NORDVIK

Lundsalleen 28C

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lundsalleen 28C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
54	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og romslig 2-roms på Vigernes | Innglasset balkong | Flott kjøkken og bad | God planløsning | Parkeringsplass *

Prisantydning	**3 650 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 769 399,-**
Fellesgjeld	**110 540,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 952,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

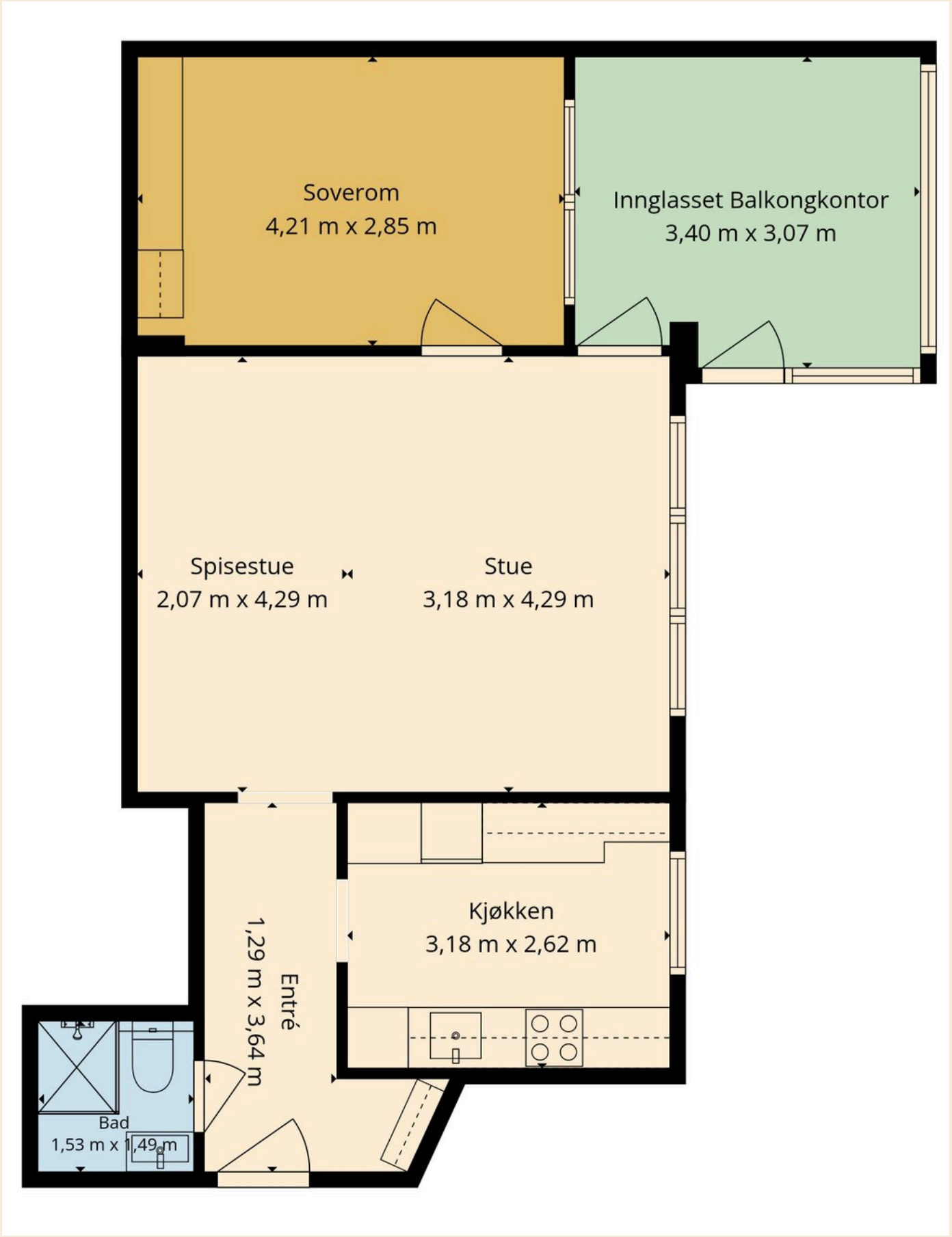
Velkommen til Lundsalleen 28C - en attraktiv og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet med et moderne og gjennomført uttrykk.

Boligen har en romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, stilrent kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, flislagt bad og et hyggelig soverom med gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong med utsyn mot grønne omgivelser. Leiligheten ligger attraktivt til på vakre Vigernes, med kort vei til Lillestrøm sentrum, kollektivtransport, butikker og øvrige servicetilbud.

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som tildeles av styret etter venteliste og botid *. Parkering med lademulighet koster kr 450 pr. måned.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0327/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1645 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 24 i Lundsløkka Borettslag, org.nr. 948122561

Selgere
Silje Haug Olsen
Jesper Jordheim Vieskar

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)
110 540,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 760 540,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 769 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 778 899,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To boder.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Innglasset balkong.
Underetasje: To boder.

Standard
Entré:
Entréen gir et lys og innbydende førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en praktisk nisje. Gangen leder videre inn til boligens øvrige rom.

Stue:
Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Belysningen langs taket gir rommet et moderne og gjennomført uttrykk.

Kjøkken:
Kjøkkenet er stilrent og tidløst med mørke fronter. Innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk utforming med delvis integrerte hvitevarer, deriblant induksjonstopp og stekeovn plassert i benkehøyde.

Soverom:
Soverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. En praktisk skaprekke utnytter plassen godt, og gir rikelig med lagringsplass. Vinduet sørger for naturlig

lys og utsyn mot uteområdet.

Bad:
Badet er moderne og delikat med fliser på både gulv og vegger. Innredningen består av servant med skuffer og speil på veggen. Dusjsonen er plassert i hjørne og avskjermet med glassdører.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Borettslaget disponerer parkeringsplasser og garasjeplasser som tildeles av styret etter venteliste og botid (ansiennitet) i borettslaget. Ved salg opphører eventuell leie av parkeringsplass, og ny andelseier må søke styret om plass.
Det er som hovedregel anledning til å leie én parkeringsplass per andelseier. Dersom borettslaget har ledig kapasitet, kan det søkes om plass nummer to. Denne leies i så fall med én måneds gjensidig oppsigelsestid dersom andre beboere får behov for plassen.
Parkering med lademulighet koster p.t. kr 450 per måned. Kostnader for lading faktureres halvårlig. Garasjene ble oppgradert for elbillading i 2022.

For øvrig er det gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Total renovert kjøkken i august 2022.
- Pusset opp bad i mars 2021.
- Lagt varmekabler på bad, kjøkken, gang og vinterhage.
- Pusset opp soverom, vinterhage og stue i 2021.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 10. april 2021.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Egeninnsats. Lagt flis på flis, 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger samsvarserklæring. Akershus elektro AS. 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontroll utført i 2023.

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.?
- Ja. Tiltaket var ikke søknadspliktig.

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Har tett sluk, av naturlige grunner.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduene er fra 1992/1996 og har oppnådd en alder hvor forventet teknisk levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert punkterte glass eller funksjonssvikt på befaringsdagen, medfører alder økt risiko for svekket tetthet, redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass og økt vedlikeholdsbehov. TG 2 settes på grunn av alder og begrenset forventet gjenstående levetid.

- Utvendig > Ytterdører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov. Det er observert bruksslitasje samt hakk i ytterdøren.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Det er montert ordinær innvendig dør mot badet. Slike løsninger utsettes for høy fuktbelastning og har økt risiko for fuktrelaterte skader og redusert levetid. TG 2 settes på grunn av økt fuktbelastning på utsatte bygningsdeler.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Sluket er et eldre soilsluk fra 1961. Tettesjiktets type og tilstand er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. På grunn av høy alder og manglende dokumentasjon vurderes konstruksjonen å ha usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det ble utført hulltaking ved entre dør. Det ble registrert at det er betong konstruksjon bak gipsvegg og det lar seg ikke måle fukt. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

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.

Lamper i stue medfølger ikke.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet, entré, kjøkken og innglasset balkong.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømkostnadene normalt har vært ca. kr 300 pr. måned i sommerhalvåret og ca. kr 1.000–1.400 pr. måned i vinterhalvåret. Kostnadene vil variere med strømpris, forbruk og bruksmønster.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 952,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: 4 420,-

Renter felleslån: 532,-

Felleskostnadene inkluderer nedbetaling andel fellesgjeld, fyring og varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, kommunale avgifter, fellesvaskeri, driftskostnader, felles bygningsforsikring m.m.

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

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inngår i borettslagets felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 861 844,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 447 375,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Lundsløkka Borettslag består av to treetasjes boligblokker med i alt 96 boenheter, hvorav 48 toroms og 48 treroms leiligheter. Det er sentralt beliggende i Lillestrøm med kort avstand til butikker, kino, post, skoler, idrettsanlegg og kommunikasjon.

Bygningene er oppført i 1961 og har i de seneste 20 år gjennomgått til dels omfattende oppgraderingsarbeider. Mye ble gjort i forbindelse med utbygging av Gardermobanen i 1996 og omfatter montering av lydisolerende vinduer mot togtrasé , tilleggsisolering og ny kledning på fasadene, utvidelse og innglassing av balkonger og omtekking av takene. Borettslaget har også installert brannvarslingsanlegg i hele brl. , satt inn vannmålere, anskaffet avfallsbrønner, malt vinduer/garasjer og oppganger. Lagt nytt tekke og skiftet alle sluk på takene.

Felleskostnaden inkluderer blant annet sentralfyring, varmtvann, kabel-tv, bredbånd, vaktmester, snørydding, gressklipping og trappevask. Borettslaget disponerer 59 parkeringsplasser og 14 garasjeplasser. I tillegg er det mulighet for gjester å parkere rett ved borettslaget. Parkeringsplasser og garasjeplasser følger ikke leiligheten ved salg. Det må søkes om parkeringsplasser og garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet.

Besøk gjerne hjemmesiden til borettslaget på nett: https://lundslokka.no/

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 110 540,-pr. 17.08.2026

Lånenummer: 62018183728
Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Type: A
Term: 4
Rente pr. 17.08.26: 5,75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 17.08.26: 11 767 049
Andel av saldo: 110 540
Første termin: 30.03.24
Første avdrag: 01.01.25

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 242,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntekter: 5 606 034,-
Kostnader: 6 389 914,-
Resultat: - 783 883,-
Avviket mellom budsjett og regnskap gjelder i hovedsak kostnader til elektrisitet og vedlikehold av boligmassen.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6648744

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 712 kvm (Eiertomt)
Borettslaget eier tomten. Tomten er opparbeidet med lekeplasser, sittegrupper, asfalt og ulike prydbusker.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Vigernes i Lillestrøm kommune.

Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt det meste av bymessige fasiliteter og fritidstilbud. Rundt 600 meter fra boligen ligger St. Sunnivas plass, en liten perle av en skøyteplass, og her kan kalde vinterdager tilbringes med skøyter, kakao, venner og familie. Det er også kort vei til idylliske Sørumsparken, med lekeplass, benker, gazebo, trær og fine plenområder med mer.

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et rikt uteliv. I tillegg har Syklistenes Landsforeningen kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby to år på rad. Det er kort gangavstand til Lillestrøm Idrettspark med blant annet Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Åråsen stadion og Sørum gård ligger rett i nærheten og kan nås via gang- og sykkelvei. Ved Nitelva finner du Nebbursvollen Friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Vigernes har også nærhet til idylliske tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Prix, Bunnpris, Meny og Rema 1000. Coop Obs Hypermarked er også et populært handlested i kommunen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er ca. 5 min med sykkel til Lillestrøm stasjon, hvor toget har en reisetid på ca. 10 min til Oslo S og ca. 12 min til Oslo Lufthavn. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse/innflyttingsattest for eiendommen datert 02.05.1961.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. I henholdt til innflyttingsattesten er den noen småfeil som forutsettes rettet og eventuelt gjenværende småarbeider forutsettes utført innen 01.09.61.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. På godkjente tegninger er veggen i entré skråstilt, og badet er nærmere gangen. På godkjente tegninger er det en mindre balkong som er oppført. Kommunen har opplyst at det er gitt igangsettingstillatelse for bygging av innglassede balkonger og ventilasjonsanlegg datert 09.11.95.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Borettslagets tomt grenser til jernbanelinjen. Støy fra jernbanen må påregnes. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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. 45 000,-
Grunnpakke for leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon fra forretningsfører kr. 3 737,-

Samlet skal selger betale kr. 105 762,- 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 30. september 2026

Ansvarlig megler
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

Megler 2
Sofia Dalehaug, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41428273

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.

Lundsalleen 28C

Nabolaget Roald Amundsens gt./Vigernes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	8 min / 0.7 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	15 min / 1.3 km
Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	15 min / 1.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	22 min / 2 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	14 min / 1.3 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	19 min / 1.7 km

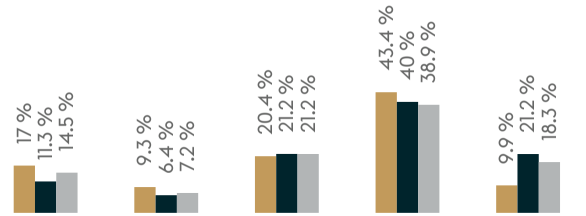
Offentlig transport

Åråsen	Linje 335, 360	4 min / 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 22.3 km
Oslo Gardermoen		28 min

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	9 min / 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	11 min / 1 km
Volla barnehage (1-5 år)	170 barn	15 min / 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Roald Amundsens gt./Viger	1.815	751
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	8 min
Lillestrøm Idrettspark	10 min
Sterkere Trening	13 min
Lillestrøm Arena	13 min

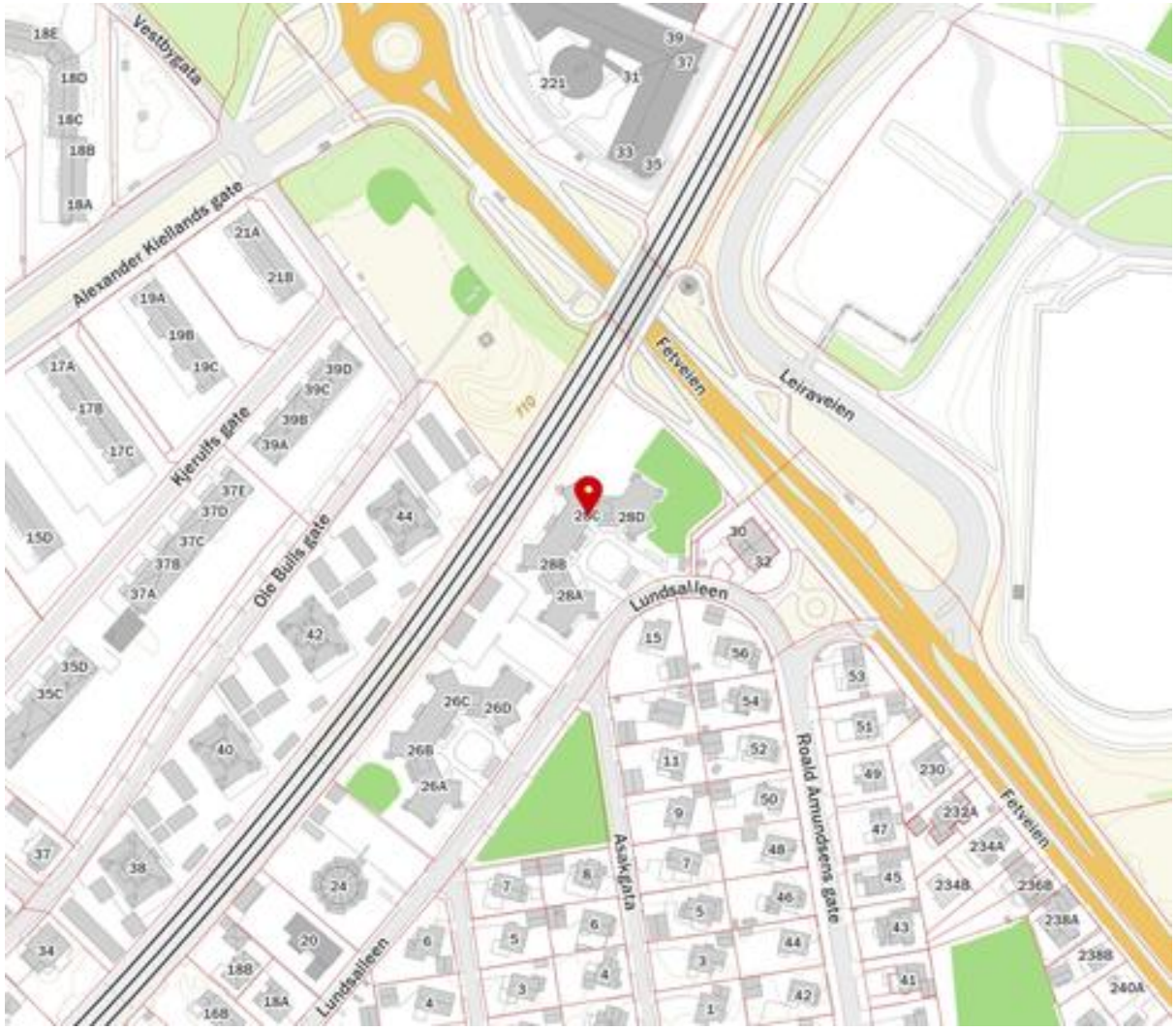
«Hyggelige og trivelige folk»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lundsalleen 28 C, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 1645
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3833 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ6454

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. 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. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1992/96 og ett lags glass på innredet kontor(innglasset balkong)

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1992

Utgang fra stue til en innglasset balkong som er innredet som kontor på befaringsdag på ca. 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte panelplater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og himlingsplater.
Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger annen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, to integrerte komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet, entre, kjøkken og innglasset balkong(kontor). Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

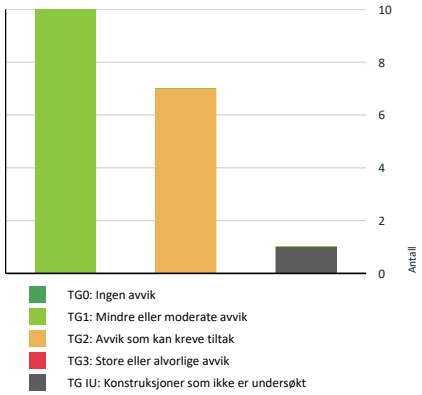
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** 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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1992/96 og ett lags glass på innredet kontor(innglasset balkong)

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene er fra 1992/1996 og har oppnådd en alder hvor forventet teknisk levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert punkterte glass eller funksjonssvikt på befaringsdagen, medfører alder økt risiko for svekket tetthet, redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass og økt vedlikeholdsbehov. TG 2 settes på grunn av alder og begrenset forventet gjenstående levetid.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.,

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1992

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

• Det er observert bruksslitasje samt hakk i ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

• Det bør utføres utbedring eller vedlikehold av ytterdøren for å utbedre bruksslitasje og hakk, for å forhindre ytterligere skader og redusert funksjon eller levetid på døren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en innglasset balkong som er innredet som kontor på befaringsdag på ca. 10m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte panelplater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og himlingsplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 0,7cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger annen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Det er montert ordinær innvendig dør mot badet. Slike løsninger utsettes for høy fuktbelastning og har økt risiko for fuktrelaterte skader og redusert levetid. TG 2 settes på grunn av økt fuktbelastning på utsatte bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Sluket er et eldre soilsluk fra 1961. Tettesjiktets type og tilstand er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Vurdering av avvik:
• Sluket er et eldre soilsluk fra 1961. Tettesjiktets type og tilstand er ukjent. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. På grunn av høy alder og manglende dokumentasjon vurderes konstruksjonen å ha usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Eventuelle svakheter eller utettheter i membran eller sluktilslutning kan ikke avdekkes ved visuell inspeksjon. Skulle det foreligge svikt i konstruksjonen, kan dette medføre fuktinntrenging og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
Tiltak:
Tilstanden bør følges opp ved eventuell rehabilitering av våtrommet. Dersom det er behov for sikker avklaring av tettesjiktets oppbygning og tilstand, må dette undersøkes gjennom destruktive inngrep.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking ved entre dør. Det ble registrert at det er betong konstruksjon bak gipsvegg og det lar seg ikke måle fukt.
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, to integrerte komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Muligheten for etablering av avtrekk til felles ventilasjonssystem eller friluft bør avklares med styret.

Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og fettpartikler, men transporterer ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.
Tiltak
Det anbefales å avklare med sameiet om etablering av avtrekk til friluft er mulig. Dersom dette ikke tillates, bør ventilatoren vedlikeholdes jevnlig og kullfilter skiftes etter produsentens anbefalinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon samt naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

⚠ 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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet, entre, kjøkken og innglasset balkong(kontor). Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

Tilstandsrapport

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54		10	64	
Kjeller		7		7	
SUM	**54**	**7**	**10**		
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue		Innglasset balkong (innredet som kontor)
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.
Den innglassede balkongen benyttes som kontor på befaringsdagen. Det er ikke undersøkt om arealet er godkjent for varig opphold eller om bruksendring er omsøkt. Forholdet bør avklares ved gjennomgang av kommunale tegninger og borettslagets dokumentasjon

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jesper Jordheim Vieskar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1645	0	0	10712.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lundsalleen 28 C

Hjemmelshaver
Lundsløkka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/LUNDSLØKKA BORETTSLAG	948122561	H0102	Boligbyggelaget Usbl	Jesper Jordheim Vieskar og Silje Haug Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 10 712,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Total renovert kjøkken i august 2022
Pusset opp bad i mars 2021
Lagt varmekabler på bad, kjøkken, gang og vinterhage
Pusset opp soverom, vinterhage og stue i 2021.
Dokumentasjon kan ettersendes

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Haug Olsen	9578-5995-4-4220117	2026-08-19 09:46:47
Jesper Jordheim Vieskar	9578-5999-4-3584271	2026-08-19 09:45:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0327/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jesper Jordheim Vieskar, Silje Haug Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2021

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?
Nei

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: Egeninnsats. Lagt flis på flis, 2021

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

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

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

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus elektro AS. 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan leies gjennom sameiet

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

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?

