973 med betong- og trekonstruksjoner. Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark. Byggegrunnen er ukjent. Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon og tekket med asfaltshingel. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Vinduene har trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass, datert 2020 og 2022. Terrassedør med trekarm og 2-lags glass fra 2020, samt balkongdør med trekarm og 2-lags glass fra 2022. Boligen har malt, glatt ytterdør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad 1. etasje (overflater gulv): Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk.

- Bad 1. etasje (vanntett sjikt, membran og sluk): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på veggene.

- Bad 2. etasje (overflater gulv): Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk.

- Bad 2. etasje (vanntett sjikt, membran og sluk): Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på veggene.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokale høydeforskjeller på over 15 mm.

- Varmtvannsbereder: Det er verken sluk eller lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.

- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsrørene.

- Ytterdør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Balkong: Det vanntette sjiktet er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav.

- Terrasse: Det er registrert synlige skjevheter i leveggene mot fellesarealet, samt normal aldersrelatert slitasje.

- Grunnmur og fundamenter: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, materialvalg og forventet levetid.

- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som kan medføre vannansamlinger inntil muren.

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren, samt manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert noe oppsprekking og slitasje på kledningen på værutsatte steder. Eier har meldt fra til styret om behov for utskifting av flere panelbord.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for beslagene.

- Takkonstruksjon: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger, inkludert overvann og avløp fra drenering: Ledningenes alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Andre VVS-installasjoner: Rørskap for vannmåler er plassert bak baderomsinnredningen i 1. etasje og er ikke inspisert.

Følgende forhold er angitt som mulige farer for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverket på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

- Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er heller ikke oppført med radonsperre.

- Det er behov for kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Innbo og løsøre
Stekeovn, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin medfølger salget og overtas i den stand de befinner seg på overtakelsestidspunktet, uten garantier utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Taklampe over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 D
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og luft-til-luft-varmepumpe (Mitsubishi). Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2008 er plassert i rom under trappen.

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. 7 500 kWh. Strømkostnadene for 2025 utgjorde kr 11 533. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 162,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr 4 680,-
Stipulerte avdrag: kr 608,-
Stipulerte renter: kr 660,-

Avsetning vedlikehold: kr 150,-
Garasje: kr 64,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, garasjeleie, TV- og bredbåndstjenester fra Telia, avsetning til vedlikehold, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld samt styrehonorar m.m. Listen er ikke uttømmende.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og inngår i borettslagets felleskostnader.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 840,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 479 359,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 232 boliger fordelt på 20 bygninger
- Borettslaget er tilknyttet BORI BBL, som også er forretningsfører
- Borettslaget har egen hjemmeside www.karisveien.no
- Borettslaget har eget grendehus med mulighet for utleie
- Borettslaget har etablert et eget vedlikeholdsfond for å sikre likviditet til fremtidige vedlikeholdsarbeider
- Styret opplyser i årsmeldingen for 2025 at borettslaget ikke er involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar
- Borettslaget har garasjeanlegg med eget garasjeutvalg. Ifølge garasjeutvalgets årsmelding for 2025 er det installert totalt 103 ladestasjoner i borettslaget

Styrets arbeid og vedlikehold:
- Styret har i løpet av 2025 avholdt 15 styremøter og behandlet saker knyttet til blant annet økonomi, budsjettering, felleskostnader, forkjøpsrett, internkontroll, HMS, forsikringssaker og løpende vedlikehold.
- Borettslaget har gjennomført vedlikehold av bygninger, tekniske installasjoner og utvendige fellesarealer. Det er blant annet fulgt opp utskifting av utvendige stoppekraner og installasjon av vannmålere i forbindelse med rehabilitering av bad og vaskerom. Videre er det utført vedlikehold av garasjeanlegget, herunder justering av portåpnere, utskifting av garasjelåser og oppfølging av ladeanlegg. I grendehuset ble hoveddøren skiftet i desember 2025, og det er gjennomført elektriske arbeider og branninspeksjon. Det er også utarbeidet et kostnadsestimat for videre oppgradering av grendehuset, som er oversendt styret for vurdering.
- Borettslaget har planlagt installasjon av vannmålere i samtlige boenheter i løpet av 2026. Styret har inngått prosjektlederavtale med BORI Utvikling og prekvalifisert tre firmaer for befaring, utarbeidelse av gjennomføringsplan og kostnadsestimat.
- For å sikre likviditet til fremtidige vedlikeholdsarbeider har borettslaget etablert et vedlikeholdsfond, hvor hver andel betaler kr 150 per måned gjennom felleskostnadene.

Vedtatte forhold:
- På ordinær generalforsamling 18.03.2026 ble årsregnskapet for 2025 godkjent, og det ble vedtatt at årets resultat overføres til egenkapitalen.
- Det ble videre vedtatt endringer i borettslagets parkerings- og garasjevedtekter. Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser, og på kommunale stikkveier gjelder kommunens parkeringsbestemmelser. Kjøring til boligene for nødvendige ærender er tillatt. Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrerte motorkjøretøy, og feil på garasjer eller installasjoner skal meldes skriftlig til garasjeutvalget.

Øvrige opplysninger:
- Styret opplyser i årsmeldingen for 2025 at borettslaget ikke er involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.
- Det gjøres oppmerksom på at det pågående vannmålerprosjektet kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget. Endelig finansiering og eventuell påvirkning på felleskostnadene fremgår ikke av de fremlagte dokumentene.
- Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter, husordensregler, årsregnskap, budsjett, årsmelding og

protokoll fra ordinær generalforsamling 18.03.2026 for ytterligere informasjon.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Kommunen har forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Dersom kommunen ikke benytter forkjøpsretten, får øvrige forkjøpsberettigede anledning til å gjøre sin forkjøpsrett gjeldende. Medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten ble forhåndsutlyst med meldefrist 13.10.2026, og det er meldt interesse. Kontakt megler for nærmere informasjon.

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
Kr 162 831,-pr. 01.10.2026
Avdrag: Kr 608,-
Rentekostnader: Kr 660,-

Borettslagets lån og lånevilkår per 30.09.2026:

Lån 1 - Nordea Bank Abp
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,70 %
Antall terminer per år: 12
Løpetid: 07.05.2026 - 31.12.2037
Restgjeld: kr 8 148 439,-
Andel fellesgjeld: kr 36 607,-

Lån 2 - Nordea Bank Abp
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,70 %
Antall terminer per år: 12
Løpetid: 07.05.2026 - 31.12.2055
Restgjeld: kr 28 095 971,-
Andel fellesgjeld: kr 126 224,-

Samlet restgjeld for borettslaget: kr 36 244 410,-
Samlet andel fellesgjeld for boligen: kr 162 831,-

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 49 696,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser samlede driftsinntekter på kr 16 839 059 og driftskostnader på kr 11 906 917. Årsresultatet etter finansposter var positivt med kr 3 328 174, mot budsjettert overskudd på kr 1 450 810. Borettslaget hadde disponible midler på kr 11 164 401 per 31.12.2025, mens langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde kr 37 092 795.

Styret opplyser at det positive budsjettavviket i hovedsak skyldes tilbakebetaling av for mye innbetalt eiendomsskatt for perioden 2021-2024, lavere kommunale avgifter enn forventet og inngåelse av ny forsikringsavtale.

I årsoppgjørsrapportens budsjett for 2026 er det lagt til grunn samlede driftsinntekter på kr 17 527 847 og driftskostnader på kr 24 170 842. Det er budsjettert med et negativt årsresultat på kr 8 406 994, hvorav kr 10 000 000 er avsatt til større vedlikeholdsarbeider. Styret har i tillegg fremlagt et eget budsjett for 2026 uten det pågående vannmålerprosjektet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, forutsatt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter skal være merket, og dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter egne dyr.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2451194.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 43 549 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Karisveien 214 ligger i et attraktivt, etablert og barnevennlig boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området byr på rolige og hyggelige omgivelser, med nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og gode rekreasjonsmuligheter. Nabolaget oppleves som trygt og har et lavt støynivå, noe som gjør området særlig godt egnet for barnefamilier.

Fra boligen er det kort vei til flere skoler og barnehager. Gjellerås skole (1.-7. trinn) ligger i nærområdet, og det er også kort avstand til Skjetten skole. Flere barnehager finnes i nærheten, blant annet Løvehjerte FUS barnehage og Uglebakken barnehage.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen. Herfra går blant annet busslinjene 375 og 380. Sagdalen stasjon ligger også innen rekkevidde og gir gode togforbindelser videre mot blant annet Lillestrøm og Oslo. For bilpendlere er det enkel adkomst til det overordnede veinettet.

Det er gode muligheter for en aktiv fritid i nærområdet. Karisveien ballplass ligger like i nærheten og byr på aktivitetsmuligheter for både små og store. I tillegg finnes blant annet Just Padel Hellerudsletta og Fresh Fitness Strømmen innen kort avstand. Området byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Daglige gjøremål kan enkelt kombineres med et variert tilbud av butikker og servicetjenester i nærområdet. Thon Senter Strømmen ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Lillestrøm sentrum med ytterligere shoppingmuligheter, kulturtilbud og restauranter.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Stav (Linje 375, 380): 6 min gange
Tog: Sagdalen stasjon (Linje L1): 19 min gange

Skoler og barnehager
Barnehager
Uglebakken barnehage: 12 min gange
Løvehjerte Fus barnehage: 13 min gange
Linbråten barnehage: 16 min gange

Skoler
Gjellerås skole (1-7 kl.): 4 min gange
Skjetten skole (1-7 kl.): 12 min gange
Romerike Steinerskole (1-10 kl.): 5 min kjøring
Stav skole (8-10 kl.): 5 min gange
Bråtejordet skole (8-10 kl.): 20 min gange
Strømmen videregående skole: 21 min gange
Lillestrøm videregående skole: 11 min kjøring

Sport og fritid
Karisveien (ballplass): 1 min gange
Stav skole (ballplass): 5 min gange
Just Padel Hellerudsletta: 7 min kjøring
Fresh Fitness Strømmen: 8 min kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.08.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Kjøkkenet er flyttet fra 2. etasje til et tidligere soverom i 1. etasje. Dette innebærer at 1. etasje i dag har ett soverom, mot opprinnelig to på byggetegningene.

I 2. etasje er det tidligere vaskerommet omgjort til bad, mens det opprinnelige kjøkkenet er innredet som soverom. Etasjen har dermed i dag tre soverom, mot opprinnelig to på byggetegningene.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår av Skjettenbyen på at beboere i Skjettenbyen kan velge å omgjøre boligene med soverom og kjøkken samt fra vaskerom til bad med wc stuss klart på vaskerom. Det ble lagt opp vann og avløp klart i begge etasjer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Nærliggende områder er blant annet regulert til friområder, lekearealer, offentlig bebyggelse, undervisningsformål, forretning/kontor og kjørevei.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Omkringliggende arealer er blant annet avsatt til boligbebyggelse, friområder, vei og offentlig eller privat tjenesteyting.

Ifølge opplysninger fra Lillestrøm kommune datert 01.10.2026 er det ingen pågående reguleringssaker som berører eiendommen.

I henhold til DOK-analyse datert 01.10.2026 ligger eiendommen under marin grense, og det er registrert mulighet for forekomst av marin leire. Analysen viser også treff i aktsomhetskart for kvikkleireskred og registrerte kvikkleiresoner. Dette er kartbaserte opplysninger og innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger konkret skredfare for boligen. Området er videre klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Disse omfatter blant annet bestemmelser om vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og øvrige rettigheter i henhold til skjøte av 10.03.1970. Videre er det tinglyst erklæringer om avståelse av veigrunn fra 12.10.1972 og 31.01.1977, samt bestemmelse om vei fra 08.02.1973. Det er også tinglyst bestemmelser om forkjøpsrett fra 12.05.1977, med øvrige tilhørende bestemmelser.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura (1500,- pr. faktura): kr. 3 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 3 200,- (4 stk inkludert)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK: kr. 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport: ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 825,- 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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Glenn Skillebæk, Eiendomsmegler
Tlf. 98204221

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Karisveien 214, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 71, bnr. 44

Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1793 **Eiendomsverdi ref nr:** IR1781

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1973 med betong- og trekonstruksjoner. Bygningen har en normal byggmessig standard med noen byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret.

Det bemerkes retningsavvik, ellers ingen bemerkniger utover normal slitasje.

Garasje i rekke med asfaltert gulv, trekonstruksjoner og vippeport.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.
Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med asfaltshingel. Taket er ikke kontrollert på befaringsdagen, det anbefales og kontrollere dette i egen regi. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Det er ingen kaldtloft/loft i bygningen.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass. Datert 2022/2020.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2020.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2022.
Malt glatt ytterdør.

Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tilfarere, tregulv, markise og rekkverk/vegg. Størrelse ca 9 m².

Rekkverket er målt til ca 87 cm og ca 107 cm.
Terrasse rundt boligen med tregulv, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca 67 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og laminat.
Vegger med trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himling med malte plater og trepanel.
Støpt plate og trekonstruksjoner. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er profilerte dører.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.
Plissegardiner.
Markiser.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i inspeksjonsluke i bad 1 Etasje.
Eier opplyser om at det er utvendig stoppekran i luke fra terrasse v/inngangsparti.
Avløpsrør av plast, synlig.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i boligen, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Elektrisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm og

Beskrivelse av eiendommen

yttervegg.
Varmtvannsbereder er plassert i rom undertrapp fra 2008, størrelse 116.
Sikkerhetsventil er ført til bad.
Rørskap til vannmåler er montert bak baderomsinnredning i 1 Etasje.
Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Støpt plate på mark.
Terrasser på begge sider av boligen vanskeliggjør kontroll av fallforhold mot grunnmur.
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Avløpsledningene er fra 1973 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er fra 1973 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

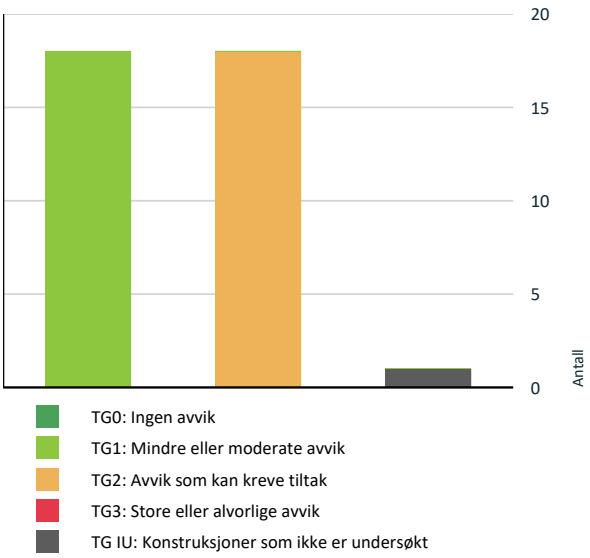
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve boligen innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1973

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med asfaltshingel. Taket er ikke kontrollert på befaringsdagen, det anbefales og kontrollere dette i egen regi.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget og det er skiftet papp for ca 10 år siden.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag.

Konsekvens/tiltak
• Ingen strakstiltak er nødvendig, det anbefales jevnlig kontroll av beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Det er ingen kaldtloft/loft i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon/tett kontruksjon. Antar dokumentasjon er i styret/boretslaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er ikke kontrollert lufting/musebånd på deler av yttervegg som ligger under terrassen.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder. Eier har meldt i fra til styret angående flere panelbord som skal skiftes.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass. Datert 2022/2020.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2020.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2022.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt glatt ytterdør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på døren.

Konsekvens/tiltak
- For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tilfarere, tregulv, markise og rekkverk/vegg. Størrelse ca 9 m².
Rekkverket er målt til ca 87 cm og ca 107 cm.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse rundt boligen med tregulv, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca 67 m².

Vurdering av avvik:
- Det er synlig skjevheter i levegger mot fellesareal.

Normal slitasje iht Alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av skjevhetene i leveggene for å sikre stabilitet og funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert levetid, økt risiko for ytterligere skader og svekket sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og laminat.

Det bemerkes små riper i gulvet v/soverom i 2 Etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himling med malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate og trekonstruksjoner. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 16 mm forskjell på 2 meter i soverom.
Det er målt opp til 16 mm i rommets ytterkanter.
1 Etasje:
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i soverom.
Det er målt opp til 16 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger
eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.
Plissegardiner.
Markiser.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel.

Det bemerkes synlig kvist gjennom panel i himling.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. Sluket er av plast med ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon(ligger under dusjkabinett) og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 vektprosent.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om at badet er bygd opp med rupanel, våtromsplater og smøremembran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis. Himlingen er med panel på innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5-10 mm målt på ca en meter.
Det er ca 16-8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. Sluket er av plast med ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Eier opplyser om at det er en membran kant på terskel som er målt til ca 55 mm høydeforskjell fra sluket.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredningen er fra 2026.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 vektprosent.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran i inspeksjonsluke i bad 1 Etasje.
Eier opplyser om at det er utvendig stoppekran i luke fra terrasse v/inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i boligen, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør tilknyttet bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm og yttervegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i rom undertrapp fra 2008, størrelse 116.

Sikkerhetsventil er ført til bad.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ingen sluk eller lekkasjesikring v/varmtvannsbereder/vanninstallasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales og montere lekkasjesikring.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Rørskap til vannmåler er montert bak baderomsinnredning i 1 Etasje. Rørskapet er ikke inspisert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble installert i 1973.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.
Utvendig strømskap har skjevheter, Skapet er plassert mot gavl.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 1973.
Da dette er støpt plate/ringmur på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

• TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak er nødvendige, men platen bør kontrolleres jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasser på begge sider av boligen vanskeliggjør kontroll av fallforhold mot grunnmur.
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er fra 1973 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er fra 1973 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser om at vedlikeholdet på denne delen av boligen tilfaller borettslaget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Bygninger på eiendommen

Rekkegarasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke med asfaltert gulv, trekonstruksjoner og vippeport.

Det bemerkes svertesopp i innvendig tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53			53	9
1 Etasje	63	5		68	67
SUM	**116**	**5**			**76**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 Etasje	Entré, soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad	Utebod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 238 cm(stue).
Takhøyde ca 240 cm(stue).
Utebod v/inngangspartiet, størrelse ca 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

Rekkegarasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Trond Arve Neset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	71	44		0	43549.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Karisveien 214

Hjemmelshaver
Karisveien Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/KARISVEIEN BORETTSLAG	948264749	H0101		Neset Trond Arve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
78

Kommentar
Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasjerekke.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2022:
Varmepumpe.
2021:
Vasket og overflatebehandlet fasaden.
2019:
Oppgradert til automatsikringer.
Ca 2013:
Terrasse v/inngangsparti og gavl.
2011:
Markise 1 Etasje og skiftet duk på markise i 2 Etasje.
2009:
Bad i 2 Etasje.
2008:
Bad i 1 Etasje.
Kjøkken ble flyttet fra 2 Etasje til 1 Etasje.

Arbeider utført i regi av borettslaget:
2026:
Vannmåler.
Ca 2013:
Takpapp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
NEK 405-2, elkontroll bolig	27.11.2023		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.10.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0417/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karisveien 214, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Trond Arve Neset

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2008

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og Flis ved Frode Øien på bad 1 etg. Eidsvoll Taktekking AS til Membran og varmekabel er lagt av Holstad elektriske. Flislegging er egeninnsats på bad 2 etg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Står i punkt 1 på forrige spørsmål.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget i 2008/2009 så vet ikke om det foreligger bilder på dette nå lengre. Ble fortalt at det ble lagt Rupanel etterfulgt av våtromsplater med smøremembran.

---

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

Eventuell kommentar: Det er lagt nye tak i regi borettslaget

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel byttet måler 28/12 2016. Raufoss installasjon AS bygget om sikringsskapet til automatsikringer 9/4 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elsjekk AS hadde kontroll 27/11 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Gjort klart for montering av lader i garasjen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NRC Gravco har vedlikeholdsspylt avløpsrør og sjekket for lekkasjer 7/10 2020 i regi borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke pipe

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?

Ja

Beskriv: Har vært en vannlekkasje fra gulv/tak på terrassen i 2 etg før de byttet tak i borettslaget, men det ble ordnet i regi borettslaget.

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?

Ja

Beskriv: Utekran frøs i stykker januar i 2022 og forårsaket vannlekkasje ved kjøkkengulvet. Dette ble da reparert og gulv ble byttet gjennom borettslaget sin forsikring i IF.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står oppført i tidligere salgsoppgave

---

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: 60-0417/26

enova

Energiattest



Adresse **Karisveien 214, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362025**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19345815**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **220,60**

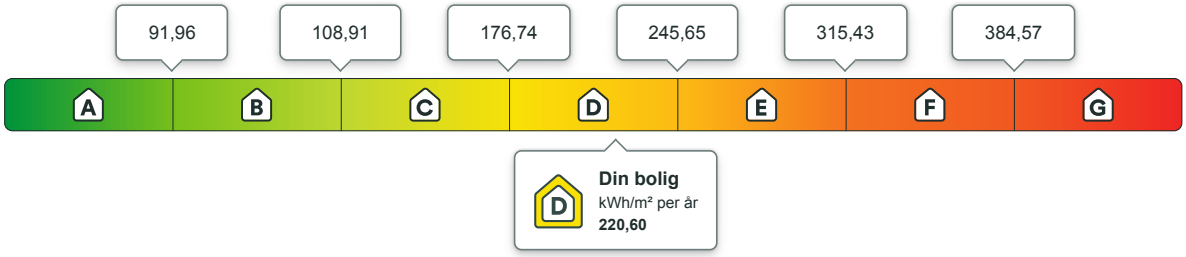
Karisveien 214, 2013 SKJETTEN

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
28 225,79	**245,44**

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



Karisveien 214, 2013 SKJETTEN

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**



Karisveien 214, 2013 SKJETTEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

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

Generert 01.10.26
Vår ref.: 267 / 78
Meglers ref.: 60-0417/26

Megleropplysninger

Andel	78	**Bolignr**	
Boligselskap	267 Karisveien Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Karisveien 214, 2013 SKJETTEN	**Oppr.ant.rom**	6
Eier(e)	Trond Arve Neset	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 01.10.26: kr 6 162,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Fellesutgifter	4 680	4 680	4 680	4 680	4 680	4 680
Garasje	64	64	64	64	64	64
Stipulerte avdrag	608	608	608	608	608	608
Stipulerte rentekostnader	660	660	660	660	660	660
Vedlikeholdsavsetning	150	150	150	150	150	150
Total	6 162	6 162	6 162	6 162	6 162	6 162

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

TOTALT, ALLE LÅN		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	36 244 410,00	162 831,00
	Renter/mnd	142 300,00	639,00
	Avdrag/mnd	87 404,00	392,00

Nordea Bank ABP - 4,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.26 Terminer pr år: 12 Løpetid: 07.05.26 - 31.12.37		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	8 148 439,00	36 607,00
	Renter/mnd	32 110,00	144,00
	Avdrag pr mnd	49 782,00	223,00

Nordea Bank ABP - 4,70% Annuitetslån, Info pr 30.09.26 Terminer pr år: 12 Løpetid: 07.05.26 - 31.12.55		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	28 095 971,00	126 224,00
	Renter/mnd	110 190,00	495,00
	Avdrag pr mnd	37 622,00	169,00

Selskap og eiendom

Selskap	267 Karisveien Borettslag (orgnr. 948264749)
Antall enheter	232
Styrets e-post	styret@karisveien.no
Styreleder	Hans Finstad (90500335)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2451194.1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	71/44
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 164 743,00	**Andre inntekter**	kr 1 748,00
Formue	kr 49 696,00	**Utgifter**	kr 8 872,00

Merknader

Ved byggesaker skal skjettenhåndboka følges.

Borettslaget har lagt opp el-nett slik at alle andelseiere har mulighet for å kunne koble opp ladebokser i garasjen for lading av el-bil. Ladeboksen og strømforbruk må bekostes av andelseier selv. Det betales et akontobeløp på 100,- i måneden og avregnes mot faktisk forbruk. Avregningen foretas to ganger i året.

Innkalling til ordinær generalforsamling 18.03.2026 for 267 Karisveien Borettslag.

Møtested: Karisveien Grendehus
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Honorar grendehus- og garasjeutvalget
Sak 6: Endring av vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag § 1
Sak 7: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 16
Sak 8: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 18
Sak 9: Personvalg
Sak 10: Delegatvalg til boligbyggelaget
Sak 11: Orienteringssak - Kosmetisk endring av § 4 i vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag
Sak 12: Orienteringssak - Grendehus- og garasjeutvalgets medlemmer

Sak 1: Konstituering

Styret har, som tidligere år, bedt BORI BBL om bistand til møteledelse på generalforsamlingen. Borettslagets nye kontaktperson i BORI BBL, Sølve Brekke, er derfor foreslått som møteleder.

For
"Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Hans Finstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Konstituering er ikke godkjent"

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret, grendehusutvalget og garasjeutvalget.
Styrets, grendehusutvalgets og garasjeutvalgets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Se vedlegg til innkallingen for årsrapporter.
Styrets budsjett uten vannmålerprosjekt med og uten forvalters kommentar er vedlagt.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr. 16.839.059 (mot budsjett kr. 16.767.249)
Utgifter: kr. 11.906.917 (mot budsjett kr. 13.452.147)

Driftsresultat: kr. 4.932.141 (mot budsjett kr. 3.315.102)
Årsresultat pr 31.12: kr. 3.328.174 (mot budsjett kr. 1.450.810)
Disponible midler pr 31.12: 11.164.401

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansene kommer i stor grad av at Lillestrøm kommune tilbakebetale borettslaget for mye utbetalt eiendomsskatt for tidsrommet 2021 til 2024, inkludert at de kommunale avgiftene var redusert i forhold til hva som var forventet gjennom budsjettarbeidet. Styret har i tillegg inngått avtale med nytt forsikringsselskap for borettslagets bygningsforsikringer, som også er en av årsakene til differansene.

Styrets budsjett for 2026 uten hensyn til pågående vannmålerprosjekt er vedlagt.

Årsoppgjørsrapporten for 2025 inkluderer pågående vannmålerprosjekt i sitt budsjett for 2026.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag lagt frem av valgkomitéen er som følger:

Styreleder: kr. 81.100
Nestleder: kr. 67.850
3 styremedlemmer: kr. 54.350 (inkl. vedlikehold og sekretær)
1 styremedlem: kr. 42.750
Møtegodtgjørelse styret: kr. 1.050 per møte
Møtegodtgjørelse valgkomitéen: kr. 1.050 per møte

Forslaget idag er at totalt styrehonorar som foreslås for perioden er kr. 354.750 fordelt mellom styrets sammensetning, i tillegg til møtegodtgjørelse på kr. 1.050 per møte for de i styret som deltar på styremøter.

Valgkomitéens forslag er vedlagt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
"Styrehonorar for perioden settes til kr. 354.750. I tillegg gis det møtegodtgjørelse med kr 1.050 per møte, per deltaker."

Sak 5: Honorar grendehus- og garasjeutvalget

For grendehusutvalget foreslås inntil det kr. 60.000.
For garasjeutvalget foreslås inntil det kr. 50.000

I tillegg kan det gis møtegodtgjørlse på kr 1.050 per møte, per deltaker etter avtale med borettslagets styre.

Honorar grendehus- og garasjeutvalget
"Honorar for perioden settes inntil kr. 60 000 for grendehusutvalget, og inntil kr. 50 000 for garasjeutvalget. I tillegg kan det gis møtegodtgjørelse med kr. 1.050 per møte, per deltaker etter avtale med borettslagets styre."

Sak 6: Endring av vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag § 1

Lagt frem av styret.

Grunnet endringer fra Lillestrøm kommune ser styret behovet for å endre på § 1 i vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag. Lillestrøm kommune har bestemt seg for å endre på hva hvordan en parkert bil betraktes, hvor denne endringen kan medføre at bileiere som forholder seg til gammel ordlyd i vedtektene vil risikere å bli ilagt gebyr av kommunen.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene i forbindelse med å forebygge en slik situasjon for andelseierne i borettslaget, i tillegg til å informere om nåværende praksis hos kommunen angående dette temaet.

Styret ønsker å endre teksten i § 1 fra:
"Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboers biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkeringskort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien Borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtekten medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil."

til:
"Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboers biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkerings-kort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien Borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtekten medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

Det er soneparkering i Skjettenbyen, og således parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser på kommunal grunn. Stikkveiene i Karisveien er kommunal grunn så her gjelder kommunens parkeringsbestemmelser og ikke borettslagets bestemmelser. Kjøring til leiligheten for nødvendig ærend er tillatt"

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for parkering, og teksten i § 1 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot
"Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for parkering."

Sak 7: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 16

Lagt frem av garasjeutvalget.

Garasjeutvalget har fremmet forslag om å endre på § 16 i vedtektene for garasjene i Karisveien Borettslag. Nåværende tekst lyder som følger:
"Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget."

Garasjeutvalget forslag til ny tekst:
"Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftilig til garasjeutvalget på, garasjelaget@karisveien.no."

Garasjeutvalgets forslag ★ Styrets innstilling
"Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for garasjene, og teksten i § 16 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot
"Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for garsjene."

Sak 8: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 18

Lagt frem av garasjeutvalget.

Garasjeutvalget har fremmet et forslag om å tilføre ytterligere tekst på § 18 i vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag. Nåværende tekst på § 18 i vedtektene for garasjene er som følger:
" Garasjen skal kun brukes til parkering av registrerte motorkjøretøy."

Garasjeutvalgets forslag til tilføying av ny tekst:
"Garasjen skal kun brukes til parkering av registrerte motorkjøretøy. Dersom garasjelaget ved inspeksjon av garasjene registrerer et uregistrert kjøretøy vil beboer bli varslet om forholdet og må fjerne bilen. Hvis den ikke blir fjernet så vil borettslaget fjerne den for eiers regning."

Garasjeutvalgets forslag ★ Styrets innstilling
"Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for garasjene, og teksten i § 18 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot
"Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for garsjene."

Sak 9: Personvalg

De personer som er valgt til styret er sitter kun for en bestemt tid. Av den grunn er det behov for å avholde personalvalg da noen av styrevervene utgår i år.

Forslag til kanditater for styreverv er lagt frem av valgkomitéen.

Det skal velges:
- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 5 varamedlemmer for 1 år
- 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Det er mulig å kunne stille til valg under generalforsamlingen.

Til orientering for generalforsamlingen; det er ikke lenger mulig å kunne velge nestleder til styret. Årsaken kommer av at Brønnøysundregistrene har gjort interne endringer i hvordan et styre blir meldt inn til dem, slik at det ikke lenger er mulig å melde inn en nestleder i et styret. Selv om Brønnøysund ikke lenger tillater innmelding av nestleder i styret, står styret fortsatt fritt til å internt oppnevne et av styremedlemmene til nestleder. Denne posisjonen vil i det tilfelle kun gjelde internt i styret.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Hans Finstad

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Daniel Fagerås
- Mona L Alfsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Kenneth Fotel Andersgaard
- Anders Høglund
- Hilde Gjelsnes Normann
- Oggi Jensen
- Marina Anstensen

Kandidater til **Valgkomite (1år)**:

- Terje Erik Lind
- Bodil Vatle

- Georg Mikkelsen

Sak 10: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag.
Forslag i henhold til valgomitéens innstilling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Hans Finstad
- Øyvind Midtskog
- Mona L Alfsen
- Ingvild Vatle
- Dino Trbonja

Kandidater til **Varadelegat**:

- Kenneth Fotel Andersgaard
- Anders Høglund
- Hilde Gjelsnes Normann
- Oggi Jensen
- Marina Anstensen

Sak 11: Orienteringssak - Kosmetisk endring av § 4 i vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag

Garasjeutvalget har oppdaget en skrivefeil i § 4 som må rettes opp i.
Siden dette er en kosmetisk korreksjon og ikke endring av vedtektene, er det ikke nødvendig for generalforsamlingen å vedta om endringen skal utføres. Saken blir inkludert derfor som en

orienteringssak slik at generalforsamlingen er informert om den kosmetiske endringen.

Nåværene tekst i § 4:
"Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt."

Korrigert tekst for § 4:
"Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt."

Sak 12: Orienteringssak - Grendehus- og garasjeutvalgets medlemmer

Orienteringssak om hvem som er medlemmer i grendehus- og garasjeutvalget til borettslaget. Oppstilling av medlemmene i utvalgene vil være vist gjennom protokollen.

Grendehusutvalget fikk nye medlemmer fra 1 september 2025, som har tatt over arbeidsoppgavene tidligere medlem utførte. Det har ikke vært endringer i medlemmene tilknyttet grasjeutvalget.

Karisveien Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Hans Finstad	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder Dino Trbonja	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Ingvild Vatle	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Øyvind Midtskog	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Marius Skovli	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem Mona L Alfen	(valgt for 1 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

Anders Høglund	(valgt for 1 år)
Kenneth Fotel Andersgaard	(valgt for 1 år)
Hilde Gjelsnes Normann	(valgt for 1 år)
Oggi Jensen	(valgt for 1 år)
Marina Anstensen	(valgt for 1 år)

Valgkomite:

Terje Lind
Bodil Vatle
Georg Mikkelsen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Hans Finstad som delegat
Dino Trbonja som delegat
Ingvild Vatle som delegat
Marius Skovli som delegat
Øyvind Midtskog som delegat

Kenneth Fotel Andersgaard som varadelegat
Anders Høglund som varadelegat
Hilde Gjelsnes Normann som varadelegat
Oggi Jensen som varadelegat
Marina Anstensen som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Karisveien Borettslag ble stiftet 5.7.1972 og har organisasjonsnummer 948 264 749.
Borettslaget består av 232 boligseksjoner, fordelt på 20 bygninger.
Eiendommen har gnr. 71, bnr. 43 og 44 i Lillestrøm kommune

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet saker så som:

- ☐ Regnskapsoppfølging og kontroll
- ☐ Budsjettering
- ☐ Regulering av felleskostnader
- ☐ Godkjenning av nye eiere og forkjøpsrett
- ☐ Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- ☐ Løpende vedlikehold
- ☐ Forsikringsskader
- ☐ Dugnader
- ☐ Representere borettslaget i Skjettenbyens Fellesorgan (FO) og BORI Generalforsamling

HMS-arbeid

Styret i Karisveien Borettslag arbeider systematisk og kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

HMS-arbeidet utarbeides og administreres gjennom BORI sitt HMS-system, hvor nødvendige rutiner, sjekklister og oppgaver følges opp fortløpende gjennom året.

Borettslaget følger til enhver tid gjeldende HMS-plan og etterlever kravene i relevant lovverk. Dette innebærer blant annet regelmessig gjennomgang av risikovurderinger, brannvernrutiner, internkontroll og oppfølging av eventuelle avvik.

Styret vurderer HMS-arbeidet som tilfredsstillende og vil også fremover ha et kontinuerlig fokus på forebyggende tiltak og forbedringer der det er nødvendig.

Av andre større saker kan nevnes:

- ☐ Forprosjektering av prosjekt vannmåler alle husstander
- ☐ Inngått prosjektlederavtale med BORI utvikling
- ☐ Prekvalifisert 3 firma til å gjennomføre befaring, skissere gjennomføringsplan og kostnadsestimat
- ☐ Oppfølging ved skifte av utvendige stoppekraner og installasjon av vannmåler ved rehabilitering av bad og vaskerom
- ☐ Oppfølging og forbedring av utleie av grendehuset.
- ☐ Håndtering av større forsikringsskader med vannskader, taklekkasjer, skadedyr etc.
- ☐ Kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere på Grendehuset samt HMS gjennomgang
- ☐ Oppføling og kvalitetssikring av leveranser og vedlikehold fra nye leverandører

Annet.

- ☐ Det har vært 11 forsikringssaker i perioden
- ☐ Det har vært omsatt 6 andeler i 2025.
- ☐ Borettslaget vil gjennomføre prosjekt installasjon av vannmålere i alle boenheter i 2026.
- ☐ Det er viktig at borettslaget har god likviditet for å håndtere større vedlikehold og borettslaget har i den forbindelse etablert et vedlikeholdsfond hvor hver andel betaler inn via husleien kr. 150,- per mnd.