Ja

Beskriv: Årlig

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hatt tett sluk, av naturlige grunner

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport. År, 2026

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? Tilstandsrapport, 2026

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?

Ja

Beskriv: Toglinje utenfor leilighet

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0327/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jesper Jordheim Vieskar	**2026-08-19**	**Silje Haug Olsen**	**2026-08-19**

Identifikasjon

Jesper Jordheim Vieskar

Identifikasjon

Silje Haug Olsen

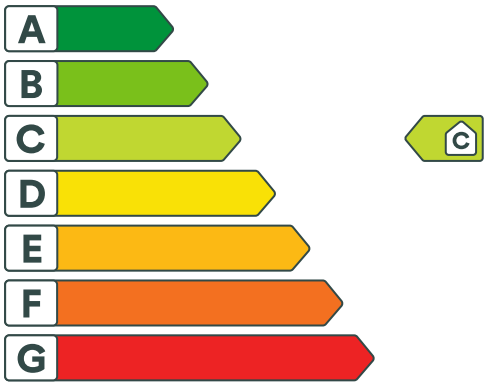
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356370**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150933420**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1645**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1861**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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
147,20

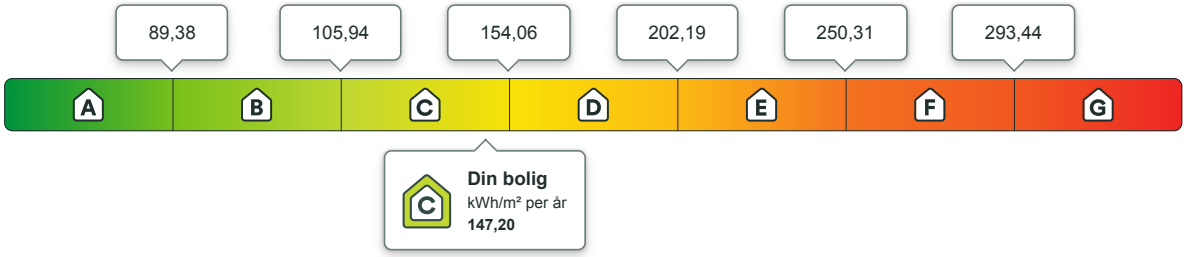
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM

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
20 622,18	**165,82**

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



Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM

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**

Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet annet boligbyggelag

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

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

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

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

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

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

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten
Gebyret faktureres direkte fra boligbyggelaget.

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

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

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

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

SIST ENDRET 04.02.2026

Vedtekter
for
LUNDSLØKKA Borettslag

org nr 948122561

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.06.1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 08.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundsløkka 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 BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseier skal benytte autorisert fagpersonell til vedlikeholdsarbeid og nyanlegg som krever dette.

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

(8) Andelseier skal dekke egenandelen ved forsikringsskader som omhandler glasskader påført vinduene innenfra, skader på sanitærutstyr som vask, toalett, o.l., vann- og brannskader med utgangspunkt i røropplegg og elektrisk opplegg utover opprinnelig standard eller som ikke kan dokumenteres utført av autorisert fagpersonell, samt skader som skyldes grov eller fortsettelig uaktsomhet fra beboer/andelseier.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som

likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Lundsløkka borettslag

(Sist endring vedtatt av styret i Lundsløkka Borettslag 25.01.2016)

I samsvar med vedtekter for Lundsløkka Borettslag, kap. 4 Borett og bruksoverlating, har styret utarbeidet ordensregler for borettslaget.

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.

1. Ytre orden
Alle må medvirke til å holde boligfelter pent og ryddig. Beboerne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for barn. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller lekeplassen rett over blokk nr 26.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Utvendig utsmykking som markiser, blomsterkasser og maling er forbudt.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i avfallsbrønnene. Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i avfallsbrønnene. Posene må knytes ordentlig igjen. Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket. All papp og aviser/blader kastes i egen avfallsbrønn. Alle former for pappesker, små og store, skal slås sammen.

Miljøfarlig eller brannfarlig avfall skal innleveres til kommunale miljøstasjoner.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Det er ikke anledning til å ha dette i trappeoppgangene. Dette gjelder også vinterlagring av sykler. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret.

Alle som har faste parkeringsplasser skal til enhver tid bruke disse. Det henvises til egne regler for leie av parkeringsplasser.

2. Indre orden – rengjøring
Vask av inngangspartier og trapper utføres av eget selskap hver fredag.
Beboerne må ta inn dørmattene og andre gjenstander før kl 09.00.

Vask av fellesareal (ganger og vaskekjeller) utføres av eget selskap en gang i måneden.
Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tøy eller sengetøy. Risting av

65

tøy i trappeganger er forbudt. Lufting og risting av tøy etc. henvises til tørkeplassene ute.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk. Lys i oppgangene skal alltid være tent. Dette på grunn av belysning for rømningsvei.

Ytterdører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

Det henstilles til beboerne om ikke å plassere gjenstander i oppgangen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det henstilles imidlertid til beboerne om ikke å sløse med oppvarmingen.

Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, og lignende må monteres av fagfolk. Dette er et krav i forhold til eventuelle forsikringsskader.

Det er ikke tillatt å fjerne eller montere nye radiatorer uten at styret har godkjent dette.

3. Ro i leiligheten
I tidsrommet kl 23.00 – kl 06.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Det forutsettes at beboerne viser hensyn til hverandre og at man ikke sjenerer andre unødvendig.

Større vedlikeholdsarbeider som medfører boring og banking skal ikke utføres mellom kl 21.00 – 07.00 på hverdager og mellom 18.00 – 08.00 på lørdager. På søndag og helligdager er det ikke tillatt med større vedlikeholdsarbeider som medfører boring og banking.

Hvis det skal avholdes større selskaper/festligheter som kan medføre noe støy, skal naboer i oppgangen bli informert om dette. For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

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

4. Framleie
I samsvar med borettslagets vedtekter, pkt 4-2 Bruksoverlating, kan det søkes om framleie. Slik søknad skal sendes til styret. Framleiere kan ikke flytte inn i leiligheten før styret har godkjent søknaden. Det gjøres oppmerksom på at andelseieren har det samme ansvaret og plikter overfor borettslaget.

5. Veggdyrkontroll
Beboerne må straks melde fra til styret i borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter om dette skulle være nødvendig for å kartlegge om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, må andelseier for egen regning foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Det henvises for øvrig til borettslagets vedtekter, kap 5 Vedlikehold.

66

6. Vaskerier og tørkeplasser
Vaskeriene kan brukes mandag – fredag i tidsrommet kl 07.00 – kl 22.00. For lørdager er tidsrommet kl 07.00 – kl 19.00. Søndag/helligdager kl 10.00 – kl 19.00 For å bestille tid til vaskerommet
benytter man vasketavlen. Hengelåsen skal være merket med navn og oppgang.

Hver andelseier kan til enhver tid kun reservere en (1) vasketid. Det er altså ikke anledning til å benytte flere hengelåser. Umerkede hengelåser vil bli fjernet. Hengelåsen skal ikke flyttes på tavlen før man er ferdig i vaskeriet. Dersom det ikke henger noen lås på tavlen er vaskeriet å anse for å være ledig.

Ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode har anledning til å fjerne tøy fra maskiner og tørkerom.

Vaskeriene er for beboerne til vask av deres tøy og utstyr. Ervervsmessig bruk av vaskeriet er ikke tillatt.

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

Tørkeplassene kan brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær.

7. Kraner og rørledninger
Stoppekraner til stigeledninger er plassert i kjellergangen. Disse skal være merket og er ved eventuelt behov tilgjengelig for stenging. Dersom det er behov for stenging skal beboerne i oppgangen varsles i god tid før stenging foretas.

Andelseierne er pliktig til å vedlikeholde røropplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene. Videre å sørge for at ikke vasker og toaletter går tett. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter, pkt 5 Vedlikehold.

8. Balkongene

Alle boenheter har balkong. Styret får til tider mange spørsmål og henvendelser om forholdene på balkongene, herunder temperatur, fuktighet og isdannelse på glassene. Styret presiserer følgende som står i brukerveiledningen fra NSB Gardermobanen AS som ble utlevert til samtlige andelseiere i forbindelse med fasadetiltakene som ble gjennomført i 1998:

"Den innglassede balkongen som har blitt bygget til hver leilighet, har som primært formål å gi hver leilighet et støyisolert uteareal knyttet direkte til leiligheten.

Balkongen er å betrakte som et uteareal, selv om den av lydisoleringsmessige grunner kan lukkes helt med de leverte vinduer.

Da balkongen ikke er varmeisolert, har vi overfor borettslagets styre hele tiden presisert at det ikke er forutsatt at balkongen skal oppvarmes om vinteren.

Det er bare levert enkle glass i fasadene. En oppvarming vil medføre kraftig duggdannelse eller ising på glassene i den kalde årstiden, med mulig medfølgende renning av vann ned på gulvet. Da balkongen under denne årstiden

67

ikke skal være oppvarmet, er det også på sin plass å minne om at man får en markert nedkjøing av stue, hvis balkongdøren blir stående åpen i lengre tid, enten for å lufte eller bruke innelufta for å varme opp balkongen. Dette fører til økte fyringsutgifter for borettslaget og i verste fall manglende kapasitet på fyringsanlegget til å opprettholde tilstrekkelig innetempratur i leiligheten generelt."

9. Kjøring/parkering på tunet.
Det er kun tillatt med korte av- og pålessinger på tunet. Parkering er ikke tillatt. All stans ved avfallsbrønnene er forbudt, pga da dette forhindrer ROAF å hente avfall.
Vi henstiller til at det ikke kjøres unødvendig på tunet.

10. Generelt
Disse ordensreglene er utarbeidet med hjemmel i borettslagets vedtekter, pkt 4 Borett og bruksoverlating, underpkt 4-1 (5).

Meldinger, informasjonsbrev og oppslag fra styret gjelder på samme måte som ordensreglene.

Eventuelle tvister mellom andelseiere om forståelse av ordensreglene avgjøres av styret.