Styret er ikke i noen rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

ÅRSMELDING FOR GRENDEHUSUTVALGET I KARISVEIEN 2025

Skjetten 21.januar 2026

Styret i grendehusutvalget besto av:

Trude Dehlen august 2022- 1. september 2025
Renate Nygård (RN) 1. september 2025-
Espen Hafsengen (EH) 1. september 20205-

Aktiviteter utført i 2025

- Det ble foretatt brann inspeksjon fra Firesafe.
- Fremvisning av grendehuset til leietagere skjer etter avtale.
- Hoveddør ble byttet 1 Desember av Magnus fra Facilitec.
- Det har vært fremvisning/befaring i grendehuset med Securitas på alarmsystemet.
- Estimat for oppgradering av Grendehuset er sendt inn til styret som forslag. Venter på tilbakemelding.
- Grendehusutvalget er ansvarlig for flaggheising.
- Elektriker arbeid utført i salen.
- Handlet inn diverse materiell og utstyr på IKEA og Biltema.

Møtevirksomhet 2025

- Møte/Opplæring med Trude i Grendehuset 28. August (RN,EH)
- 1.september. Overtagelse av tlf og nøkler Grendehus. (RN)
- Møte Firesafe 11 September: Branninspeksjon (RN)
- Møte Firesafe 16. September: Tilbake for å inspisere styrerom grunnet manglende nøkler ved forrige besøk. (RN)
- 30. September. Vareopptelling og generell gjennomgang av varer/utstyr. (RN,EH)
- Oktober. Elektriker fra Securitas vært å byttet batteri på sensor/varsler på styrerom. (RN)
- Oktober: Møte på Grendehuset, gått gjennom og laget estimat for oppgraderiing av Grendehus. (RN,EH)
- 29. Oktober. Sluppet inn Elektriker for arbeid i salen. Byttet dimmer, byttet 2 stk ødelagte stikkontakter. (EH)
- 7.November. Oversendelse av Estimat til Styret. Venter fortsatt på tilbakemelding. (EH)

- 30. November: Befaring med Facilitec. (RN)
- 1.Desember: Facilitec skifter ut hoveddør til Grendehuset. (RN)
- 3. Desember: Lås1 møtte opp for å sette inn ny elektronisk lås, men manglet deler. Har blitt utsatt. (RN)

Vennlig hilsen

Trude Dehlen, Renate Nygård og Espen Hafsengen
Grendehusutvalget året 2025.

Skjetten 7.januar 2026

ÅRSMELDING FOR GARASJEUTVALGET I KARISVEIEN 2025

Styret i garasjelaget har for 2025 bestått av
Terje Lind og Hans Finstad

Det er avholdt 2 møter i garasjeutvalget.

Aktiviteter utført i 2025

- Tildeling av biloppstillingsplasser for 2025/2026
- Det er nå installert 103 stk ladestasjoner i borettslaget
- 8 stk ladestasjoner er deaktivert da ny beboer ikke har el-bil
- Justert portåpnere 5 stk
- Skiftet garasjelåser 6 stk
- Kappet porter i underkant 8 stk
- Befaring av garasjeanlegget ved jevne mellomrom
- Det er jevnlig byttet lyspærer på garasjene i den mørke årstiden.
- Ca 18 uttrykninger. Årsak til utrykningene har i de fleste tilfellene vært:
  Sikringer i garasjene har slått seg av, flere ganger i de 2 øverste garasjerekkene.
  Årsak ukjent.
  Feil med portåpnere og fjernkontroll. Nye fjernkontroller bestilles fra Amazon da de har typen som passer.
  Sikring i flere el-bil ladere har slått seg av og laderen må restartes.
  Restartet internett til el-bil laderne et antall ganger

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	16 057 719	16 076 721	16 067 249	16 477 847
Annen driftsinntekt	2	781 340	2 356 713	700 000	1 050 000
Sum driftsinntekter		**16 839 059**	**18 433 434**	**16 767 249**	**17 527 847**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	665 089	665 289	665 288	694 184
Konsulenttjenester	4	408 102	685 905	316 899	732 799
Kontingenter	5	94 668	94 668	95 500	95 016
Rep og vedlikehold	6	1 108 178	986 760	1 169 997	10 670 000
Forsikringer		1 724 864	1 743 030	1 918 000	1 663 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	5 238 781	5 467 474	6 635 000	7 362 301
Energi og fyring	8	17 530	17 122	20 000	20 000
Driftskostnader	9	626 704	747 772	595 000	630 999
Kostnader til fellessameier		1 309 872	1 306 705	1 293 864	1 293 864
Andre driftskostnader	10	713 129	565 012	742 599	1 008 679
Sum driftskostnader		**11 906 917**	**12 279 737**	**13 452 147**	**24 170 842**
Driftsresultat før finansposter		**4 932 141**	**6 153 697**	**3 315 102**	**-6 642 995**
Finansielle poster					
Finansinntekt		393 671	108 343	300 000	0
Finanskostnad		1 997 638	2 242 091	2 164 292	1 763 999
Sum finansposter		**-1 603 968**	**-2 133 748**	**-1 864 292**	**-1 763 999**
Årsresultat		**3 328 174**	**4 019 948**	**1 450 810**	**-8 406 994**
Overført udekket tap	13	3 328 174	4 019 948	0	0
Sum disponering		**3 328 174**	**4 019 948**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	24 594 280	24 594 280
Tomt	11, 17	12 473 588	12 473 588
Sum varige driftsmidler		37 067 868	37 067 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**37 067 868**	**37 067 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 171 758	1 209 498
Kundefordringer		328 486	30 305
Andre fordringer		0	159 655
Sum fordringer		1 500 243	1 399 458
Bankinnskudd, kasse o.l.		10 301 609	8 586 330
Sum omløpsmidler		**11 801 853**	**9 985 788**
SUM EIENDELER		**48 869 721**	**47 053 656**

Balanse 31.12.2025

Karisveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	23 200	23 200
Udekket tap	13	-1 328 026	-4 656 200
Sum egenkapital		**-1 304 826**	**-4 633 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	37 092 795	38 649 769
Borettsinnskudd	15, 16	12 444 300	12 444 300
Sum langsiktig gjeld		49 537 095	51 094 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		569 083	569 064
Annen kortsiktig gjeld	17	68 369	23 523
Sum kortsiktig gjeld		637 452	592 587
Sum gjeld		**50 174 546**	**51 686 656**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 869 721**	**47 053 656**

Karisveien Borettslag

Hans Andreas Finstad Styrets leder	Ingvild Vatle Styremedlem	Øyvind Midtskog Styremedlem
Marius Haug Skovli Styremedlem	Dino Trbonja Styremedlem	Mona Louise Alfsen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.71.43,3205.71.44, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	12 182 053	12 143 889	12 191 283	12 499 223
Stipulerte renter	2 168 543	2 223 810	2 164 292	1 764 000
Stipulerte avdrag	1 528 240	1 523 223	1 529 646	1 623 000
Feieavgift	10 176	10 176	10 176	9 984
Renovasjon	99 960	109 480	106 080	97 920
Vedlikeholdsfond	0	0	0	417 600
Kontingent	998	348	0	348
Tilbygg	65 749	65 795	65 772	65 772
Strøm	2 000	0	0	0
Sum felleskostnader	**16 057 719**	**16 076 721**	**16 067 249**	**16 477 847**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	101 965	1 703 390	0	0
Garasje underregnskap	279 217	352 747	350 000	650 000
Grendehus underregnskap	400 157	300 576	350 000	400 000
Sum andre driftsinntekter	**781 340**	**2 356 713**	**700 000**	**1 050 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	582 900	583 075	583 074	608 400
Arbeidsgiveravgift	82 189	82 214	82 214	85 784
Sum lønnskostnader	**665 089**	**665 289**	**665 288**	**694 184**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Av utbetalt styrehonorar gjelder kr. 145 550 møtegodtgjørelse

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	8 625	8 500	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar	247 699	262 785	275 399	228 800
Andre forvaltningstjenester	0	1 120	2 000	2 000
Juridisk bistand	0	385 035	0	0
HMS	17 750	17 750	19 000	18 999
Prosjektledelse	123 313	0	0	462 000
Vakthold	10 715	10 715	12 000	12 000
Sum konsulenttjenester	**408 102**	**685 905**	**316 899**	**732 799**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	13 468	13 468	13 500	13 467
Kontingent BORI	81 200	81 200	82 000	81 549
Sum kontingenter	**94 668**	**94 668**	**95 500**	**95 016**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	274 974	487 949	500 000	300 000
Vedlikehold VVS	121 336	185 823	200 000	150 000
Vedlikehold elektro	18 338	3 267	9 999	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	656 571	233 738	400 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	9 999	10 000
Dugnadskostnader	6 960	8 813	9 999	10 000
Egenandel forsikringsskader	30 000	64 000	40 000	120 000
Større	0	3 171	0	10 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 108 178**	**986 760**	**1 169 997**	**10 670 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	5 551 162	4 996 481	6 535 000	7 362 301
Eiendomsskatt	-312 381	470 993	100 000	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**5 238 781**	**5 467 474**	**6 635 000**	**7 362 301**

Eiendomsskatten er redusert med kr. 312 381 og fremstår som et negativt beløp i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021 til 2024 fra Lillestrøm kommune. Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	15 985	14 032	15 000	18 000
Gass	1 545	3 090	5 000	2 000
Sum energi og fyring	**17 530**	**17 122**	**20 000**	**20 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	563 159	616 057	545 000	564 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	63 545	131 715	50 000	66 999
Sum driftskostnader	**626 704**	**747 772**	**595 000**	**630 999**

Karisveien Borettslag 2025

Garasjer

Inntekter garasjer:	**2025**	**2024**
Garasjeleie og parkering	279 217	352 747
Andre inntekter	1 850	0
Sum inntekter garasjer:	281 067	352 747

Utgifter garasjer:		
Forsikring	57 467	70 949
Styrehonorar inkl. avgift	51 402	54 426
Energi	79 719	69 803
Vedlikehold	24 024	13 557
Driftskostnader	18 675	18 675
Konsulenttjenester	4 410	2 800
Sum utgifter garasjer:	235 697	230 210

Sum overskudd garasjer	**45 370**	**122 537**

Grendehus

Inntekter grendehus	**2025**	**2024**
Utleieinntekter	400 157	300 576
Sum inntekter grendehus:	400 157	300 576

Utgifter grendehus:		
Forsikring	20 278	20 600
Reparasjon/Vedlikehold	16 189	19 876
Styrehonorar inkl. avgift	87 458	95 302
Kommunale avgifter og vakthold	123 200	92 715
Energi	34 012	32 042
Driftskostnader	159 557	136 397
Kabel-TV/Bredbånd	7 710	11 801
Konsulenttjenester	7 350	7 000
Sum utgifter grendehus:	455 754	415 733

Sum underskudd grendehus	**-55 597**	**-115 157**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	126 828	104 835	300 000	350 000
Driftskostnader grendehus	348 018	299 831	249 999	350 000
Skadedyrbekjempelse	124 776	61 960	65 000	150 000
Søppeltømming/container	86 063	64 638	70 000	100 000
Verktøy og redskaper	0	0	4 000	3 999
Nøkler, låser og skilt	0	138	5 000	5 000
Kontorrekvisita	3 987	0	2 000	3 000
Lisenser/software	1 938	4 047	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	10 882	20 000	20 000
Generalforsamling/årsmøte	8 094	8 837	10 000	9 000
Annen kontorkostnad	3 219	0	0	0
Gave, ikke	0	320	2 000	2 000
Øredifferanser	-2	-75	0	0
Bank og kortgebyrer	10 209	9 600	9 600	10 680
Sum andre driftskostnader	**713 129**	**565 012**	**742 599**	**1 008 679**

Note 11 Anleggsmidler

	Sofa/stoler/bord Grendehus	Rondo stoler u-len 60 stk	Musikkanlegg	Arkivskap
Anskaffelseskost pr.01.01	100 520	52 200	21 312	19 081
Anskaffelseskost pr.31.12	100 520	52 200	21 312	19 081
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 520	52 200	21 312	19 081
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2009

	Tomt	Traktorgarasje	Grendehus	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	12 473 588	4 500	710 000	23 879 780
Anskaffelseskost pr.31.12	12 473 588	4 500	710 000	23 879 780
Bokført verdi pr.31.12	12 473 588	4 500	710 000	23 879 780
Anskaffelsesår	1974	1974	1976	1974

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

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 23 300 fordelt på 232 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 656 200	-8 676 148
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 328 174	4 019 948
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 328 026	-4 656 200
Udekket tap 31.12	-1 328 026	-4 656 200

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

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497171929	90497175908
Opptaksår	2021	2022
Rentesats	4,85	4,85
Beregnet innfridd	**08.01.2034**	**10.09.2052**
Opprinnelig lånebeløp	14 000 000	30 000 000
Nedbetalt tidligere	4 212 661	1 137 555
Nedbetalt i år	1 087 488	469 501
Lånesaldo 31.12	**8 699 851**	**28 392 944**
Saldo 5 år frem i tid	4 121 438	25 905 097

Note 15 Borettsinnskudd

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

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	49 537 095	51 094 069
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 067 868	37 067 868
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	56 444 300	56 444 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	9 857	12 038
Andre påløpte kostnader	56 312	11 485
Kortsiktig gjeld	2 200	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**68 369**	**23 523**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**9 393 201**	**6 880 532**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 328 174	4 019 948
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 556 974	-1 507 279
B. Årets endring i disponible midler	1 771 200	2 512 669
C. Disponible midler 31.12	**11 164 401**	**9 393 201**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 801 853	9 985 788
- Kortsiktig gjeld	637 452	592 587
= Disponible midler 31.12	**11 164 401**	**9 393 201**

Note 19 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 232/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

267 Karlsveien Borettslag Budsjett 2026	Forvalters forslag	Styrets budsjett	Styrets kommentar	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett sep 2025	Regnskap sep 2025
3600 - Generelle Felleskostnader	12 499 223	12 499 223		12 143 889	12 191 283	9 143 460	9 134 365
3603 - Stipulerte renter	1 764 000	1 764 000		2 223 810	2 164 292	1 623 213	1 627 424
3604 - Stipulerte avdrag	1 623 000	1 623 000		1 523 223	1 529 646	1 147 230	1 145 902
3610 - Feieavgift	9 984	9 984		10 176	10 176	7 623	7 632
3622 - Renovasjon	97 920	97 920		109 480	106 080	79 551	74 800
3625 - Vedlikeholdsfond	417 600	417 600		0	0	0	0
3626 - Kontingent	348	348		348	0	0	911
3628 - Tilbygg	65 772	65 772		65 765	65 772	49 320	49 306
3632 - Strøm	0	0		0	0	0	2 000
3650 - Andre inntekter	0	0		1 703 160	0	0	51 965
3670 - Garasje undermegnskap	389 000	650 000	Flere El-bil ladere er installert. Etterfakturering strøm 2025	352 747	350 000	262 494	205 592
3671 - Grendehus undermegnskap	350 000	400 000	Utleiepriser justeres nse etter oppgradering	300 576	350 000	262 494	262 905
Sum inntekter	**17 216 847**	**17 527 847**		**18 433 434**	**16 767 249**	**12 575 385**	**12 562 802**
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	608 400	608 400		583 075	583 074	583 074	582 900
5400 - Arbeidsgiveravgift	85 784	85 784		82 214	82 214	82 214	82 189
6200 - Elektrisitet (strøm)	18 000	18 000		14 032	15 000	11 241	12 212
6210 - Gass	2 000	2 000		3 060	5 000	3 744	1 545
6306 - Driftskostnader garasjer/P-hus	389 000	350 000	Norgespris er inngått. Sjekke med faktisk forbruk kost 2025	104 835	300 000	224 991	189 820
6307 - Driftskostnader grendehus	256 000	350 000	Justeres mtp faktiske kostnader. Ink 50.000,- til oppussing	299 831	249 999	187 497	255 750
6308 - Driftskostnader samvie/velforening	1 293 864	1 293 864		1 306 705	1 293 864	970 389	982 056
6315 - Skadedyrbekjempelse	142 000	150 000	Økende problem	61 960	65 000	48 744	70 172
6320 - Søppelhåndtering/container	91 000	100 000	Justert	64 638	70 000	52 497	86 063
6380 - Vaktmestertjenester	564 000	564 000		616 057	545 000	408 744	404 908
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	67 000	67 000		133 715	50 000	37 494	63 545
6500 - Verktøy og redskaper	4 000	4 000		0	4 000	2 997	0
6555 - Nøkler, låser og skilt	5 000	5 000		138	5 000	3 744	0
6601 - Vedlikehold bygg	205 000	300 000	Justert ihf faktiske kostnader 2025	487 949	500 000	374 994	195 099
6602 - Vedlikehold VVS	106 000	150 000		185 823	200 000	149 994	106 180
6603 - Vedlikehold elektro	12 000	30 000	Økende behov	3 267	9 999	7 497	10 539
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	400 000	50 000		233 738	400 000	299 997	0
6614 - Vedlikehold brannsikring	10 000	10 000		0	9 999	7 497	0
6615 - Dugnadskostnader	8 000	10 000	Avrundet	8 813	9 999	7 497	6 960
6630 - Egenandel forsikringsskader	12 000	120 000		64 000	40 000	29 997	18 000
6650 - Større vedlikehold/påkostninger	0	0	Installasjon av vannmålere. Estimert til +/- 10.000.000,-	3 171	0	0	0
6701 - Revisjon	9 000	9 000		8 500	8 500	8 500	8 625
6710 - Forretningsførerhonorar	228 800	228 800		262 785	275 399	206 541	192 699
6711 - Andre forvaltningstjenester	2 000	2 000		1 120	2 000	1 494	0
6726 - Juridisk bistand	0	0		385 035	0	0	0
6732 - HMS	19 000	19 000		17 750	19 000	14 247	13 312
6733 - Prosjektledelse	12 000	12 000	Prosjektledelse vannmålere. 450.000,-	0	0	0	10 631
6735 - Vakthold	12 000	12 000		10 715	12 000	8 991	8 037
6800 - Kontorrekvisita	3 000	3 000		0	2 000	1 494	2 529
6810 - Lisenser/software	5 000	5 000		4 047	5 000	3 744	0
6870 - Kostnader tilfeldig	20 000	20 000		10 882	20 000	14 994	0
6874 - Generalforsamling/årsmøte	9 000	9 000		8 837	10 000	10 000	8 094
7410 - Kontingent NBBL	13 468	13 468		13 468	13 500	13 500	13 468
7411 - Kontingent BOBI	81 550	81 550		81 200	82 000	82 000	81 200
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	2 000	2 000		320	2 000	1 494	0
7500 - Forsikringspremie	1 935 000	1 650 000		1 730 711	1 650 000	1 237 500	1 272 864
7506 - Premie sikringsordning	13 000	13 000		12 319	13 000	13 000	12 319
7740 - Øredifferanser	0	0		-75	0	0	-2
7750 - Kommunale avgifter	4 360 000	7 362 301	Justert med 34% ift faktisk kost og vedtak i kommunestyret	4 996 481	6 535 000	4 901 247	4 225 087
7751 - Eiendomsskatt	170 000	0	Boligverdien fastsatt av skattetaten redusert med 30% minus bunnfradraget. Foreslått økt til 4.000.000 per boenhet. Gir totalt ingen eiendomsskatt.	470 993	100 000	75 000	-154 724
7770 - Bank og kortgebyrer	10 680	10 680		9 600	9 600	7 191	7 360
Sum kostnader	**11 184 546**	**13 720 847**		**12 279 737**	**13 197 147**	**10 095 780**	**8 789 439**
Driftsresultat	**6 032 301**	**3 807 000**		**6 153 697**	**3 570 102**	**2 479 605**	**3 773 363**
8050 - Renteinntekter bank	0	0	210' i renteinntekt. 4% i 7 mnd	106 966	300 000	225 000	0
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	0	0		1 377	0	0	2 726
Sum finansinntekter	**0**	**0**		**108 343**	**300 000**	**225 000**	**2 726**
8150 - Annen rentekostnad	398 000	398 000		2 241 705	2 164 292	1 623 213	1 529 223
8151 - Rentekostnad Lån 2	1 366 000	1 366 000		0	0	0	0
8170 - Annen finanskostnad	0	0		386	0	0	2 714
Sum finanskostnader	**1 764 000**	**1 764 000**		**2 242 091**	**2 164 292**	**1 623 213**	**1 531 937**
Resultat	**4 268 301**	**2 043 000**		**4 019 948**	**1 705 810**	**1 081 392**	**2 244 152**
Sum likviditet inn	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**
- Avdrag på lån	1 088 000	1 088 000		0	0	0	0
- Avdrag på lån	535 000	535 000		0	0	0	0
Sum likviditet ut	**1 623 000**	**1 623 000**		**0**	**0**	**0**	**0**
Likviditetsresultat	**2 645 301**	**420 000**		**4 019 948**	**1 705 810**	**1 081 392**	**2 244 152**