Det anmodes spesielt at andelseierne setter seg godt inn i borettslagets vedtekter som omhandler borett og bruksoverlating (kap 4) samt det som fremgår av ansvar og plikter for vedlikehold (kap 5). Det gjøres oppmerksom på at borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

68

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lundsløkka Borettslag onsdag 17.06.2026 kl. 10:00 - Digittalt via Min side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 24
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 0
- Antall for: 16

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 24
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 0
- Antall for: 13

Vedtak:

Valgt ble: Maria Frøberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 18

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at borettslaget har inntekter fra utleie og viderefakturering, som bidrar til å dekke deler av underskuddet i det påfølgende årsregnskap.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 0
- Antall for: 17

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Honorar fra perioden 2025-2026 er godkjent på forrige generalforsamling.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:
Styrehonorar på kr 280.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Styret foreslår at borettslaget bytter revisor til KPMG.

Bakgrunn for forslaget er forventede kostnadsbesparelser for borettslaget, samtidig som man opprettholder forsvarlig kvalitet på revisjonstjenestene.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 20

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget bytter revisor til KPMG.

Forslaget ble vedtatt.

4.2 Rørfornying

Levetiden på VVS-rør nærmer seg slutten, og det vil være behov for vedlikehold og utskiftning i årene som kommer. Det er tidligere gjennomført delvis rørfornying i deler av byggene, noe som har hatt en positiv effekt med hensyn til reduksjon av lekkasjer. For å sikre videre forsvarlig drift og forebygge skader, vurderer styret det som nødvendig å fortsette arbeidet med fornying av rørsystemet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 21

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det settes av midler til rørfornying, med mål om å fornye 2–4 rørstrekk per år.

Forslaget ble vedtatt.

4.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

Styret foreslår å innføre krav om at alle leieforhold som varer mer enn én dag skal registreres i Bonabo. Formålet med registreringen er å ivareta brannsikkerhet og ha oversikt over hvem som oppholder seg i bygget til enhver tid. Korttidsutleie, herunder Airbnb, omfattes også av kravet. Det presiseres at gjentatte brudd på vedtektene kan medføre sanksjoner, herunder tvangssalg i henhold til gjeldende regelverk.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0

- Antall for: 22

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene slik at alle leieforhold over én dag skal registreres i Bonabo. Kravet gjelder også korttidsutleie. Gjentatte brudd på bestemmelsen kan føre til tvangssalg.

Forslaget ble vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Kent Dysterud er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Maria Frøberg stiller valg for 2 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 22
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 22

Vedtak:
Valgt ble: Kent Dysterud for 1 år.

Valgt ble: Maria Frøberg for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åse Sparbo er på valg og stiller ikke til gjenvalg,

Mette Fredriksen er på valg og stiller til gjenvalg 1 år.

Christoffer Schwabe stiller for 1 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 21
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 2
- Antall for: 18

Vedtak:
Valgt ble: Mette Fredriksen for 1 år.

Valgt ble: Christoffer Schwabe for 1 år.

Protokoll for Lundsløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sihana Ganiqi (sign.)	23.06.2026
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	23.06.2026
Protokollvitne	Maria Frøberg (sign.)	23.06.2026

73

Nicolai Lujan Foss
Lundsalleen 5

2004 LILLESTRØM
NO - Norge

Utstedt dato: 26.08.2026

Årsoppgave for 2025
Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	27	**Bolignummer:**	H0202
Boenhetens gatenavn:	LUNDSALLEEN		
Boenhetens husnummer:	28	**Boenhetens husbokstav:**	C

Andel inntekt i borettslag: 35
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i borettslag: 546
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)

Andel formue i borettslag: 12 243
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i borettslag: 111 365
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Andelseiers fødselsnr:	050798 48516		
Eiertid:	0112 - 3112	**Eierandel:**	1/1
Oppgavegivers org.nr:	948 122 561	**Bruksoverlating:**	Nei

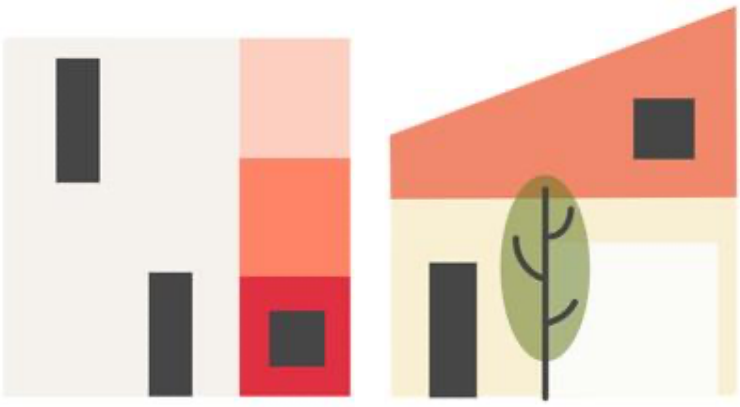
Oppgavegivers navn og adresse:
Lundsløkka Borettslag
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

74



INNKALLING 2026

Lundsløkka Borettslag

Onsdag 17.06.2026 kl. 10:00
Digittalt via Min side i Bonabo

75

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

76

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lundsløkka Borettslag

Møtet finner sted onsdag 17.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt via Min side i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
17.06.26 10:00 - 18.06.2026 kl 10:00

Periode for avstemning

18.06.2026 kl 12:00 - 18.06.2026 kl 12:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 17.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

5.2 Rørfornying

5.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at borettslaget har inntekter fra utleie og viderefakturering, som bidrar til å dekke deler av underskuddet i det påfølgende årsregnskap.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Honorar fra perioden 2025-2026 er godkjent på forrige generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 280.000 ,- godkjennes for perioden 2026-2027.

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Styret foreslår at borettslaget bytter revisor til KPMG.

Bakgrunn for forslaget er forventede kostnadsbesparelser for borettslaget, samtidig som man opprettholder forsvarlig kvalitet på revisjonstjenestene.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget bytter revisor til KPMG.

4.2 Rørfornying

Levetiden på VVS-rør nærmer seg slutten, og det vil være behov for vedlikehold og utskiftning i årene som kommer. Det er tidligere gjennomført delvis rørfornying i deler av byggene, noe som har hatt en positiv effekt med hensyn til reduksjon av lekkasjer. For å sikre videre forsvarlig drift og forebygge skader, vurderer styret det som nødvendig å fortsette arbeidet med fornying av rørsystemet.

Forslag til vedtak:

> Generalforsamlingen vedtar at det settes av midler til rørfornying, med mål om å fornye 2–4 rørstrekk per år.

4.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

Styret foreslår å innføre krav om at alle leieforhold som varer mer enn én dag skal registreres i Bonabo. Formålet med registreringen er å ivareta brannsikkerhet og ha oversikt over hvem som oppholder seg i bygget til enhver tid. Korttidsutleie, herunder Airbnb, omfattes også av kravet.Det presiseres at gjentatte brudd på vedtektene kan medføre sanksjoner, herunder tvangssalg i henhold til gjeldende regelverk.

Forslag til vedtak:

> Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene slik at alle leieforhold over én dag skal registreres i Bonabo. Kravet gjelder også korttidsutleie. Gjentatte brudd på bestemmelsen kan føre til tvangssalg.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kenneth Danielsen, Valgt fra 17.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Christoffer Schwabe, Valgt fra 17.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kent Dysterud, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Åse Sparbo, Valgt fra 17.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mette Fredriksen, Valgt fra 17.06.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Kent Dysterud er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Maria Frøberg stiller valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kent Dysterud velges for 1 år.

Maria Frøberg velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åse Sparbo er på valg og stiller ikke til gjenvalg,

Mette Fredriksen er på valg og stiller til gjenvalg 1 år.

Christoffer Schwabe stiller for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgt ble: for år.

Valgt ble: for år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**779 503**	**909 094**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	669 863	-155 928
Tilbakeføring av avskrivning	16 500	26 337
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-174 027	0
B. Årets endring disponible midler	**512 336**	**-129 591**
C. Disponible midler	**1 291 839**	**779 503**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 131 320	1 332 388
Kortsiktig gjeld	-839 481	-552 885
C. Disponible midler	**1 291 839**	**779 503**

Disponible midler per 01.01.2023 er kr 1 690 798.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Lundsløkka Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 696 708	6 130 592	6 969 383	6 940 279
Sum leieinntekt		**6 696 708**	**6 130 592**	**6 969 383**	**6 940 279**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	13 336	99 861	76 800	90 000
Sum annen inntekt		**13 336**	**99 861**	**76 800**	**90 000**
Sum inntekt		**6 710 044**	**6 230 453**	**7 046 183**	**7 030 279**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 775	42 300	38 500	39 480
Styrehonorar	3	275 000	300 000	275 000	280 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 500	26 337	0	16 500
Driftskostnad					
Energikostnad		1 764 829	1 586 647	1 940 000	1 800 000
Kostnad eiendom/lokale	5	460 744	548 582	366 000	435 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 051 876	1 312 999	1 464 000	1 510 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	726	19 489	9 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 830	58 778	57 500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	412 404	691 684	682 000	527 000
Revisjonshonorar		13 516	5 938	6 000	19 000
Forretningsførerhonorar		146 759	170 015	147 000	155 000
Andre honorar	9	4 875	16 133	3 000	5 000
Kontorkostnad		1 372	2 425	3 000	2 500
TV/bredbånd		590 332	552 234	550 000	500 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	493	0	0
Kontingent og gaver		39 598	46 173	39 000	40 000
Forsikring		520 339	192 918	235 000	405 000
Eiendomsskatt		0	33 661	160 000	175 000
Andre kostnader	10	6 103	32 626	3 000	10 500
Sum kostnad		**5 356 577**	**5 639 432**	**5 978 000**	**5 922 980**
Driftsresultat		**1 353 467**	**591 021**	**1 068 183**	**1 107 299**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 334	20 601	0	5 000
Rentekostnad		728 937	767 550	745 000	673 505
Netto finansposter		**683 603**	**746 949**	**745 000**	**668 505**
Årsresultat		**669 863**	**-155 928**	**323 183**	**438 794**
Overført til/fra annen egenkapital		669 863	-155 928	0	0
SUM OVERFØRINGER		**669 863**	**-155 928**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lundsløkka Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	94 549	94 549
Bygninger	4	3 827 013	3 827 013
Andre driftsmidler	4	33 000	49 500
Sum anleggsmidler		**3 954 562**	**3 971 062**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		42 673	102 717
Andre kortsiktige fordringer		10 573	57 721
Forskuddsbetalte kostnader		1 131 198	659 583
Innestående konsernkonto og bank		946 876	512 367
Sum omløpsmidler		**2 131 320**	**1 332 388**
SUM EIENDELER		**6 085 882**	**5 303 450**