VALGKOMITÉENS FORSLAG PÅ TILLITSVALGTE TIL GENERALFORSAMLINGEN 2026

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Hans Finstad — Velges for 2 år — Adresse: Karisveien 234

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Daniel Fagerås	Velges for 2 år	Adresse: Karisveien 171
2. Navn: Ingvild Vatle	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 89
3. Navn: Mona Lise Alfsen	Velges for 2 år	Adresse: Karisveien 131
4. Navn: Øivind Midtskog	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 175
5. Navn: Dino Trbonja	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 109

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kenneth Dischler Andersgaard	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 166
2. Navn: Anders Støren Høglund	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 134
3. Navn: Hilde Normann	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 54
4. Navn: Oggi Jensen	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 87
5. Navn: Marina Anstensen	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 50

4. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Navn: Terje Lind	Adresse: Karisveien 145
2. Navn: Bodil Vatle	Adresse: Karisveien 218
3. Navn: Georg Mikkelsen	Adresse: Karisveien 224

5. Som delegat til BORIs generalforsamling 2025 foreslås:

1. Navn: Hans Finstad	Adresse: Karisveien 234
2. Navn: Øivind Midtskog	Adresse: Karisveien 175
3. Navn: Mona Lisa Alfsen	Adresse: Karisveien 131
4. Navn: Ingvild Vatle	Adresse: Karisveien 89
5. Navn: Dino Trbonja	Adresse: Karisveien 109

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås:

1. Navn: Kenneth Dischler Andersgaard	Adresse: Karisveien 166
2. Navn: Anders Støren Høglund	Adresse: Karisveien 134
3. Navn: Hilde Normann	Adresse: Karisveien 54
4. Navn: Oggi Jensen	Adresse: Karisveien 87
5. Navn: Marina Anstensen	Adresse: Karisveien 50

Honorarer og godtgjørelser	2025	2026
Styreleder	78750	81100
Nestleder	65850	67850
3 styremedlemmer/vedlikehold/sekretær	52750	54350
1 styremedlem	41500	42750
Møtegodtgjørelse	1025	1050
Møtegodtgjørelse for valgkomiteen	1025	1050

Dato 16/2- 2026

I valgkomiteen for Karisveien Borettslag

Terje Lind Bodil Vatle Georg Mikkelsen

VALGKOMITÉENS FORSLAG PÅ TILLITSVALGTE TIL GENERALFORSAMLINGEN 2026

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Hans Finstad — Velges for 2 år — Adresse: Karisveien 234

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Daniel Fagerås	Velges for 2 år	Adresse: Karisveien 171
2. Navn: Ingvild Vatle	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 89
3. Navn: Mona Lise Alfsen	Velges for 2 år	Adresse: Karisveien 131
4. Navn: Øivind Midtskog	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 175
5. Navn: Dino Trbonja	Ikke på valg i år	Adresse: Karisveien 109

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kenneth Dischler Andersgaard	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 166
2. Navn: Anders Støren Høglund	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 134
3. Navn: Hilde Normann	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 54
4. Navn: Oggi Jensen	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 87
5. Navn: Marina Anstensen	Velges for 1 år	Adresse: Karisveien 50

4. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Navn: Terje Lind	Adresse: Karisveien 145
2. Navn: Bodil Vatle	Adresse: Karisveien 218
3. Navn: Georg Mikkelsen	Adresse: Karisveien 224

5. Som delegat til BORIs generalforsamling 2025 foreslås:

1. Navn: Hans Finstad	Adresse: Karisveien 234
2. Navn: Øivind Midtskog	Adresse: Karisveien 175
3. Navn: Mona Lisa Alfsen	Adresse: Karisveien 131
4. Navn: Ingvild Vatle	Adresse: Karisveien 89
5. Navn: Dino Trbonja	Adresse: Karisveien 109

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås:

1. Navn: Kenneth Dischler Andersgaard	Adresse: Karisveien 166
2. Navn: Anders Støren Høglund	Adresse: Karisveien 134
3. Navn: Hilde Normann	Adresse: Karisveien 54
4. Navn: Oggi Jensen	Adresse: Karisveien 87
5. Navn: Marina Anstensen	Adresse: Karisveien 50

Honorarer og godtgjørelser	2025	2026
Styreleder	78750	81100
Nestleder	65850	67850
3 styremedlemmer/vedlikehold/sekretær	52750	54350
1 styremedlem	41500	42750
Møtegodtgjørelse	1025	1050
Møtegodtgjørelse for valgkomiteen	1025	1050

Dato 16/2- 2026

I valgkomiteen for Karisveien Borettslag

Terje Lind Bodil Vatle Georg Mikkelsen

267 Karisveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 18.03.2026

Sted: Karisveien Grendehus

21 av 232 mulige stemmegivere var representert.

20 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styret har, som tidligere år, bedt BORI BBL om bistand til møteledelse på generalforsamlingen. Borettslagets nye kontaktperson i BORI BBL, Sølve Brekke, er derfor foreslått som møteleder.

For - Vedtatt med 20 stemmer

> "Sølve Brekke velges til møteleder. Styreleder Hans Finstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 20

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret, grendehusutvalget og garasjeutvalget.
Styrets, grendehusutvalgets og garasjeutvalgets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Se vedlegg til innkallingen for årsrapporter.
Styrets budsjett uten vannmålerprosjekt med og uten forvalters kommentar er vedlagt.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr. 16.839.059 (mot budsjett kr. 16.767.249)
Utgifter: kr. 11.906.917 (mot budsjett kr. 13.452.147)

Driftsresultat: kr. 4.932.141 (mot budsjett kr. 3.315.102)
Årsresultat pr 31.12: kr. 3.328.174 (mot budsjett kr. 1.450.810)

Disponible midler pr 31.12: 11.164.401

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Differansene kommer i stor grad av at Lillestrøm kommune tilbakebetale borettslaget for mye utbetalt eiendomsskatt for tidsrommet 2021 til 2024, inkludert at de kommunale avgiftene var redusert i forhold til hva som var forventet gjennom budsjettarbeidet. Styret har i tillegg inngått avtale med nytt forsikringsselskap for borettslagets bygningsforsikringer, som også er en av årsakene til differansene.

Styrets budsjett for 2026 uten hensyn til pågående vannmålerprosjekt er vedlagt.
Årsoppgjørsrapporten for 2025 inkluderer pågående vannmålerprosjekt i sitt budsjett for 2026.

Styrets forslag - Vedtatt med 21 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Sak 4: Styrehonorar

Forslag lagt frem av valgkomitéen er som følger:

Styreleder: kr. 81.100
Nestleder: kr. 67.850
4 styremedlemmer: kr. 54.350 (inkl. vedlikehold og sekretær)
Møtegodtgjørelse styret: kr. 1.050 per møte
Møtegodtgjørelse valgkomitéen: kr. 1.050 per møte

Forslaget idag er at totalt styrehonorar som foreslås for perioden er kr. 366.350 fordelt mellom styrets sammensetning, i tillegg til møtegodtgjørelse på kr. 1.050 per møte for de i styret som deltar på styremøter.

Valgkomitéens forslag er vedlagt.

Styrehonorar - Vedtatt med 21 stemmer

"Styrehonorar for perioden settes til kr. 366.350. I tillegg gis det møtegodtgjørelse med kr 1.050 per møte, per deltaker."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Sak 5: Honorar grendehus- og garasjeutvalget

For grendehusutvalget foreslås inntil det kr. 60.000.
For garasjeutvalget foreslås inntil det kr. 50.000

I tillegg kan det gis møtegodtgjørlse på kr 1.050 per møte, per deltaker etter avtale med borettslagets styre.

Honorar grendehus- og garasjeutvalget - Vedtatt med 21 stemmer

> "Honorar for perioden settes inntil kr. 60 000 for grendehusutvalget, og inntil kr. 50 000 for garasjeutvalget. I tillegg kan det gis møtegodtgjørelse med kr. 1.050 per møte, per deltaker etter avtale med borettslagets styre."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Sak 6: Endring av vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag § 1

Lagt frem av styret.

Grunnet endringer fra Lillestrøm kommune ser styret behovet for å endre på § 1 i vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag. Lillestrøm kommune har bestemt seg for å endre på hva hvordan en parkert bil betraktes, hvor denne endringen kan medføre at bileiere som forholder seg til gammel ordlyd i vedtektene vil risikere å bli ilagt gebyr av kommunen.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene i forbindelse med å forebygge en slik situasjon for andelseierne i borettslaget, i tillegg til å informere om nåværende praksis hos kommunen angående dette temaet.

Styret ønsker å endre teksten i § 1 fra:
"Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboers biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkeringskort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien Borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtekten medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil."

til:
"Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboers biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkerings-kort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien Borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtekten medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

Det er soneparkering i Skjettenbyen, og således parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser på kommunal grunn. Stikkveiene i Karisveien er kommunal grunn så her gjelder kommunens parkeringsbestemmelser og ikke borettslagets bestemmelser. Kjøring til leiligheten for nødvendig ærend er tillatt"

Styrets forslag - Vedtatt med 21 stemmer

> "Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for parkering, og teksten i § 1 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot

> "Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for parkering."

Totalt antall stemmer: 21

Sak 7: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 16

Lagt frem av garasjeutvalget.

Garasjeutvalget har fremmet forslag om å endre på § 16 i vedtektene for garasjene i Karisveien Borettslag. Nåværende tekst lyder som følger:
"Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget."

Garasjeutvalget forslag til ny tekst:
"Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til garasjeutvalget på, garasjelaget@karisveien.no."

Garasjeutvalgets forslag - Vedtatt med 20 stemmer

> "Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for garasjene, og teksten i § 16 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot: 1 stemme

> "Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for garsjene."

Totalt antall stemmer: 21

Sak 8: Endring av vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag § 18

Lagt frem av garasjeutvalget.

Garasjeutvalget har fremmet et forslag om å tilføre ytterligere tekst på § 18 i vedtekter for garasjene i Karisveien Borettslag. Nåværende tekst på § 18 i vedtektene for garasjene er som følger:
" Garasjen skal kun brukes til parkering av registrerte motorkjøretøy."

Garasjeutvalgets forslag til tilføying av ny tekst:
"Garasjen skal kun brukes til parkering av registrerte motorkjøretøy. Dersom garasjelaget ved inspeksjon av garasjene registrerer et uregistrert kjøretøy vil beboer bli varslet om forholdet og må fjerne bilen. Hvis den ikke blir fjernet så vil borettslaget fjerne den for eiers regning."

Garasjeutvalgets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

> "Generalforsamlingen godkjenner endringen i vedtektene for garasjene, og teksten i § 18 vil bli oppdatert i henhold til forslaget."

Mot: 6 stemmer

> "Generalforsamlingen godkjenner ikke endringen i vedtektene for garsjene."

Totalt antall stemmer: 20

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9: Personvalg

De personer som er valgt til styret er sitter kun for en bestemt tid. Av den grunn er det behov for å avholde personalvalg da noen av styrevervene utgår i år.

Forslag til kanditater for styreverv er lagt frem av valgkomitéen.

Det skal velges:
- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 5 varamedlemmer for 1 år
- 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Det er mulig å kunne stille til valg under generalforsamlingen.

Til orientering for generalforsamlingen; det er ikke lenger mulig å kunne velge nestleder til styret. Årsaken kommer av at Brønnøysundregistrene har gjort interne endringer i hvordan et styre blir meldt inn til dem, slik at det ikke lenger er mulig å melde inn en nestleder i et styret. Selv om Brønnøysund ikke lenger tillater innmelding av nestleder i styret, står styret fortsatt fritt til å internt oppnevne et av styremedlemmene til nestleder. Denne posisjonen vil i det

tilfelle kun gjelde internt i styret.

Styreleder (2 år)

Hans Finstad Valgt

Totalt antall stemmer: 21

Styremedlem (2 år)

Dino Trbonja (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Ingvild Vatle (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Øyvind Midtskog (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Daniel Fagerås	1. valg
Mona L Alfsen	2. valg

Totalt antall stemmer: 21

Varamedlem (1 år) (5 posisjoner)

Kenneth Fotel Andersgaard	1. valg
Anders Høglund	2. valg
Hilde Gjelsnes Normann	3. valg
Oggi Jensen	4. valg
Marina Anstensen	5. valg

Totalt antall stemmer: 20

Valgkomite (1år) (3 posisjoner)

Terje Erik Lind	1. valg
Bodil Vatle	2. valg
Georg Mikkelsen	3. valg

Totalt antall stemmer: 20

Sak 10: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag.
Forslag i henhold til valgomitéens innstilling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat (5 posisjoner)

Hans Finstad	1. valg
Øyvind Midtskog	2. valg
Mona L Alfsen	3. valg
Ingvild Vatle	4. valg
Dino Trbonja	5. valg

Totalt antall stemmer: 20

Varadelegat (5 posisjoner)

Kenneth Fotel Andersgaard	1. valg
Anders Høglund	2. valg
Hilde Gjelsnes Normann	3. valg
Oggi Jensen	4. valg
Marina Anstensen	5. valg

Totalt antall stemmer: 20

Sak 11: Orienteringssak - Kosmetisk endring av § 4 i vedtekter for parkering i Karisveien Borettslag

Garasjeutvalget har oppdaget en skrivefeil i § 4 som må rettes opp i.

Siden dette er en kosmetisk korreksjon og ikke endring av vedtektene, er det ikke nødvendig for generalforsamlingen å vedta om endringen skal utføres. Saken blir inkludert derfor som en orienteringssak slik at generalforsamlingen er informert om den kosmetiske endringen.

Nåværene tekst i § 4:
"Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt."

Korrigert tekst for § 4:
"Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt."

Sak 12: Orienteringssak - Grendehus- og garasjeutvalgets medlemmer

Orienteringssak om hvem som er medlemmer i grendehus- og garasjeutvalget til borettslaget. Oppstilling av medlemmene i utvalgene vil være vist gjennom protokollen.

Grendehusutvalget fikk nye medlemmer fra 1 september 2025, som har tatt over arbeidsoppgavene tidligere medlem utførte. Det har ikke vært endringer i medlemmene tilknyttet grasjeutvalget.

Medlem i grendehusutvalget

Renate Nygård (Valgt tidligere)

Medlem i grendehusutvalget

Espen Hafsengen (Valgt tidligere)

Medlem i garasjeutvalget

Terje Erik Lind (Valgt tidligere)

Medlem i garasjeutvalget

Hans Finstad (Valgt tidligere)

VEDTEKTER

for

KARISVEIEN BORETTSLAG

Org nr 948 264 749

vedtatt på generalforsamling 05. juli 1972, sist endret 15.09 2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER
   1.1 Formål
   1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
2. ANDELER OG ANDELSEIERE
   2.1 Andeler og andelseiere
   2.2 Sameie i andel
   2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
3. FORKJØPSRETT
   3.1 Hovedregel for forkjøpsrett
   3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
   3.3 Nærmere om forkjøpsretten
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING
   4.1 Boretten
   4.2 Bruksoverlating
5. VEDLIKEHOLD
   5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE
   7.1 Mislighold
   7.2 Pålegg om salg
   .3 Fravikelse
8. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET
   8.1 Felleskostnader
   8.2 Borettslagets pantesikkerhet
9. STYRET OG DETS VEDTAK
   9.1 Styret
   9.2 Styrets oppgaver
   9.3 Styrets vedtak
   9.4 Representasjon og fullmakt
10. GENERALFORSAMLINGEN
   10.1 Myndighet
   10.2 Tidspunkt for generalforsamling
   10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
   10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
   10.5 Møteledelse og protokoll
   10.6 Stemmerett og fullmakt
   10.7 Vedtak på generalforsamlingen
11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN
   11.1 Inhabilitet
   11.2 Taushetsplikt
   11.3 Mindretallsvern

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE .....
12.1 Vedtektsendringer .....
12.2 Forholdet til borettslovene .....