Balanse 2025 Lundsløkka Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		**9 600**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 311 915	-7 981 778
Sum opptjent egenkapital		**-7 311 915**	**-7 981 778**
Sum egenkapital	**11**	**-7 302 315**	**-7 972 178**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 854 876	12 028 903
Borettsinnskudd		693 840	693 840
Sum langsiktig gjeld		**12 548 716**	**12 722 743**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 150	17 416
Leverandørgjeld		797 829	377 990
Skyldig off. myndigheter		0	127 490
Annen kortsiktig gjeld		30 502	29 989
Sum kortsiktig gjeld		**839 481**	**552 885**
Sum gjeld		**13 388 197**	**13 275 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 085 882**	**5 303 450**
Pantstillelser	13	12 548 716	12 722 743

Sted:_____ Dato:_____

Kenneth Danielsen Styreleder	Kent Dysterud Styremedlem	Christoffer Schwabe Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 646 504	5 086 625
3608 Leie Garasjer	0	22 000
3609 Leie parkering	262 115	209 574
3618 El-bil lading	53 595	40 118
3650 Innkrevde felleskostn. renter	734 494	772 275
Sum	**6 696 708**	**6 130 592**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	13 336	48 561
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	6 300
3999 Antenneleie	0	45 000
Sum	**13 336**	**99 861**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	275 000	300 000
Sum	**313 775**	**342 300**

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 827 013	94 549	82 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 827 013	94 549	82 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	49 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 827 013	94 549	33 000
Årets avskrivninger :	0	0	16 500
Anskaffelsesår :	1961	1961	2022
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 96 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 81, B.nr 1645 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 10 712,20 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr 2539002

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	7 972	65 133
6341 Brannalarm	64 984	23 421
6360 Annet renhold	36 828	0
6361 Fast renhold	66 206	112 515
6362 Skadedyrutryddelse	20 791	20 190
6390 Andre driftskostnader	13 937	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	161 068	210 721
6392 Containerleie/tømming	2 813	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 145	116 603
Sum	**460 744**	**548 582**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bori HMS/E-post	726	19 489
Sum	**726**	**19 489**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 329	23 952
6552 Driftsmateriell	501	34 128
6583 IT-lisensavgift	0	698
Sum	**12 830**	**58 778**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	15 823	35 969
6602 Vedlikehold VVS	162 756	187 480
6603 Vedlikehold elektro	77 099	178 172
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 750	0
6616 Vedlikehold vaskeri	1 780	12 008
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	31 606	120 506
6619 Dugnadsutbetaling	0	890
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6642 Snekkerarbeid	2 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 297	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	98 293	136 660
Sum	**412 404**	**691 684**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 875	4 965
6750 Vakthold	0	6 543
6790 Andre fremmede tjenester	0	4 625
Sum	**4 875**	**16 133**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 758	1 288
7719 Møter, div. styret	0	1 945
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 380
7770 Betalingskostnader	1 294	4 502
7772 Omkostninger inkasso	0	22 825
7773 Omkostninger innkreving	3 059	686
7795 Husleietap	-8	0
Sum	**6 103**	**32 626**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	**9 600**	**0**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 981 778	669 863	-7 311 915
Sum opptjent egenkapital	**-7 981 778**	**669 863**	**-7 311 915**
Sum egenkapital	**-7 972 178**	**669 863**	**-7 302 315**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	Lån fellesgjeld
Lånenummer:	**62018183728**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	12 028 903
Lånesaldo 01.01:	12 028 903
Avdrag i perioden:	174 027
Lånesaldo 31.12:	**11 854 876**
Saldo 5 år frem i tid:	10 018 280

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62018183728	36	136 469	4 912 884
	12	133 905	1 606 860
	43	111 365	4 788 695
	5	109 282	546 410

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	11 854 876
Innskuddskapital	693 840
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 548 716**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 921 562**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Lundsløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundsløkka Borettslag

Styreleder	Kenneth Danielsen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Kent Dysterud (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Christoffer Schwabe (sign.)	09.04.2026

Uttalelse fra sameiet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Lundsløkka Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

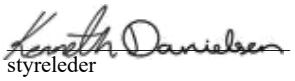
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

Dato:
Lundsløkka Borettslag


styreleder

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 17.06.2026.

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Arkivnummer:

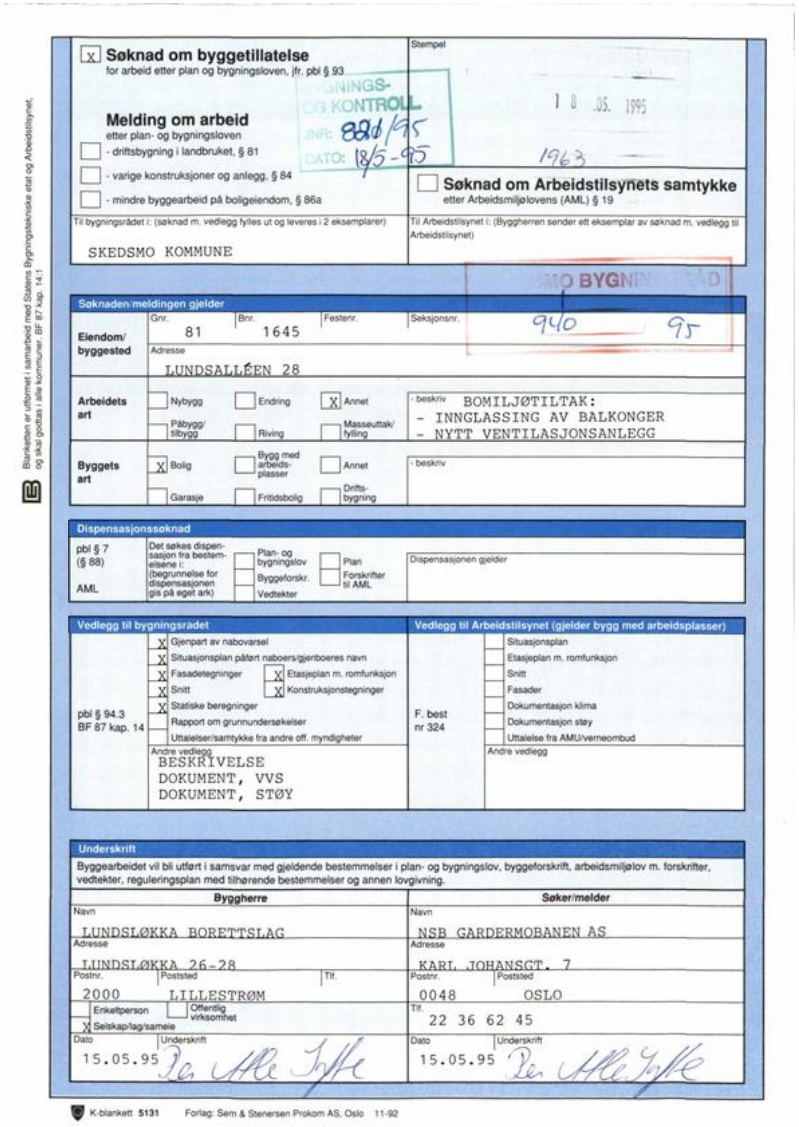
J.nr./år	Dato	Sak	Behandlet av	Dato	Sak nr.	Møtebok pag.	Eksp. dato
821/95	18/5	Hundsbokka Borettslag: Innglassing av balkonger hundsalleen 28 81/1645	Del	26/9	940/95		
		Igangsettelsestillatelse 09.11.95					

K-blankett 28 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-81

SAKSMAPPE

97

98



Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

X Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

BYGNINGS- OG KONTROLL
JNR: 880/95
DATO: 18/5-95

Stempel
18. 05. 1995

1963

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
SKEDSMO KOMMUNE

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

SKEDSMO BYGNINGSRÅD

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 81	Bnr. 1645	Festenr.	Seksjonsnr. 940	95
	Adresse LUNDSALLÉEN 28				
Arbeidets art	[ ] Nybygg	[ ] Endring	[X] Annet	- beskriv BOMILJØTILTAK: - INNGLASSING AV BALKONGER - NYTT VENTILASJONSANLEGG	
	[ ] Påbygg/ tilbygg	[ ] Riving	[ ] Masseuttak/ fylling		
Byggets art	[X] Bolig	[ ] Bygg med arbeidsplasser	[ ] Annet	- beskriv	
	[ ] Garasje	[ ] Fritidsbolig	[ ] Drifts-bygning		

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	[ ] Plan- og bygningslov	[ ] Plan	Dispensasjonen gjelder
		[ ] Byggeforskr.	[ ] Forskrifter til AML	
		[ ] Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- [X] Gjenpart av nabovarsel
- [X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- [X] Fasadetegninger
- [X] Etasjeplan m. romfunksjon
- [X] Snitt
- [X] Konstruksjonstegninger
- [X] Statiske beregninger
- [ ] Rapport om grunnundersøkelser
- [ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg
BESKRIVELSE
DOKUMENT, VVS
DOKUMENT, STØY

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- [ ] Situasjonsplan
- [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Snitt
- [ ] Fasader
- [ ] Dokumentasjon klima
- [ ] Dokumentasjon støy
- [ ] Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: LUNDSLØKKA BORETTSLAG	Navn: NSB GARDERMOBANEN AS
Adresse: LUNDSLØKKA 26-28	Adresse: KARL JOHANSGT. 7
Postnr.: 2000 Poststed: LILLESTRØM Tlf.	Postnr.: 0048 Poststed: OSLO
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap/lag/sameie	Tlf.: 22 36 62 45
Dato: 15.05.95 Underskrift: Per Atle Tofte	Dato: 15.05.95 Underskrift: Per Atle Tofte

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 10777 m2

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [ ] Ja [X] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst Vegloven, pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [X] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42

[ ] Selvdrenering [X] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [X] Ja [ ] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer	3	3	
pr blokk	Antall bruksenheter (NS 3940)	48	48	
"	Bruksareal (NS 3940)	m2	420 m2	m2
"	Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	160 m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, X Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, X Betong, X Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, X Metall, 5 Tegl, X Annet	0 Ved, 1 Oljefyranlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El., 4 Oljefyranl./el., 5 Oljefyranl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