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti – 10 - prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

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

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

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

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

5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Borettslaget ved styret godkjenner hold av dyr men vil ikke samtykke i dette hvis det er til sjenanse for naboer.

4.2 Bruksoverlating (fremleie)

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

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

   i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn

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

ii. andelseieren er en juridisk person

iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom herunder garasje og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, bod (inkl. dør), terrasser (eks. bærende konstruksjoner), gjerder, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, sluk på vaskerom og bad, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer også at apparater som kjøleskap, frysere og annet med avløpslange for kondensvann må regelmessig ettersees slik at det over tid ikke oppstår skader på bygning. Det samme gjelder for utstyr tilkoplet vann som for eksempel oppvaskmaskin. Andelseier kan måtte dekke egenandel ved skade på bygning selv om skaden dekkes av bygningens felles forsikring, når skaden er følgeskade av for eksempel lekkasje i oppvaskmaskin eller defekt avløpslange for kondensvann fra kjøleskap/fryser.

2) Beising/maling av husene, beising/maling av gjerder og utvendige vinduskarmer er den enkelte andelseiers ansvar. Frekvensen for utførelsen skal være iht. vedlikeholdsplan vedtatt årlig på generalforsamling. Innvendig vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar og skal utføres når det er behov for dette.

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

4) Andelseieren har også ansvaret for rensing av vannlås/sluk på kjøkken/bad/vaskerom. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier er også pliktig til å utføre nødvendige tiltak som begrenser skadeomfanget.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer - herunder nødvendig utskifting av termoruter såfremt utskifting ikke skyldes manglende vedlikehold fra andelseier, utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget dekker installasjons-kostnadene ved skifte av defekt varmtvannsbereder.

4) Borettslaget har ansvar for innkjøp av maling og beis i forbindelse med andelseiernes beising av husene, jf vedtektene punkt 5.1. 2)

5) 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.

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

7) Borettslaget har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, såfremt tett avløp ikke er forårsaket av matfett, bleier, sanitetsbind eller lignende.

8) Borettslaget har ansvaret for fjerning av insekter og skadedyr dersom problemet ikke er forårsaket av andelseier.

5.3 Sammenfatning av borettslagets og andelseiers ansvar

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Inngangsdør		X
Innvendige dører		X
Vinduer utvendig	X	
Vinduer innvendig		X
Utvendige vegger	X	
Innvendige vegger		X
Gulv over betongdekke		X
Våtroms utstyr inklusive toalett, vask, badekar og dusj *1)*		X
Innvendig og utvendig stoppekran for vann	X	
Bereder montert i vaskerom	X (dekker installasjon)	X
Bereder montert utenfor vaskerom		X
Kjøkkeninnredning		X
Felles rørledninger	X	
Separate rørledninger i leiligheten		X
Elektriske ledninger før sikringsskap	X	
Elektriske ledninger etter sikringsskap		X
Sikringsskap		X
Innvendig tak		X
Utvendig tak inklusive sluk	X	
Pipe/skorstein	X	X (pipetopp)
Terrasser og bærende konstruksjoner	X	
Terrasser, resten		X
Gjerder rundt hus, eksklusive gavlgjerde		X
Gavlgjerde	X	
Gjerde mellom hus og bod	X	
Boder innvendig		X
Boder utvendig *2)*	X	
Boddør (kun skyvedør)	X	

Bygningsdel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Lekeplasser	X	
Garasjer utvendig	X	
Garasjer innvendig		X
Insekter og skadedyr	X	X

Alle utgifter ved oppsetting av pipe, tetting av tak m.m, dekkes av andelshaver på lik linje med påbygg. Senere utvendig vedlikehold av pipe overtas av borettslaget med unntak av pipetopper som forblir beboers ansvar. Alle piper og skorsteiner skal ha pipetopper.
Dersom en forsikringsskade som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, er forårsaket av beboer eller feilfunksjoner i eller på innbo og løsøre, vil andelseier måtte dekke egenandelen som utløses ved bruk av forsikringen. Se §5.1 avsnitt 1.

1) Borettslaget gir tilskudd ved rehabilitering av bad/vaskerom. Tilskuddet er for tiden oppad begrenset til kr. 15.000,- og gis ved skifte av varmtvannsbereder dersom bereder er defekt, skifte av innvendig sluk og installasjon av "rør i rør".

2) Dersom ekstra bod eller overbygg fra inngang til bod, er satt opp uten byggemelding og eller er byggmessig ikke utført fagmessig, vil en ikke kunne påregne at borettslaget påtar seg ansvar for eventuelt utvendig vedlikehold. Skader på grunnen/bakken, bod, ekstra bod eller overbygg som er følgeskader av endringer i originalkonstruksjon som kan oppstå f.eks. ved å lede vann fra nedløpsrenne på bod ned i grunnen/bakken.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-5 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

4) Styret utpeker kvartaltillitsvalgte for hvert kvartal. Vervet skal rullere årlig.

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

   (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

   (ii) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

   (iii) salg eller kjøp av fast eiendom,

   (iv) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

   (v) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for å sende inn forslag til generalforsamling er 6 uker før generalforsamlingen

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

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10.3. 1)

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i punkt 10.4. i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

1) 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.

2) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter for garasjene i Karisveien borettslag gjeldene fra 01.04.2019

§1.

Garasjeportene skal til enhver tid være låst, også når bilen er i bruk. Skade som oppstår i ulåst garasje vil i sin helhet normalt måtte dekkes av andelseier.

§2.

Når garasjen forlates skal lyset være slukket.

§3.

Utvendig bygningsmessige forandringer eller fargeforandringer er ikke tillatt uten godkjennelse fra garasjeutvalget.

§4.

Hyller og anordninger må ikke settes opp slik at disse hindrer ventilasjonen i garasjen.

§ 5

Den enkelte andelseier må selv utføre mindre vedlikehold som smøring av låser, dra etter skruer og mutre på garasjeport opphenget, renhold av garasjen og skifting av lyspærer. Skader som oppstår i garasjen ved montering av hyller o. a. *eller* på grunn av manglende pålagt vedlikehold, må i sin helhet normalt dekkes av andelseier.

§ 6

Det er tillatt å bruke godkjent blokkvarmer/motorvarmer. Det er ikke tillatt å kople til kupevarmer til strømuttaket. Det er ikke tillatt å montere flere stikkontakter med unntak for elektrisk portåpner.
Se § 7.

§7.

Det er kun tillatt installert 1 stk. ekstra jordet enkel stikkontakt til bruk av elektrisk portåpner. Denne skal monteres på ett av taksperrene og montering skal utføres av autorisert elektriker. Kvittering forelegges garasjeutvalget. Ulovlig montert stikkontakt vil bli fjernet for eiers regning.

§8.

Strekking av ledning for bruk av elektrisitet utenfor garasjen er forbudt. Dog kan man ved arbeid på egen bil ta ut strøm til drill, støvsuger etc.

§9.

Det er forbudt å legge gulv av brennbart materiale.

§10.

I garasjen må det ikke brukes annen kunstig belysning enn godkjent elektrisitet.

§11.

Enhver form for oppvarming av garasjen er forbudt.

§12.

Når det gjelder oppbevaring av brennbare og eksplosjonsfarlige gasser , væsker o.l, vises det til de til enhver tid gjeldende regler fra brannvesenet.

§13.

Bilens bensintank må ikke fylles eller tømmes inne i garasjen.

§14.

Brukt pussegarn eller avfall må straks bringes bort eller legges i lukket jernkasse.

§ 15

Røyking og enhver bruk av ild er forbudt.

§16.

Feil på garasjer eller installasjoner meldes skriftlig til ett av medlemmene i garasjeutvalget.

§17.

Ferdsel på garasjetakene er forbudt.

§ 18

Garasjen skal kun brukes til parkering av registrert motorkjøretøy.

§ 19

Med henvisning til § 6, § 7 og § 18 skal styret/garasjelaget kunne komme inn i alle garasjer. Det er derfor ikke tillatt montert låser som universalnøkkelen ikke passer til. I garasjer med portåpner, er det eiers ansvar å sørge for at den mekaniske frakoplingswire av portåpneren er montert på dørvrider og at den virker. Egen lås for frakoplingswire er ikke tillatt. Styret/garasjeutvalget kan på eiers regning bringe dette i orden.

§ 20

Utleie av garasje er kun tillatt for hustander som ikke disponerer bil. Eventuell utleie er kun tillatt til andre beboere i Karisveien borettslag.

§ 21

Vedlikehold og drift av portåpnere er den enkelte andelshavers ansvar. For å unngå like koder er det likevel ikke tillatt å endre koden på sender til portåpmer av type Gran-o-matic uten først å kontakte garasjeutvalget. Det skal meldes fra til garasjeutvalget dersom det monterer elektrisk portåpner.

§22

Lading av kjøretøy skal kun foregå med ladestasjon tilknyttet ladeanlegget i borettslaget.

Vedtekter for parkering i Karisveien borettslag gjeldene fra 03.05.2011.

§1

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser for borettslagets beboere og deres gjester. Beboeres biler skal være utstyrt med gyldig oblat og gjester skal ha gyldig parkerings-kort. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning. En bil er å betrakte som parkert dersom det ikke er aktivitet ved bilen i løpet av 20 minutter. Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser og alle grøntareal tilstøtende rekkehusbebyggelsen og parkeringsplasser. Styret i Karisveien borettslag har engasjert firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil.

§2

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

§3

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

§4

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innefor oppmerket felt.

§5

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§ 6

Det er ikke tillatt å ha biler langtidsparkert på borettslagets eiendom utover 28 døgn uten spesiell avtale med garasjeutvalget.

§7

Beboeres tilhengere skal parkeres på egen parkeringsplass avsatt til dette.

Husordensregler

HUSHOLDSREGLER I KARISVEIEN BRL vedtatt på generalforsamlingen 1. april 2019.

Formål

1. Husordensreglene er en del av leiekontrakten/boretten.
2. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
3. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Leiligheten/uteområder

1. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende nabo. Hvis ikke dette hjelper, skal klage rettes skriftlig til borettslagets styre som vil ta forholdet opp med den som forårsaker sjenerende støy.
2. Det henstilles om å sende nabovarsel ved større tilstelninger hvor høyt støynivå kan påregnes.
3. Det skal tas generelt hensyn til andre beboere når det gjelder lyd- og støynivå og/eller være til sjenanse på annet vis. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
4. Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På søn- og helligdager skal det utvises hensyn.
5. Påbygging, ombygging eller annen form for fasadeendring er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
6. Helleraden langs husvegg skal ikke fjernes. Det er heller ikke lov å plante trær og busker som kan være til skade for dreneringen langs husveggene.
7. Andelseiers bruk av egen terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
8. Ansvaret for vedlikehold av hage, sti og rabatt langs gangvei/stikkvei, påligger den enkelte andelseier. Andelseier er ansvarlig for å holde passasje utenfor egen parsell åpen for ferdsel. Hvis andelseieren ønsker det, står det ham fritt å plante busker, klatreplanter osv. i feltet som ligger mellom hans egen parsell og stikkveien/gangveien.

Beplantning

Med unntak av Bjørk, Lind, Poppel og Pil, står det enhver andelseier fritt å plante trær og busker innenfor sin egen parsell, men under følgende forutsetninger:

- Et tre må ikke plantes nærmere en yttervegg enn 4 m. Dette gjelder avstand til yttervegg av hus på egen parsell så vel som på tilstøtende parseller. Alle plantede trær må fjernes når eventuell utvidelse av første etasje av en bolig fører til at avstanden mellom treet og ytterveggen av et hus blir mindre enn 4 m. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe trær på egen parsell ned til en høyde på 4 m. Den maksimale tillatte høyde på trær innenfor enhver parsell er 7 m. Fjerning eller nedhugging av trær må bekostes av den andelseier som eier parsellen der treet står.

Linjer og høyder for gjerder og hekk mellom parseller

Andelseier rett til å oppføre gjerder opp til, men ikke over en høyde på 1,8 m over terrengnivå langs kanten av sin parsell. Ved rehabilitering eller nyoppsetting av gjerde kan gjerdet ikke overstige 1,8 m over terrengnivå, selv om gjerdet var høyere tidligere. Under forutsetning av at andelseierne på begge sider av gjerdet er enige om det, står det dem fritt, helt eller delvis å fjerne gjerdet som skiller deres parseller, eventuelt plante hekk. Den enkelte andelseier plikter selv å utføre nødvendig stell av hekk på sin side. Hvis berørte naboer krever dette, plikter man å klippe hekk på egen parsell ned til en høyde på 1,8 m. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg til eller som en erstatning for gjerde.

Lekeutstyr innenfor parsellen

Det står enhver andelseier fritt å sette opp huske, sandkasse og annet lekeutstyr innenfor sin egen parsell. Lekeutstyret omfattes av samme høydebegrensning som gjerder, unntak gjøres for sikkerhetsnett til trampoline. For lekeutstyr som kan medføre støy (f. eks. trampoline), gjelder de alminnelige husordensregler. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring av lekeutstyret.

Plaskebasseng, pyntedam, m.m. innenfor parsellen

Større basseng o.l kan representere stor fare for barn. Andelseier er ansvarlig for nødvendig sikring som inngjerding, nett, trekk, og lignende. Oppsett av større basseng o.l skal godkjennes av borettslagets styre.

Stoppekraner / brannsikring

1. Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendig og utvendig stoppekran.
2. Stoppekran – innvendig og utvendig – skal være lett tilgjengelig.
3. Røykvarslere og brannslokningsapparat skal finnes i alle leiligheter, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
4. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr til enhver tid er tilgjengelig og i orden.

Søppel / renhold og hageavfall

1. Det er en avfallsbeholder til hver leilighet. Denne skal kun brukes til husholdningsavfall og skal være lett tilgjengelig for renholdsverket.
2. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall og annen søppel i fellesområdene eller i utkanten av borettslaget (skråningene mot dal/skog).

Antenner/parabol

1. Antenner/parabol må ikke monteres uten styrets forutgående godkjennelse. Ved søknad om montering av antenne skal ønsket plassering angis og begrunnes.
2. Antenner/parabol tillates i utgangspunktet ikke montert på leilighet, bod eller garasje og ikke høyere enn to meter over bakkenivå.
3. Dersom det ved montering av antenne innenfor det som følger av ovennevnte ikke er mulig å oppnå ønskede og tilfredsstillende signaler, kan styret godkjenne annen plassering.

Garasjer/parkering

1. Det skal ikke parkeres på andre steder enn regulerte oppstillingsplasser innenfor borettslagets område.
2. Parkering av bil i egen hage eller inngangsparti er ikke tillatt.
3. Andelseier som har bil og garasje plikter å parkere bilen i garasjen.

4. Biler parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Langtidsparkering over tre uker er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
6. Parkering av avskiltet bil på borettslagets område vil medføre borttauing, så fremt det ikke er avtalt noe annet med styret.
7. Andelseier som har garasje kan ikke overdra denne garasjen til en annen andelsleilighet.
8. Det er ikke lov å strekke kabel for motorvarmer, etc., ut av garasjen.
9. Garasjedør skal være lukket og låst.
10. Ved kjøring i stikkveiene, skal det kjøres i gangfart av hensyn til lekende barn.

Fellesarealene

1. Beplanting og nysådde plener må vernes ekstra godt.
2. Avfall skal kastes i avfallsbeholdere.
3. Hold orden på lekeplassene.
4. Fotballsparking, ballspill, og annen lek skal foregå så det ikke er til sjenanse for andre.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget.
2. Hunder og katter skal være merket.
3. Dyreeiere plikter å ta opp ekskrementene etter dyrene sine.
4. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedlikehold

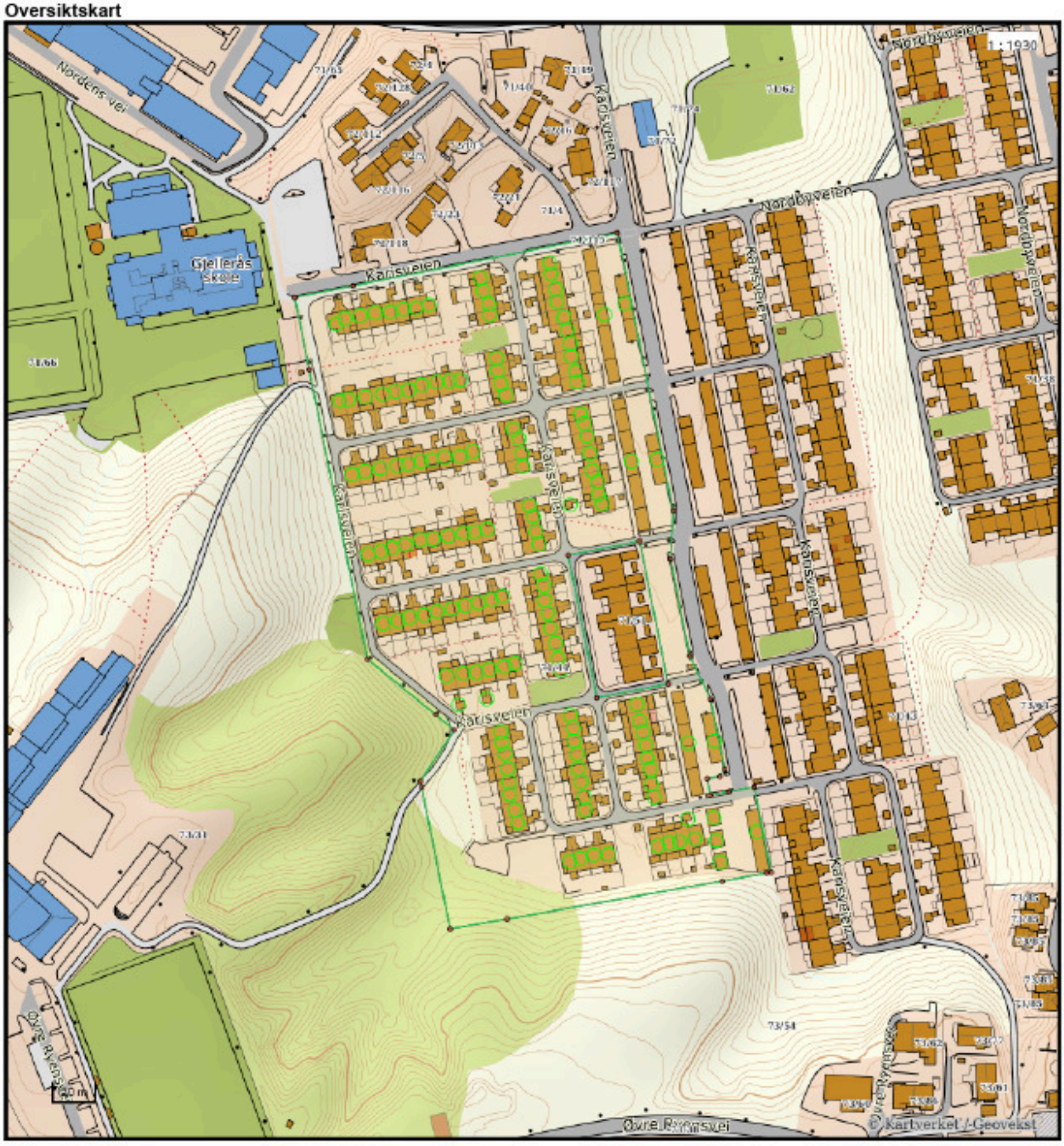
1. Beising /maling av bygningene og øvrig utvendig vedlikehold administreres av borettslagets styre.
2. Må man benytte naboens hage for beising av egne yttervegger, skal dette avtales på forhånd.
3. Skader på bygninger skal umiddelbart meldes til styret.