99

100

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav

16. Brann-vern / BF 87 Del 3

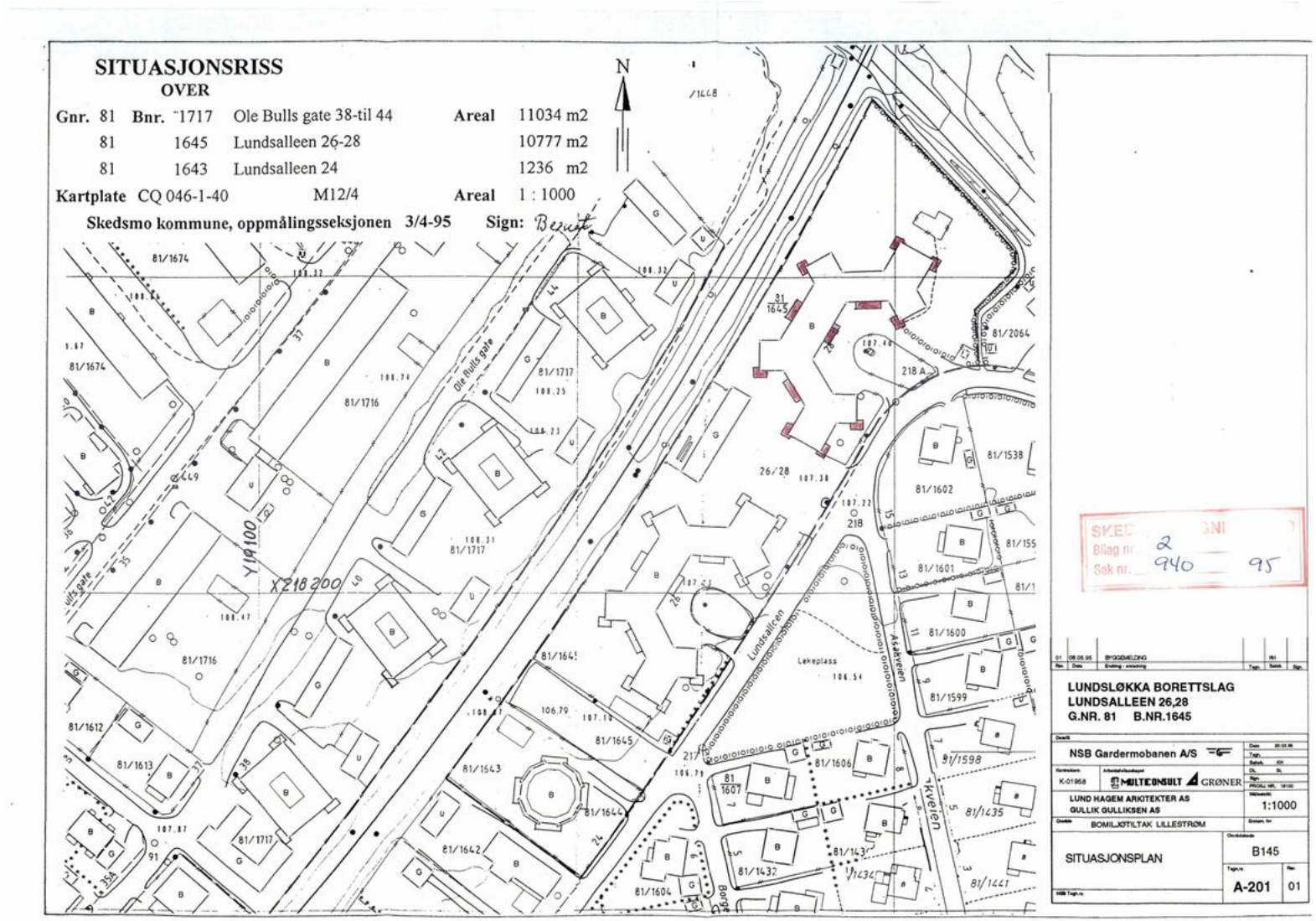
	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- rømningsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- slukningsredskap	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

17. BF 87 Kap. 41

		Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt?	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	Knfr tegn nr A240/245
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	Knfr tegn nr B299-01
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	Knfr tegn nr B298-01/05
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	Knfr dok., VVS
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[X] Ja [ ] Nei	Knfr tegn nr B298-01/05
" 52	- lydforhold.	[X] Ja [ ] Nei	[X] Ja [ ] Nei	Knfr dok., støy
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei	

101

102


SITUASJONSRISS
OVER
Gnr. 81 Bnr. 1717 Ole Bulls gate 38-til 44 Areal 11034 m2
81 1645 Lundsalleen 26-28 10777 m2
81 1643 Lundsalleen 24 1236 m2
Kartplate CQ 046-1-40 M12/4 Areal 1 : 1000
Skedsmo kommune, oppmålingsseksjonen 3/4-95 Sign: Bernt
N
Y19100
X218200
Ole Bulls gate
Lundsalleen
Lekeplass
Åsaveien
Kveien
81/1674
81/1716
81/1717
81/1645
81/1643
81/1644
81/1642
81/1604
81/1612
81/1613
81/2064
81/1538
81/1602
81/1601
81/1600
81/1599
81/1606
81/1607
81/1598
81/1435
81/1434
81/1432
81/1441
218 A
218
26/28
SKED BNI
Bilag nr. 2
Sak nr. 940 95
01 08.06.95 BYGGMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
MULTICONSULT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:1000
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
SITUASJONSPLAN
B145
A-201
01

103

104



MEDSMO BYGNINGSR
Bilag nr. b E
Sak nr. 940 /19 95

01	08.05.95	BYGGEMELDING	MB	HH
Rev.	Dato	Endring - erstatning	Tegn.	Sjekk.

LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645

Oppdr.
NSB Gardermobanen A/S

Kontraktsnr. K-01968

Arbeidsfellesskap: MULTICONSULT / GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

AKSONOMETRI
SETT MOT LUNDSALLEEN 28

Dato: 05.05.95
Tegn.: MR
Sjekk.: KH
Dr.: SL
Sign.:
PROSJ. NR.: 19100
Målestokk:
Erstatn. for:

Områdekode: B145

Tegn.nr: A-230

Rev.: 01

NSB Tegn.nr.



BYGNINGSRÅ
Bilag nr. 6F
Sak nr. 940 /1995

01	06.06.95	BYGGEMELDING	MR	KH
Rev.	Dato	Endring - vedrørning	Tegn.	Sjekk.

LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645

Oppdrag: NSB Gardermobanen A/S

Dato: 06.06.95
Tegn: MR
Sjekk: KH

Kontraktsnr.: K-01958

Arkitektfirma/Ansvarlig: MILLTICONSULT GRØNER

Dr.: 1:
Tegn.:
PROSJ. NR.: 1-9100

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Materialkode:

Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Erstatn. for:

PERSPEKTIVSKISSE
MELLOM BLOKK OG JERNBANE-TRASEEN

Oppdragskode: B145

NSB Tegn.nr.

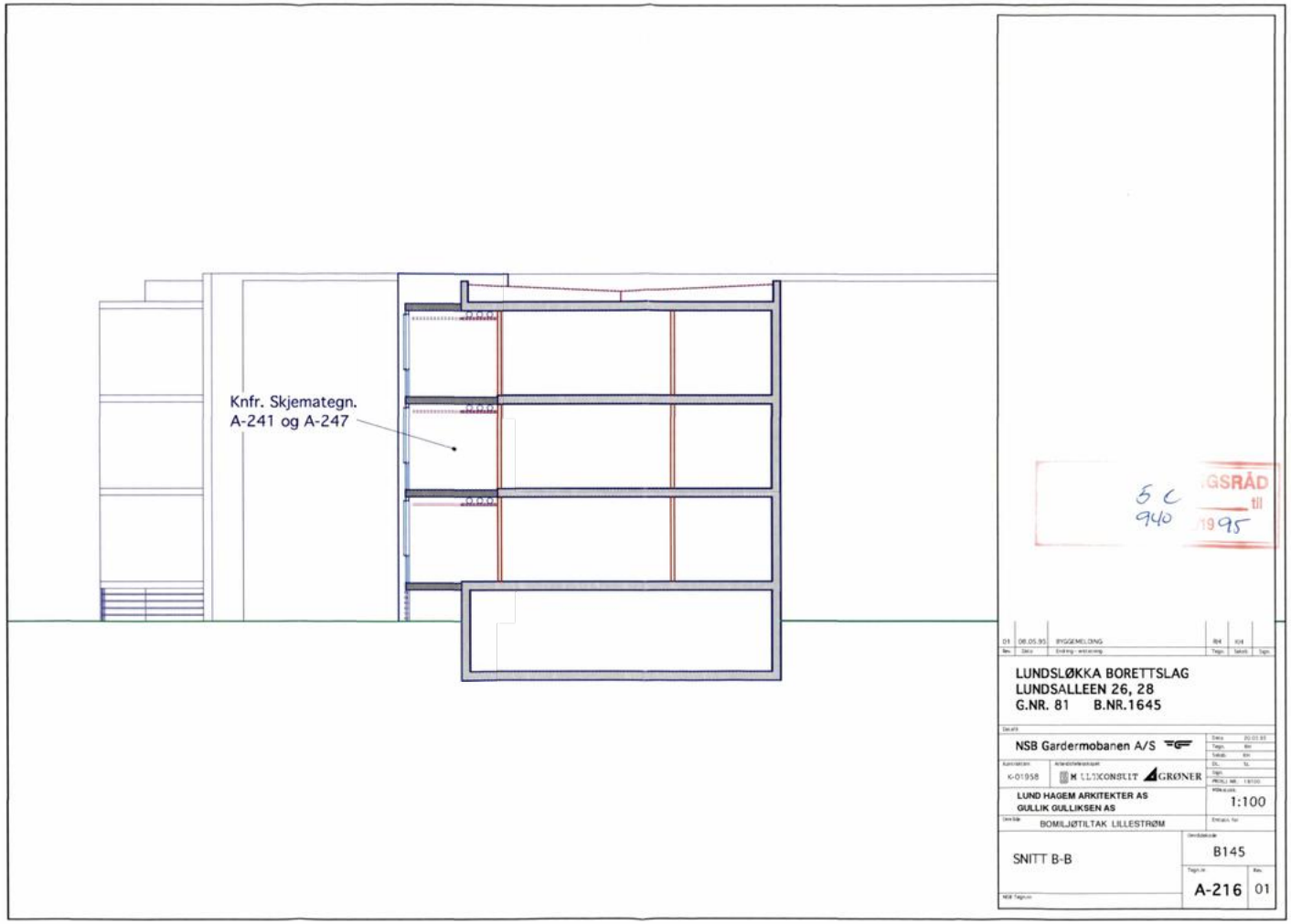
Tegn.nr.: A-231

Rev.: 01

105


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
MULTICONSULT
GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:100
B145
PERSPEKTIV
FRA JERNBANETRASEEN
MOT BLOKK
A-232
01

106



5 C
940

GSRÅD
til
1995

01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	
Rev.	Dato	Endring - revisjon	Tegn.	Sjekk.	Sign.

LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645

Tiltakshaver
NSB Gardermobanen A/S

Kontraktnr. K-01958

Arkitekt/rådgivende ingeniør
M LUXCONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:100

Tiltak
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

SNITT B-B

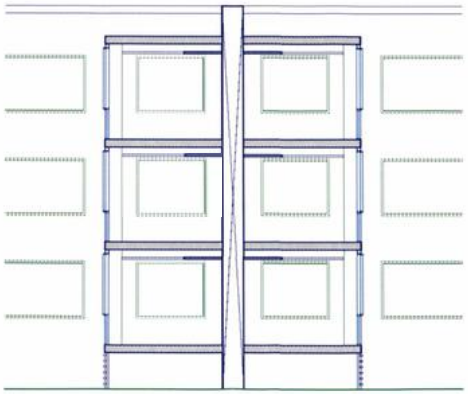
Tegn.nr. B145

Tegn.nr. A-216

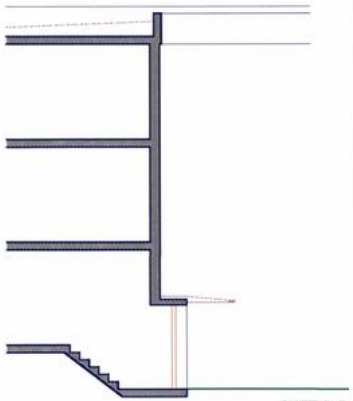
Rev. 01

107

108



SNITT C-C



SNITT D-D

5 p
940

BYGGRÅD
til
1995

Rev.	Dato	Endring - revisjon	Tegn.	Sjekk.	Sign.
01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	

LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645

Utført
NSB Gardermobanen A/S

Konstruksjon: K-01958
Arkitektfellesskapet: MELLUKONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Dato: 20.03.95
Tegn: RH
Sjekk: KH
Dr.
Tegn:
Prosj. nr.: 1.9105
Målestokk: 1:100

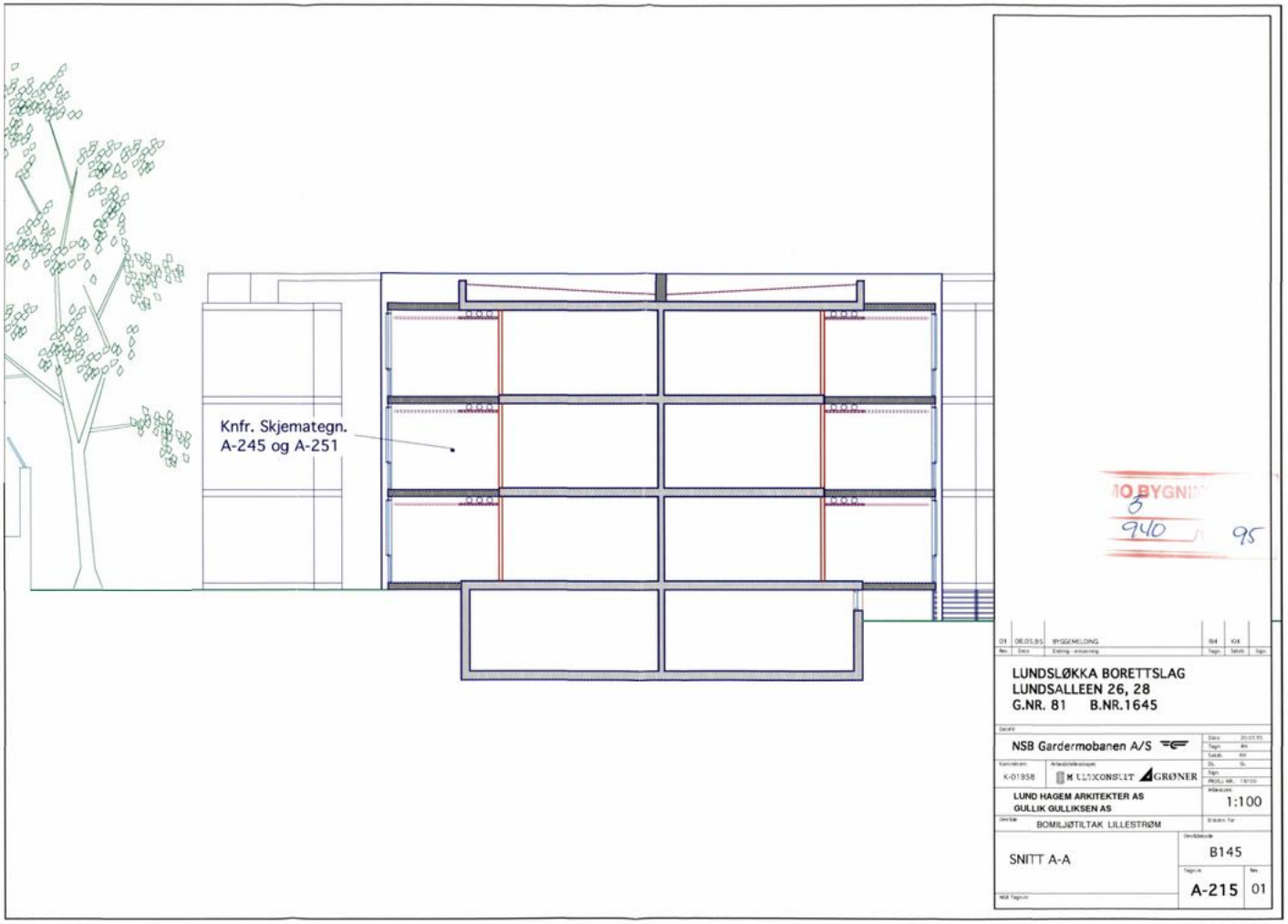
Detaljtittel: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Entrepr. Tel