Brudd på ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene vil føre til pålegg om salg eller fravikelse.

Se for øvrig gjeldene vedtekter.

Oversiktskart



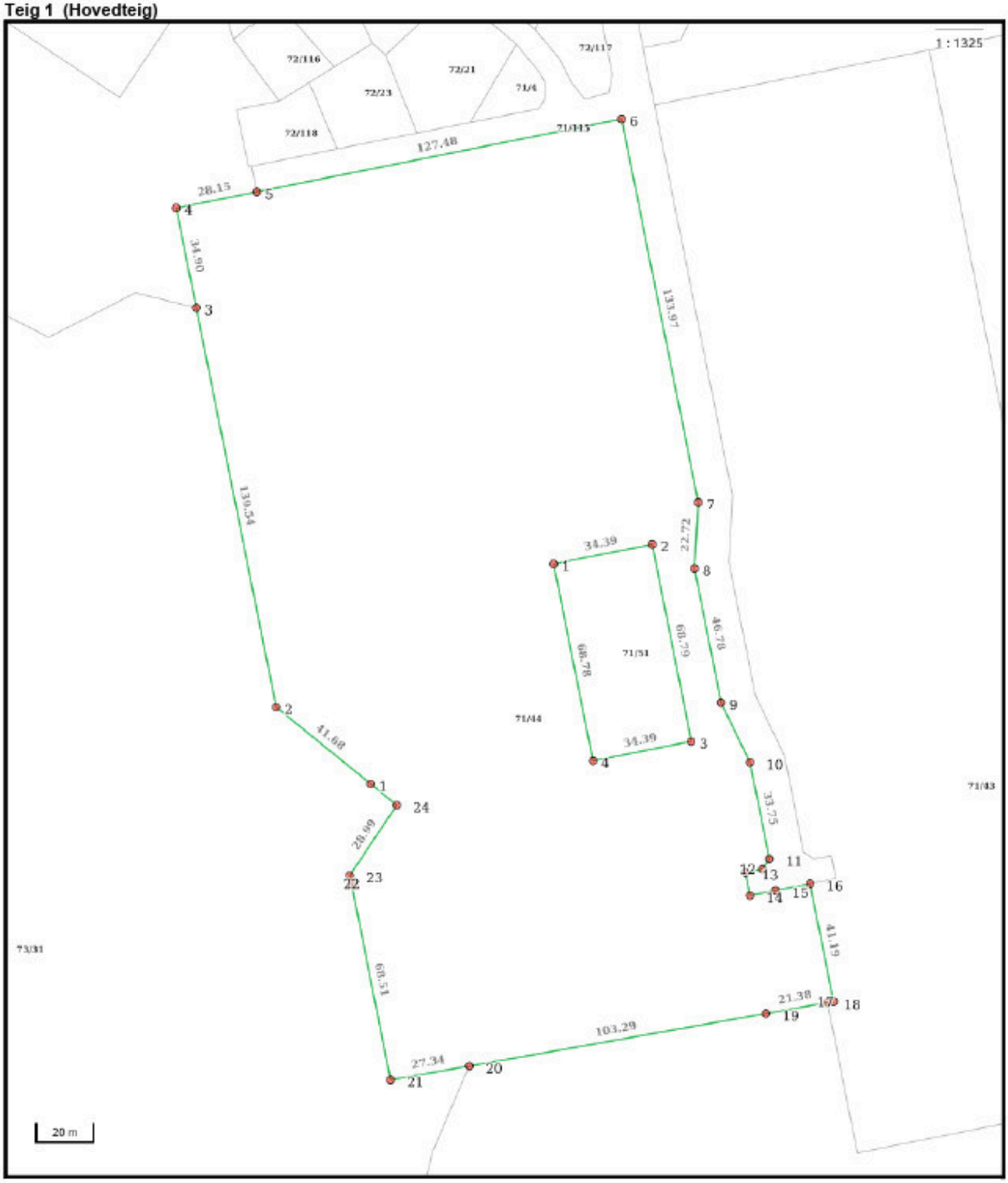
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 43 549,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 649 126,38	611 811,59	41,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 649 149,62	611 776,99	139,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 649 283,40	611 737,32	34,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 649 316,86	611 727,40	28,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 649 324,85	611 754,39	127,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 649 361,03	611 876,63	133,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 649 232,57	611 914,65	22,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 649 209,86	611 915,43	46,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 649 165,00	611 928,71	22,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 649 145,52	611 940,42	33,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 649 113,16	611 950,00	4,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 649 109,46	611 947,98	5,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 649 107,77	611 942,23	7,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
14	6 649 100,10	611 944,48	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 649 102,60	611 953,13	11,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 649 105,97	611 964,62	41,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 649 066,48	611 976,33	2,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 649 065,93	611 974,29	21,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 649 060,31	611 953,66	103,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 649 033,19	611 853,99	27,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 649 026,01	611 827,61	68,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 649 091,71	611 808,18	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 649 094,47	611 807,33	28,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 649 119,94	611 821,17	11,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 649 207,07	611 867,25	34,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 649 216,83	611 900,23	68,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 649 150,87	611 919,76	34,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 649 141,12	611 886,78	68,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) 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.

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for ..Rekkehus. m/8. leiligheter..... under sak nr. ....78/72.....

approberte byggearbeider på eiendommen ...Karisveien 200. – 214....

gnr. .....71..... bnr. ...4..... i Skedsmo

Eier: A/S. Skedsmo. Tekstilselskap.... Adr.: .Valstadbrinten.....
2010 Strømmen

Anmerkninger: Ingen.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ..9. august 1974

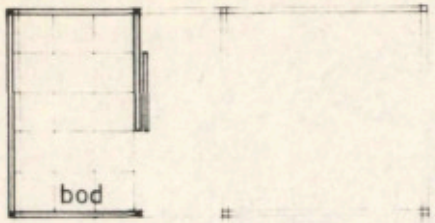
SKEDSMO KOMMUNE
Bygningssjefen

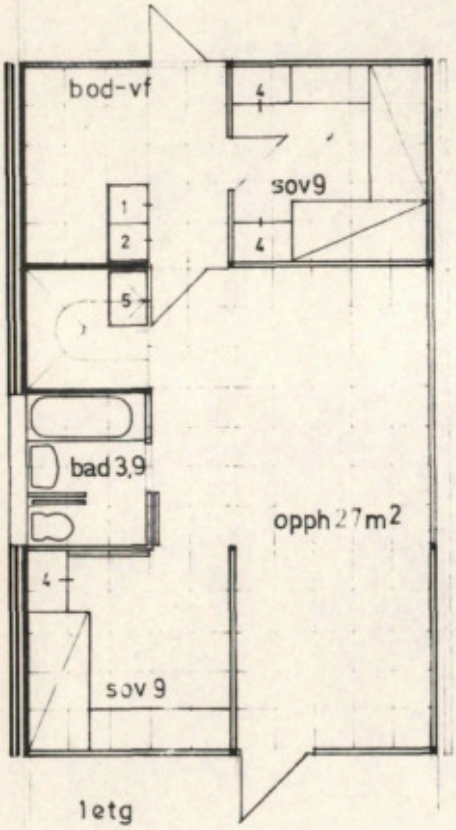
..
Bygningssjef
R. Michelet

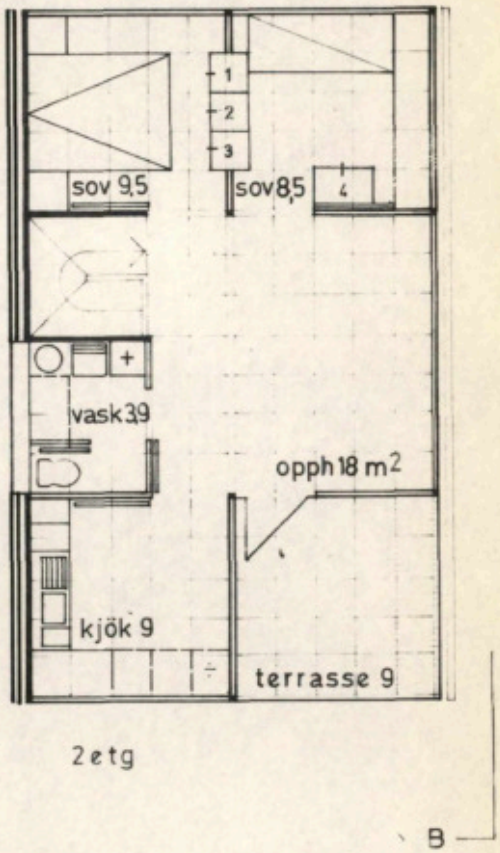
.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Narda 27·02·2 VG	A 1a 2a 3a 4a B 1b 2b 3b	OMRÅDE 7 HUS NR 214	SIDE

Dato	Tegn
01 07 71	JB





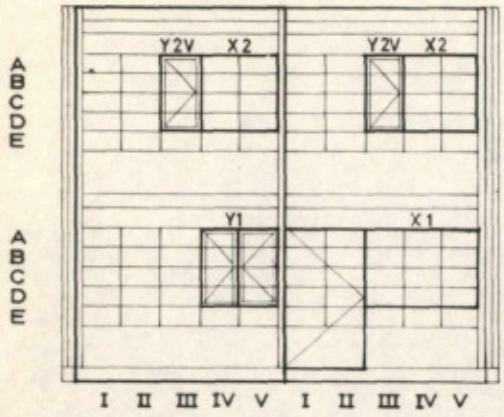


PLANER

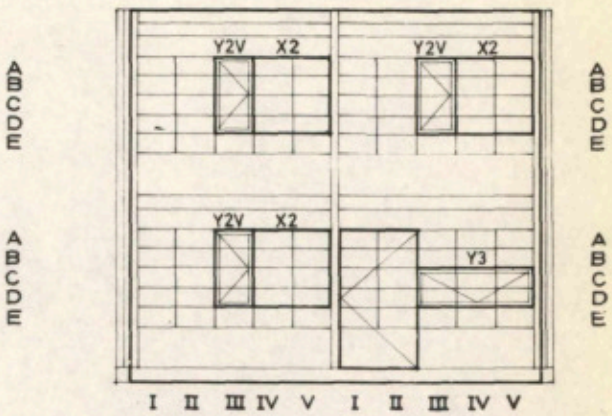
1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

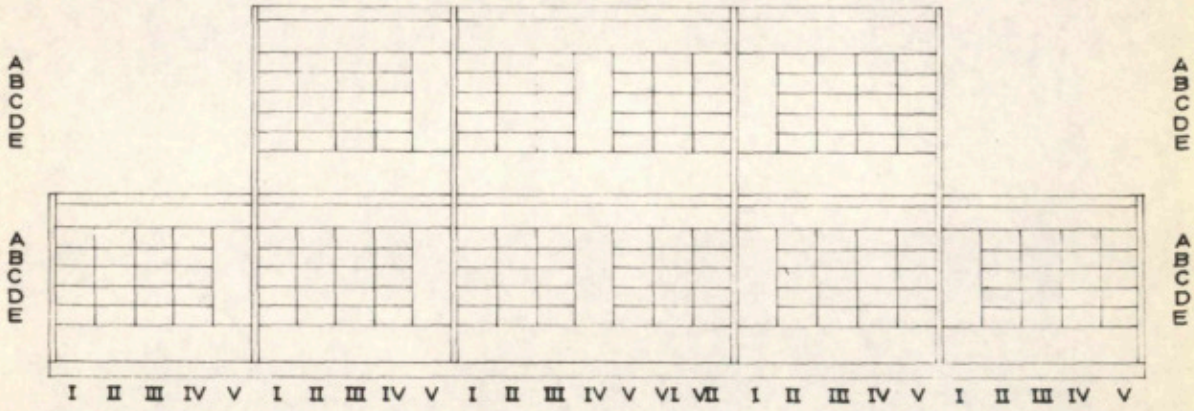
Naima 26·01·1 V	A 1a 2a 3a B 1b 2b 3b	OMRÅDE 7N HUS NR 210	
		Dato 01 07 71	Tegn JON



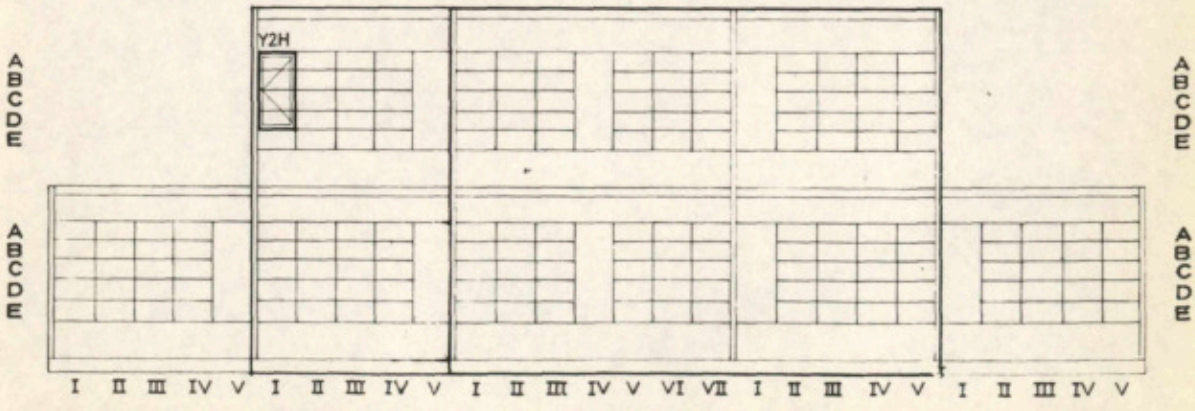
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDENDE SNITT A - A SYDENDE

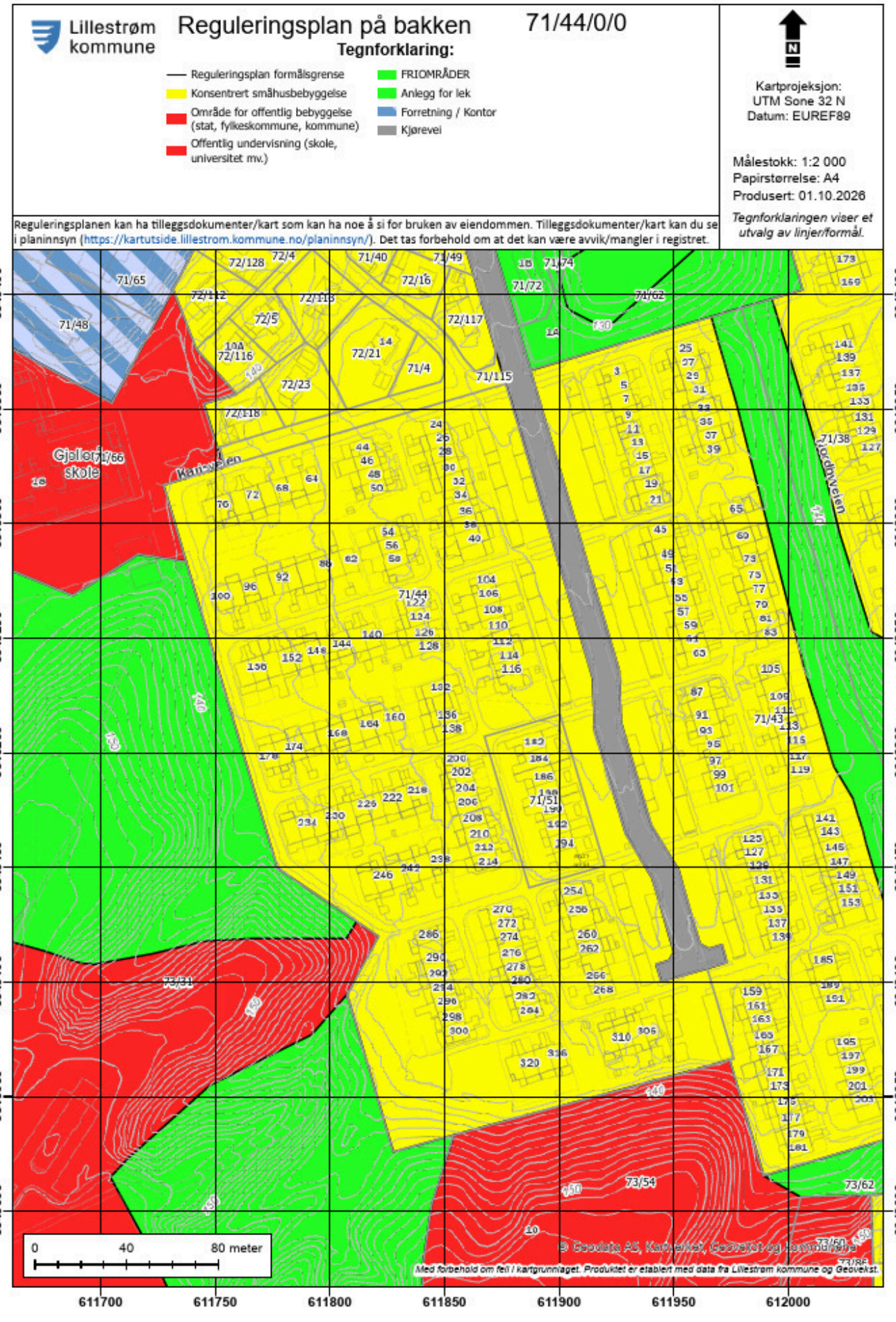


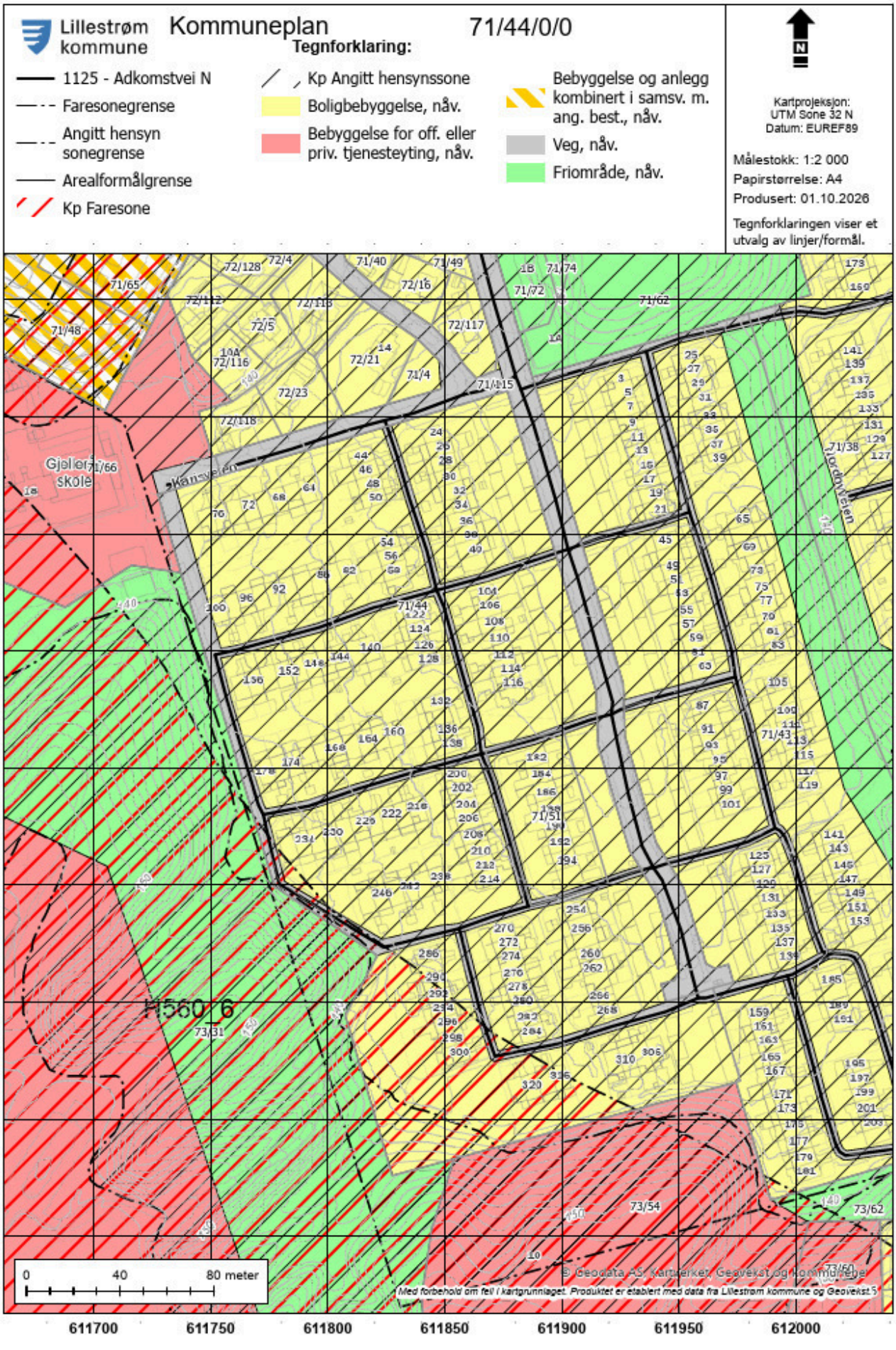
SYDENDE SNITT B - B NORDENDE

1 0 1 2 3 4 5 6m

FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
71/44/0/0
Tegnforklaring:
Reguleringsplan formålsgrense
Konsentrert småhusbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
FRIOMRÅDER
Anlegg for lek
Forretning / Kontor
Kjørevei
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
Gjellerås skole
Kanalveien
Rådhusveien
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
611700
611750
611800
611850
611900
611950
612000
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
6649100
6649050
6649000


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
71/44/0/0
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
Faresonegrense
Angitt hensyn sonegrense
Arealformålgrense
Kp Faresone
Kp Angitt hensynssone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Gjellerås skole
Kanalveien
Nordbyveien
H560_6
0
40
80 meter
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
6649100
6649050
6649000
611700
611750
611800
611850
611900
611950
612000

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerene i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor U = brutto gulvareal/tomteareal

Boligfelt	
1	U = 0,23 - 0,40
2	U = 0,35 - 0,45
3	U = 0,25 - 0,43
4	U = 0,40 - 0,53
5	U = 0,32 - 0,32
6	U = 0,20 - 0,30
7/8	U = 0,20 - 0,30

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel. Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m2 til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m2 til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m2 i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m2 gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m2 tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

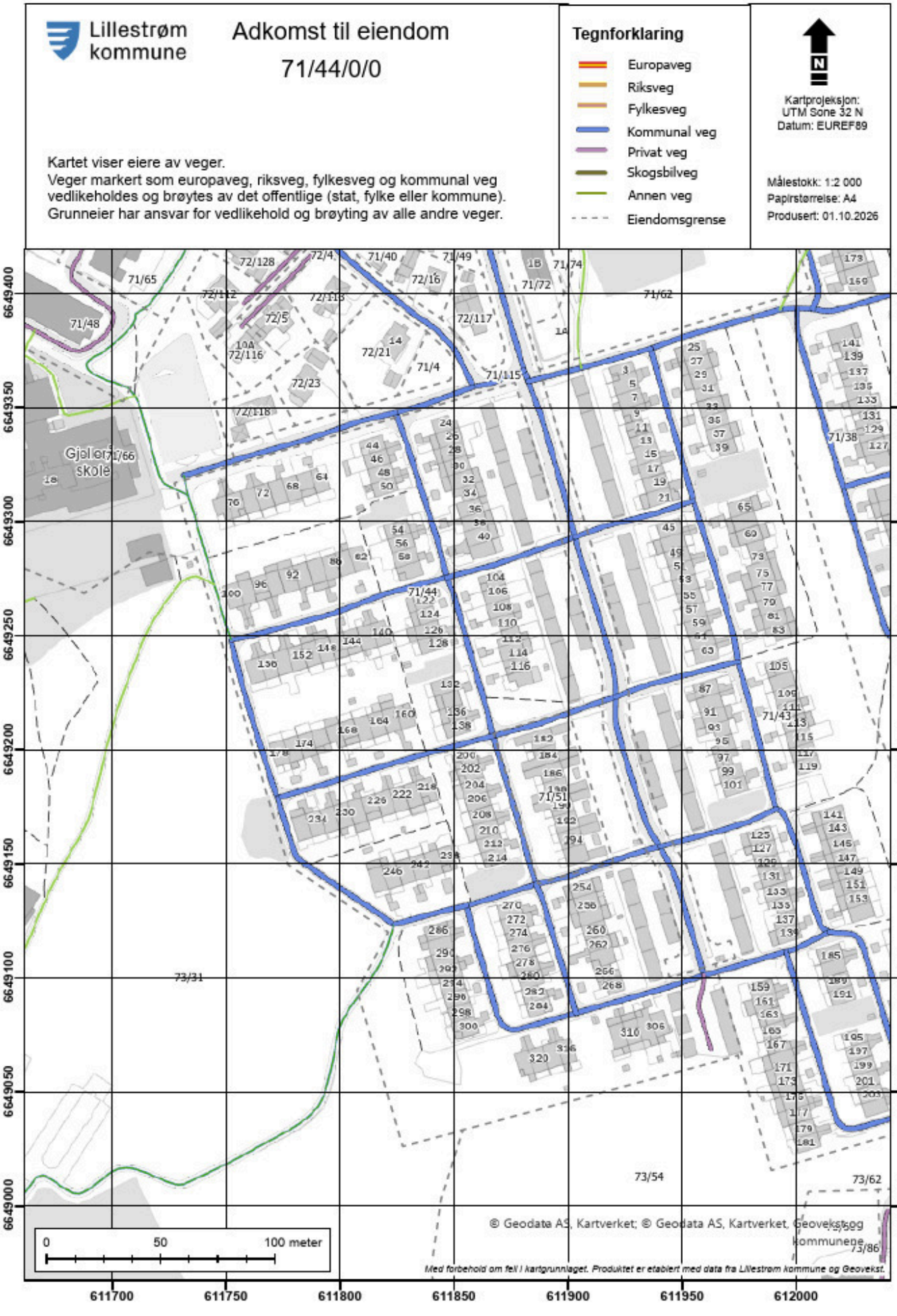
§ 7.

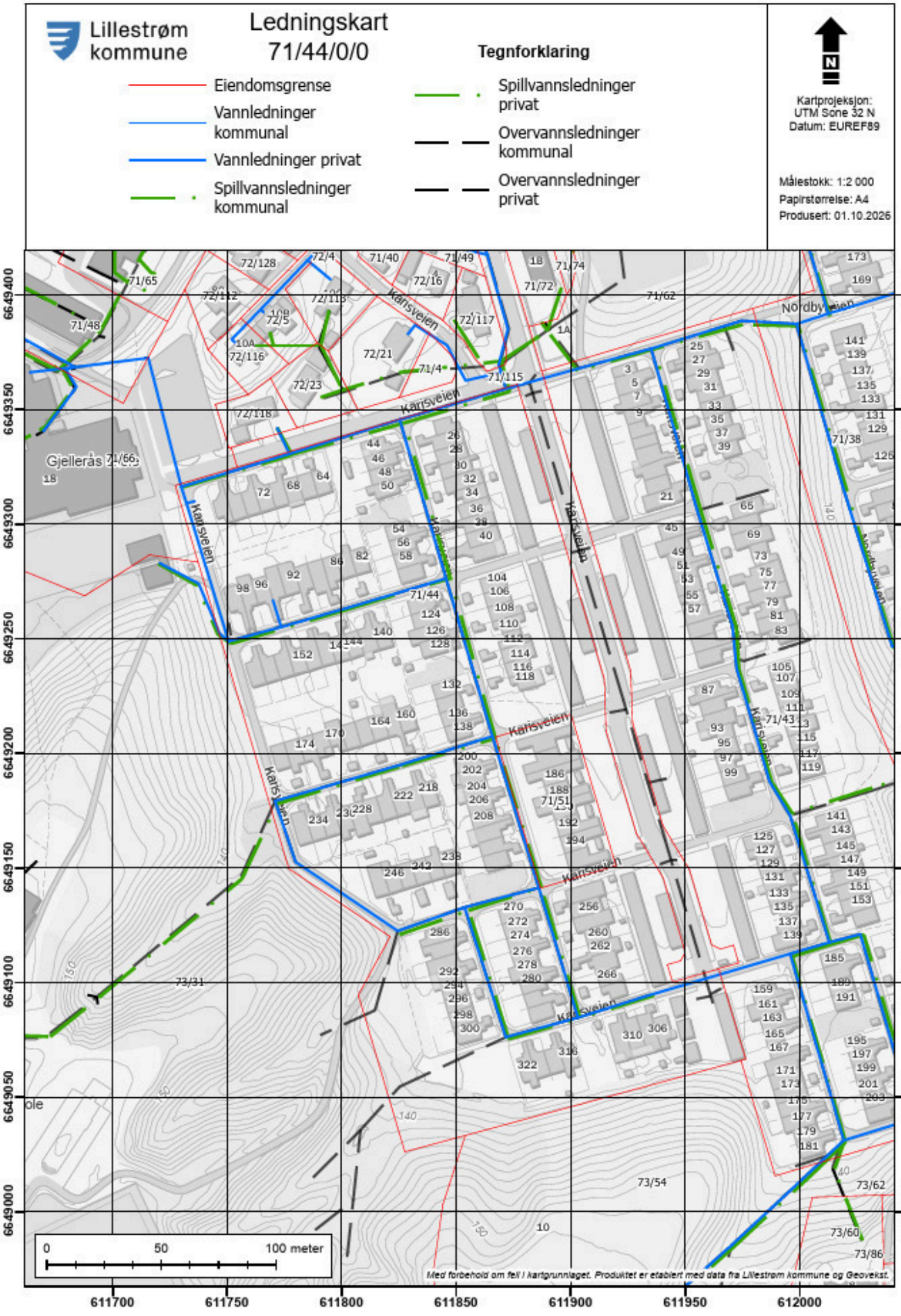
Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

STADFESTET 27/6-1969.


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
71/44/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.10.2026
Gjellerud skole
0
50
100 meter
© 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.
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
6649100
6649050
6649000
611700
611750
611800
611850
611900
611950
612000


Lillestrøm kommune
Ledningskart
71/44/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.10.2026
Karlsveien
Nordbyveien
Gjelleråsveien
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6649400
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
6649100
6649050
6649000
611700
611750
611800
611850
611900
611950
612000

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-71/44

Dato for analyse	01.10.2026 kl.15:31	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	30.09.2026	01.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	30.09.2026	01.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	30.09.2026	01.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		21.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		31.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		21.09.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		21.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		21.09.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.09.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord	Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	30.09.2026	01.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2026	14.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og	01.10.2026	21.09.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	01.10.2026	21.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	21.09.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		31.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
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		25.09.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	29.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		21.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	24.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	24.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	28.09.2026	26.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	30.09.2026	14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.09.2026	
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		24.09.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.09.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		25.09.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		21.09.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		25.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		25.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		25.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		23.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.09.2026	22.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.10.2026	24.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	24.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.09.2026	21.09.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.09.2026	21.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.09.2026	21.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	30.09.2026
Antall treff	136	Nedlastet	01.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92096406	Karisveien 190
92096406	Karisveien 192
92096400	Karisveien 266
92096400	Karisveien 264

GEODATA

Punkter

92096400	Karisveien 258
92096400	Karisveien 262
92096400	Karisveien 260
92096400	Karisveien 268
92096400	Karisveien 312
92096400	Karisveien 256
92096406	Karisveien 196
92096400	Karisveien 254
92096406	Karisveien 194
92096400	Karisveien 316
92096400	Karisveien 318
92096400	Karisveien 112
92096400	Karisveien 114
92096400	Karisveien 116
92096400	Karisveien 118
92096406	Karisveien 182
92096406	Karisveien 186
92096406	Karisveien 188
92096406	Karisveien 184
92096400	Karisveien 40
92096400	Karisveien 30
92096400	Karisveien 34
92096400	Karisveien 32
92096400	Karisveien 36
92096400	Karisveien 38
92096400	Karisveien 42
92096400	Karisveien 106
92096400	Karisveien 104
92096400	Karisveien 108
92096400	Karisveien 110
92096400	Karisveien 274
92096400	Karisveien 276
92096400	Karisveien 278
92096400	Karisveien 280
92096400	Karisveien 320
92096400	Karisveien 282
92096400	Karisveien 284

GEODATA

Punkter

92096400	Karisveien 322
92096400	Karisveien 272
92096400	Karisveien 270
92096400	Karisveien 214
92096400	Karisveien 212
92096400	Karisveien 128
92096400	Karisveien 132
92096400	Karisveien 138
92096400	Karisveien 136
92096400	Karisveien 134
92096400	Karisveien 202
92096400	Karisveien 200
92096400	Karisveien 206
92096400	Karisveien 204
92096400	Karisveien 208
92096400	Karisveien 210
92096400	Karisveien 28
92096400	Karisveien 26
92096400	Karisveien 24
92096400	Karisveien 50
92096400	Karisveien 54
92096400	Karisveien 56
92096400	Karisveien 60
92096400	Karisveien 58
92096400	Karisveien 220
92096400	Karisveien 218
92096400	Karisveien 122
92096400	Karisveien 124
92096400	Karisveien 126
92096400	Karisveien 238
92096400	Karisveien 240
92096400	Karisveien 294
92096400	Karisveien 296
92096400	Karisveien 298
92096400	Karisveien 300
92096400	Karisveien 286
92096400	Karisveien 292

GEODATA

Punkter

92096400	Karisveien 290
92096400	Karisveien 288
92096400	Karisveien 242
92096400	Karisveien 244
92096400	Karisveien 246
92096400	Karisveien 224
92096400	Karisveien 164
92096400	Karisveien 82
92096400	Karisveien 142
92096400	Karisveien 162
92096400	Karisveien 222
92096400	Karisveien 160
92096400	Karisveien 140
92096400	Karisveien 44
92096400	Karisveien 48
92096400	Karisveien 46
92096400	Karisveien 64
92096400	Karisveien 86
92096400	Karisveien 146
92096400	Karisveien 88
92096400	Karisveien 230
92096400	Karisveien 168
92096400	Karisveien 228
92096400	Karisveien 144
92096400	Karisveien 84
92096400	Karisveien 166
92096400	Karisveien 226
92096400	Karisveien 248
92096400	Karisveien 174
92096400	Karisveien 92
92096400	Karisveien 152
92096400	Karisveien 234
92096400	Karisveien 172
92096400	Karisveien 232
92096400	Karisveien 170
92096400	Karisveien 148
92096400	Karisveien 150

Punkter

92096400	Karisveien 90
92096400	Karisveien 66
92096400	Karisveien 68
92096400	Karisveien 70
92096400	Karisveien 72
92096400	Karisveien 94
92096400	Karisveien 154
92096400	Karisveien 236
92096400	Karisveien 176
92096400	Karisveien 96
92096400	Karisveien 156
92096400	Karisveien 178
92096400	Karisveien 74
92096400	Karisveien 76
92096400	Karisveien 78
92096400	Karisveien 100
92096400	Karisveien 98
92096400	Karisveien 158
92096400	Karisveien 308
92096400	Karisveien 310
92096400	Karisveien 306

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	30.09.2026
Antall treff	179	Nedlastet	01.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

NR	STATUS	TYPE	Antall
19345017	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345084	FA - Ferdigattest	-	1
19344991	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1

19345009	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345017	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345025	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345033	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345041	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345068	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345076	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345084	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345092	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345106	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345114	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345122	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345130	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345149	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345157	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345165	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345173	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345181	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345203	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345211	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345238	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345246	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345254	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345262	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345270	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345270	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345289	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345327	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345335	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345335	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345343	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345351	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345378	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345386	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345394	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345408	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345416	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1

19345475	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345483	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345491	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345505	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345513	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345521	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345548	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345556	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345564	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345572	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345580	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345599	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345602	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345610	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345629	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345637	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345645	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345653	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345661	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345688	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345750	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345769	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345777	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345777	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345785	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345998	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346005	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
23289741	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899796	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899818	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899826	BU - Bygningsnummer utgått	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899842	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899869	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899877	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899885	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899893	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1

150899915	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899958	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899974	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899982	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899990	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150900050	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345459	MT - Meldingssak registrer tiltak	-	1
19345130	IG - Igangsettingstillatelse	-	2
19345203	FA - Ferdigattest	-	1
19345599	MT - Meldingssak registrer tiltak	-	1
19345432	FA - Ferdigattest	-	1
19345211	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345149	FA - Ferdigattest	-	1
19345238	FA - Ferdigattest	-	1
19344924	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344932	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344940	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344959	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344967	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344975	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19344983	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345297	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345300	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345300	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345319	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345424	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345432	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345440	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345459	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345467	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899761	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899788	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899834	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899850	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899966	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1

300472193	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
19345459	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345408	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19346064	IG - Igangsettingstillatelse	-	2
19346056	FA - Ferdigattest	-	1
19345513	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19346153	MF - Meldingssak tiltak fullført	-	1
19346137	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
150900018	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345483	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19346056	TB - Tatt i bruk	-	1
150899877	FA - Ferdigattest	-	1
6878431	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
6880207	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
6880215	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
19345696	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345718	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345726	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345734	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345742	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345793	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345807	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345815	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345823	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345831	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345858	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345866	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345874	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345882	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345890	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345904	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345912	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345920	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345939	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345947	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1

19345947	IG - Igangsettingstillatelse	-	1
19345955	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19345963	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346013	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346021	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346048	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346056	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346064	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346072	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346080	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346099	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346102	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346110	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346129	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346137	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346145	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346153	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346161	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
19346188	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899907	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899923	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150899931	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150900018	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150900026	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150900034	BU - Bygningsnummer utgått	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150900042	BU - Bygningsnummer utgått	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150902150	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150902223	TB - Tatt i bruk	131 - Rekkehus	1
150902258	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150902266	BU - Bygningsnummer utgått	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	1
150899869	IG - Igangsettingstillatelse	-	1

GEODATA

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
50	98	98	39	55
30	98	18	31	98
10	98	98	98	98

GEODATA

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	30.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	01.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

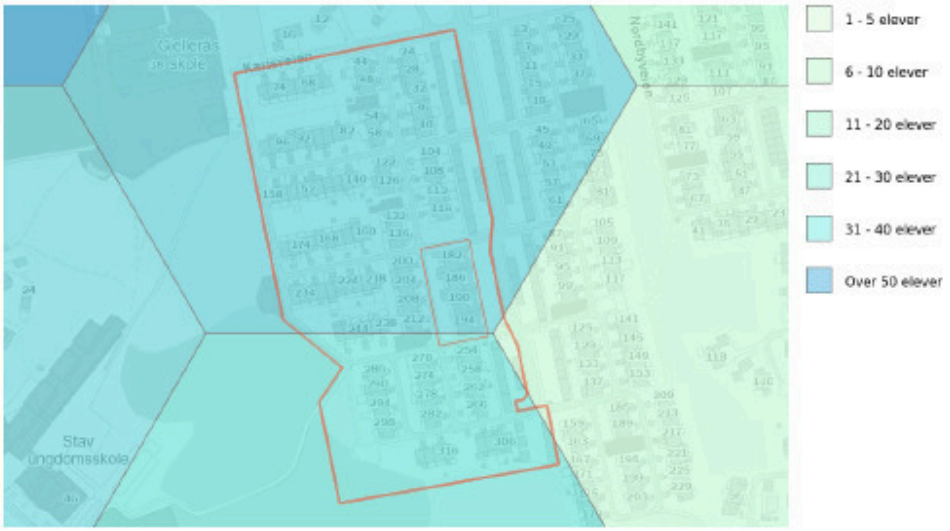
Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

GEODATA

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	21.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	102	2018	ballspill,lekeplass,møteplass,skateboard,sykling
-	-	5	2017	lekeplass
-	-	104	2017	-
-	-	21	2017	-

Flater

misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	36	2017	-
misliker,mørkt,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	9	2017	-
-	-	22	2017	-
-	-	5	2017	-
-	-	55	2018	aking,ballspill,lekeplass,møteplass,svømming,sykling
-	-	140	2018	-
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	69	2017	-
-	-	23	2017	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021 00:00:00

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	24	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	20

GEODATA

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnkorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Antatt uegnet	Antatt ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Antatt ikke grunnvannspotensial i løsmassene

GEODATA

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

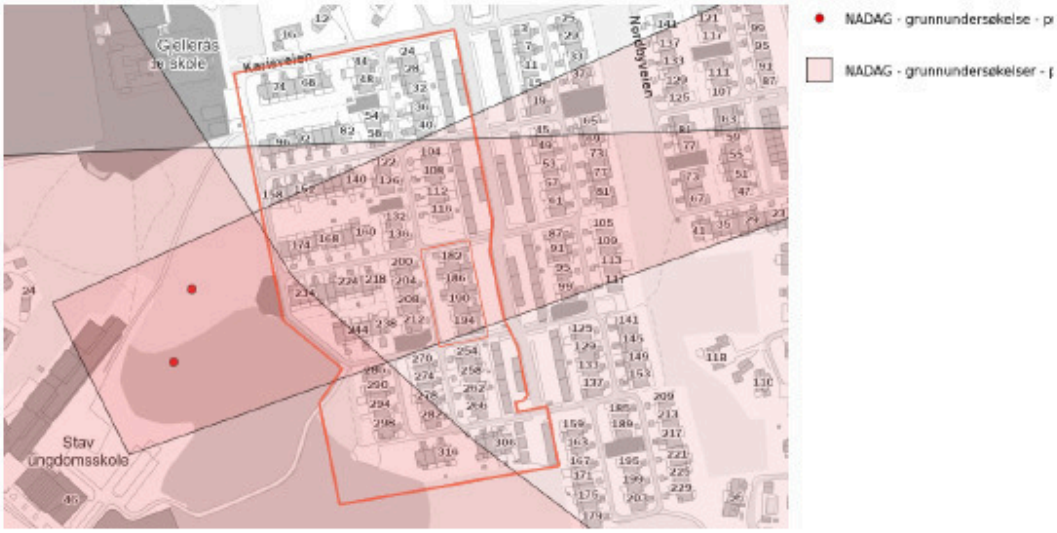
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan 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	3	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

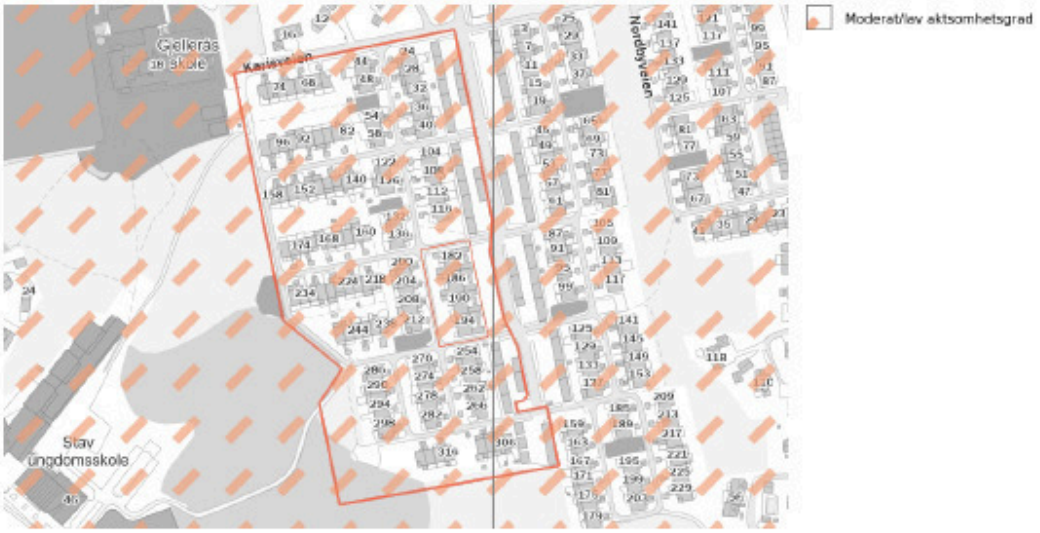
Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119
-	Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Oslo (900003)	-
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	25.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

(1 / 2)

BETEGNELSE	VERNEVERDI
Boliger, rekkehus og blokker	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.09.2025
Antall treff	2	Nedlastet	26.09.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Dyrkbar jord er et landsdekkende datasett som viser arealer som i dag ikke er fulldyrka jord, men som ut fra agronomiske vurderinger kan dyrkes opp til fulldyrka jord og som oppfyller kravene til jordkvalitet og klima for plantedyrking.

Dyrkbar jord kan være registrert innenfor arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr, slik disse er klassifisert i FKB-AR5. Tidligere fulldyrka arealer som har grodd igjen er inkludert, mens arealer som er bygd ned eller allerede dyrket opp er tatt ut.

...

Flater

DYRKBARJORD	UTVALGDYRKBARJORD	MYRTORV	VERNEFORM	PLANERINGSJORDKILDE	FULLDYRKA2008
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord med særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Modellert	Uendret arealtilstand
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord uten særbestemmelser	Mineraljord – dyrkbar mineraljord	Ikke relevant	Ikke planeringsjord	Uendret arealtilstand

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	30.09.2026
Antall treff	29	Nedlastet	01.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

GEODATA

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	11
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Skog	Lauvskog	Høy	Jorddekt	1
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	13
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	2

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

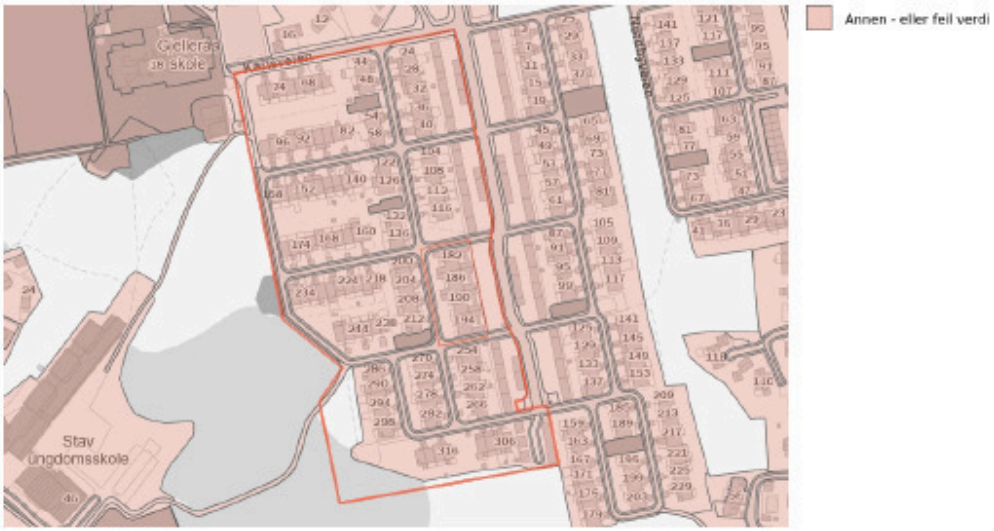
...

Flater

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

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	32	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
38	48	52	-	-	-	-	1
39	48	52	-	-	-	-	1

Flater

0	87	13	-	-	-	-	2
0	71	29	-	-	-	-	1
0	59	41	-	-	-	-	2
0	0	100	-	-	-	-	2
48	32	68	-	-	-	-	1
0	61	39	-	-	-	-	1
0	2	98	-	-	-	-	2
0	6	94	-	-	-	-	1
41	40	60	-	-	-	-	1
0	1	99	-	-	-	-	1
0	80	20	-	-	-	-	1
43	37	63	-	-	-	-	1
51	34	66	-	-	-	-	1
0	30	70	-	-	-	-	1
0	-	-	-	-	-	-	1
45	32	68	-	-	-	-	1
0	65	35	-	-	-	-	1
0	99	1	-	-	-	-	1
0	54	46	-	-	-	-	1
0	62	38	-	-	-	-	1
0	98	2	-	-	-	-	1
34	25	75	-	-	-	-	1
0	100	0	-	-	-	-	1
0	72	28	-	-	-	-	1
36	50	50	-	-	-	-	1
0	13	87	-	-	-	-	1

GEODATA

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

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	25.09.2026
Dekning			



Støykrav i sone 3 øvrige deler a

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	25.09.2026
Dekning			



C

Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

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

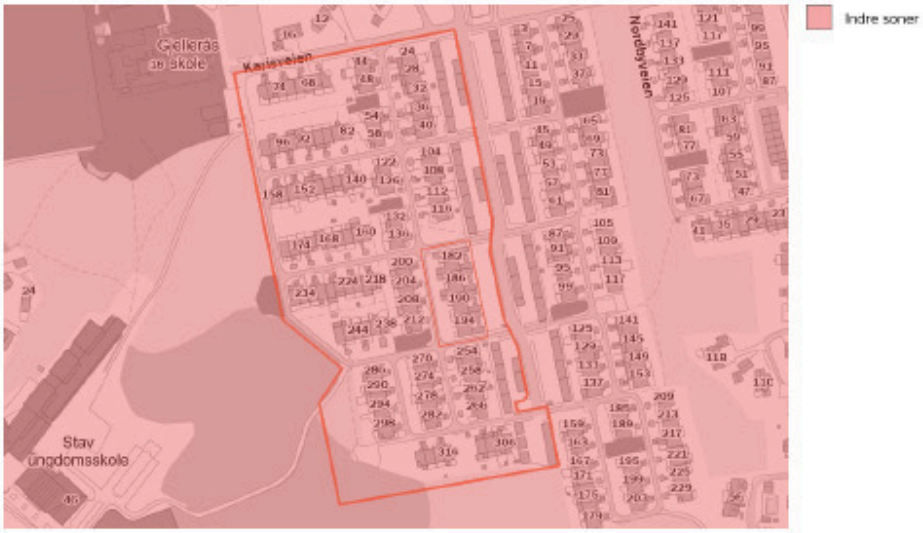
...

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

GEODATA

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	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

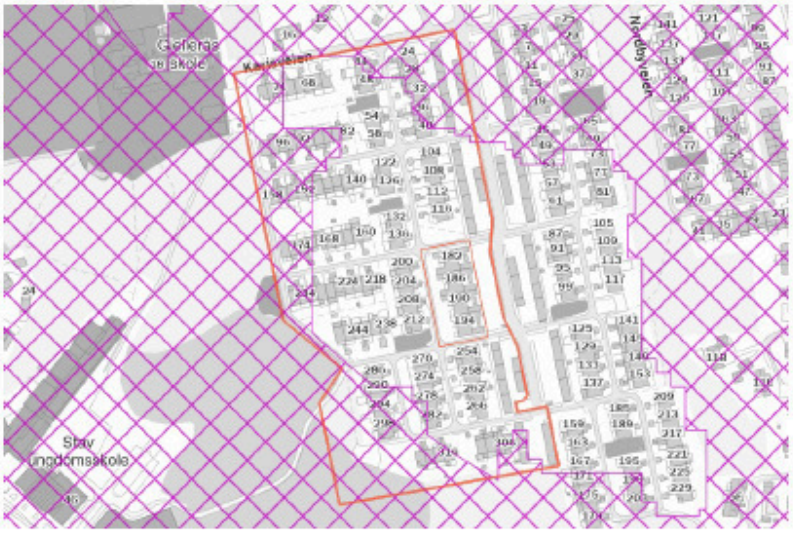
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	14.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026 00:00:00	NVE

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	11	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	4
100 000 - 500 000	10 000	2
50 000 - 100 000	10 000	3
20 000 - 50 000	10 000	2

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.10.2026
Antall treff	2	Nedlastet	21.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Skjetten	Omfatter for det meste soner med tett bebyggelse.	Medium: Mindre gunstig topografiske forhold.	Stor risiko for skade på mennesker/tap av liv eller meget store økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser (23-45 poeng).	Utført supplerende undersøkelser og vurdering av stabilitet	2

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: 60-0417/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Karisveien 214 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 44 (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:

Glenn Skillebæk

Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
g.skillebek@nordvikbolig.no
982 04 221