SNITT C-C
SNITT D-D

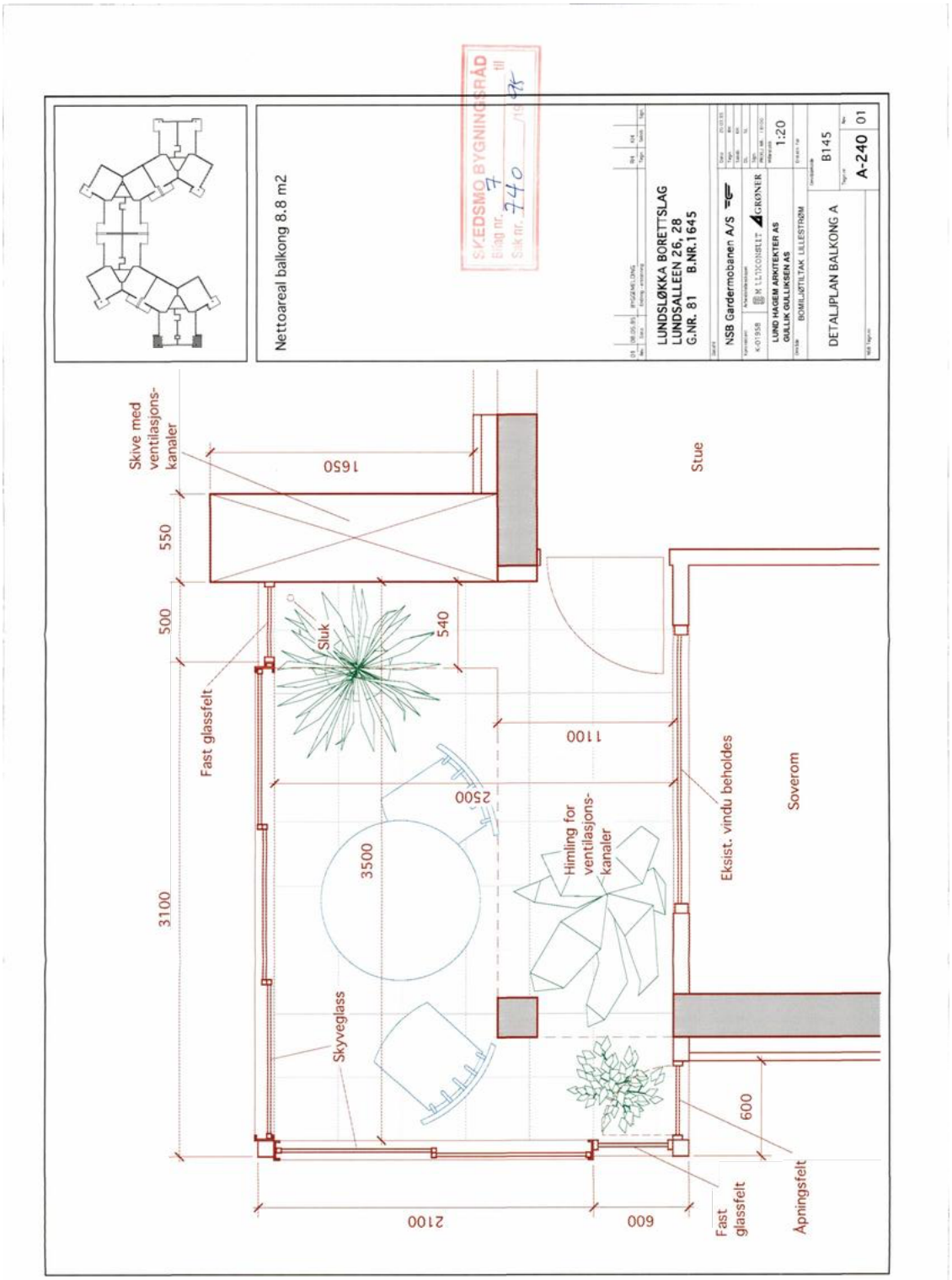
Detaljskisse: B145

NSB Tegn.nr.: A-215

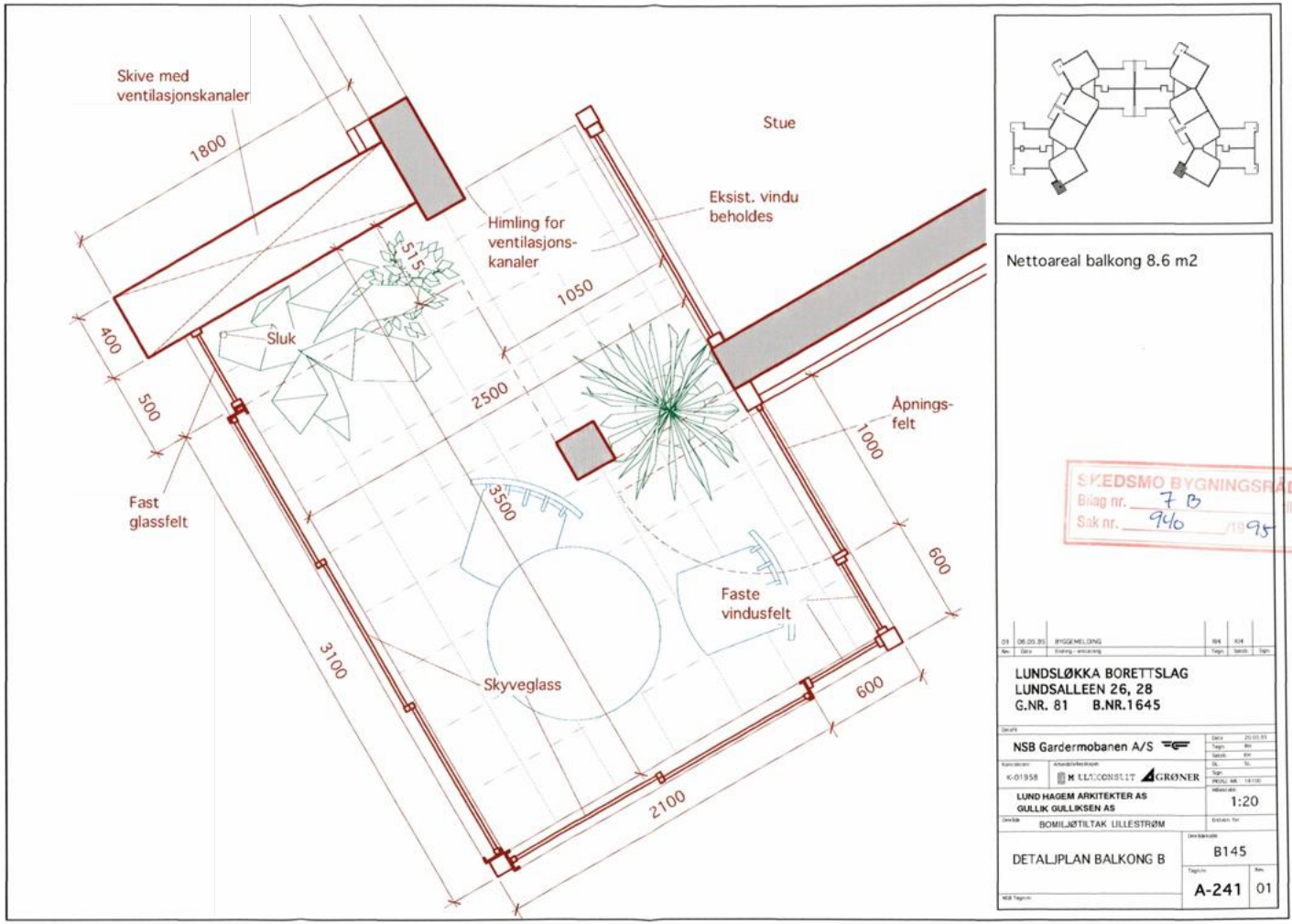
Rev.: 01


Knfr. Skjemategn.
A-245 og A-251
01 08.05.95 BYGGEMELDING RH KH
Rev. Dato Endring - erstatning Tegn. Sjekk. Sign.
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
M ULTICONSULT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:100
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
SNITT A-A
B145
A-215
01

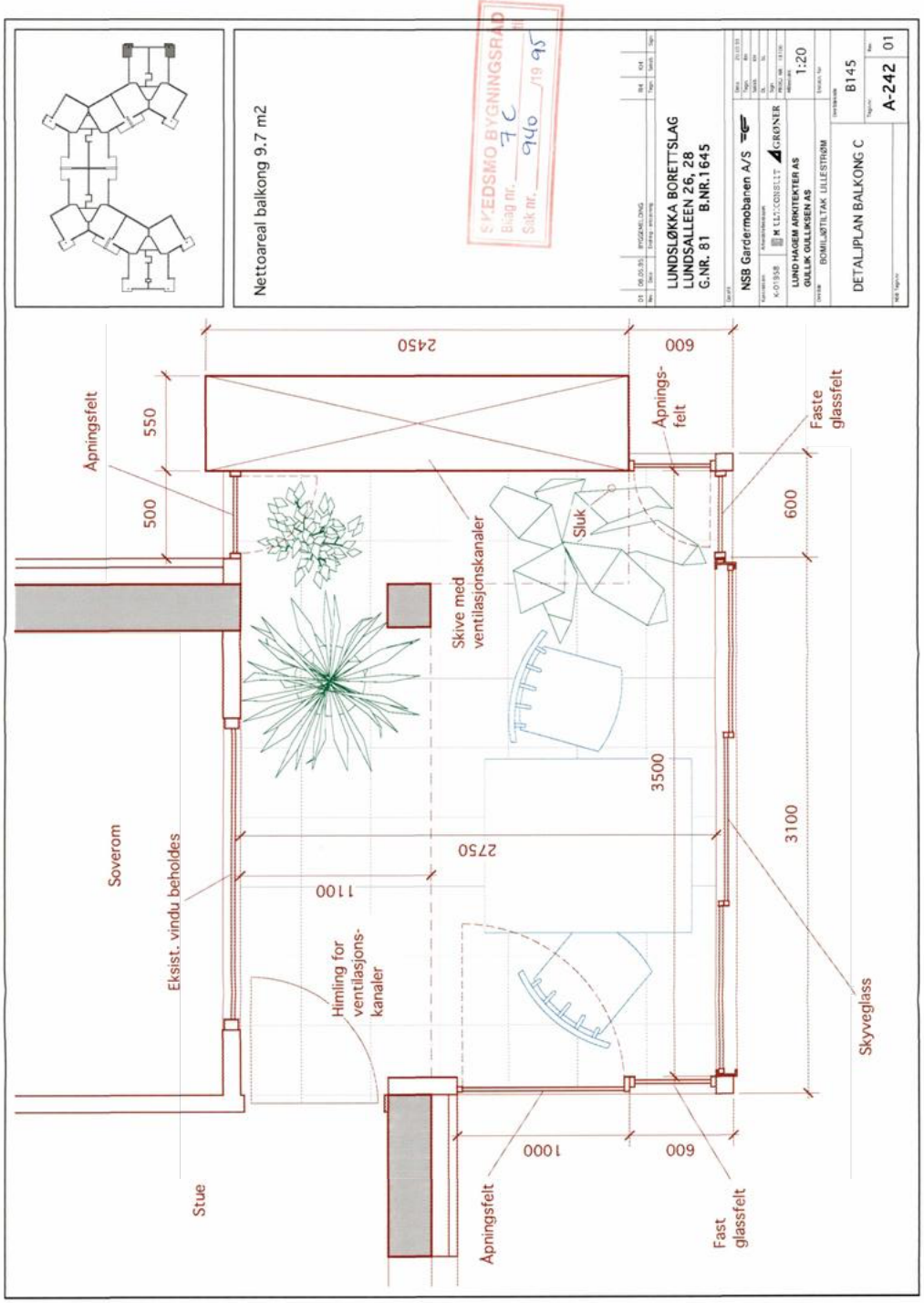
109


Nettoareal balkong 8.8 m2
SKJEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7
Sak nr. 740 /78
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
B145
DETALJPLAN BALKONG A
A-240 01
Skive med ventilasjons-kanaler
1650
550
500
3100
Fast glassfelt
Sluk
540
Stue
1100
2500
3500
Himling for ventilasjons-kanaler
Eksist. vindu beholdes
Soverom
Skyveglass
600
2100
600
Fast glassfelt
Åpningsfelt

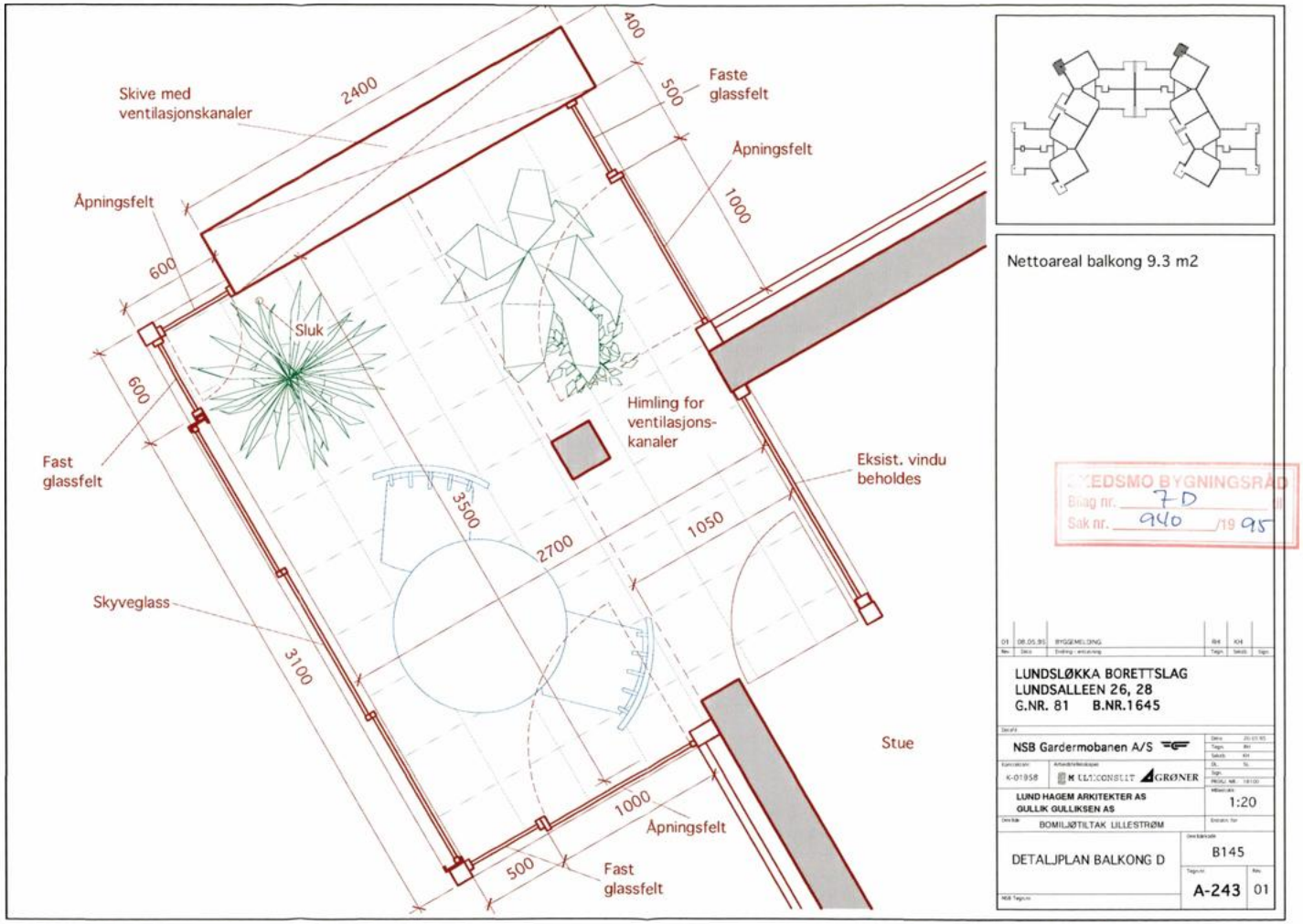
110


Skive med ventilasjonskanaler
1800
Himling for ventilasjons-kanaler
Stue
Eksist. vindu beholdes
515
1050
400
Sluk
500
2500
Åpnings-felt
1000
Fast glassfelt
3500
600
Faste vindusfelt
3100
Skyveglass
600
2100
Nettoareal balkong 8.6 m2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 B
Sak nr. 940 /1995
03 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG B
B145
A-241
01

111

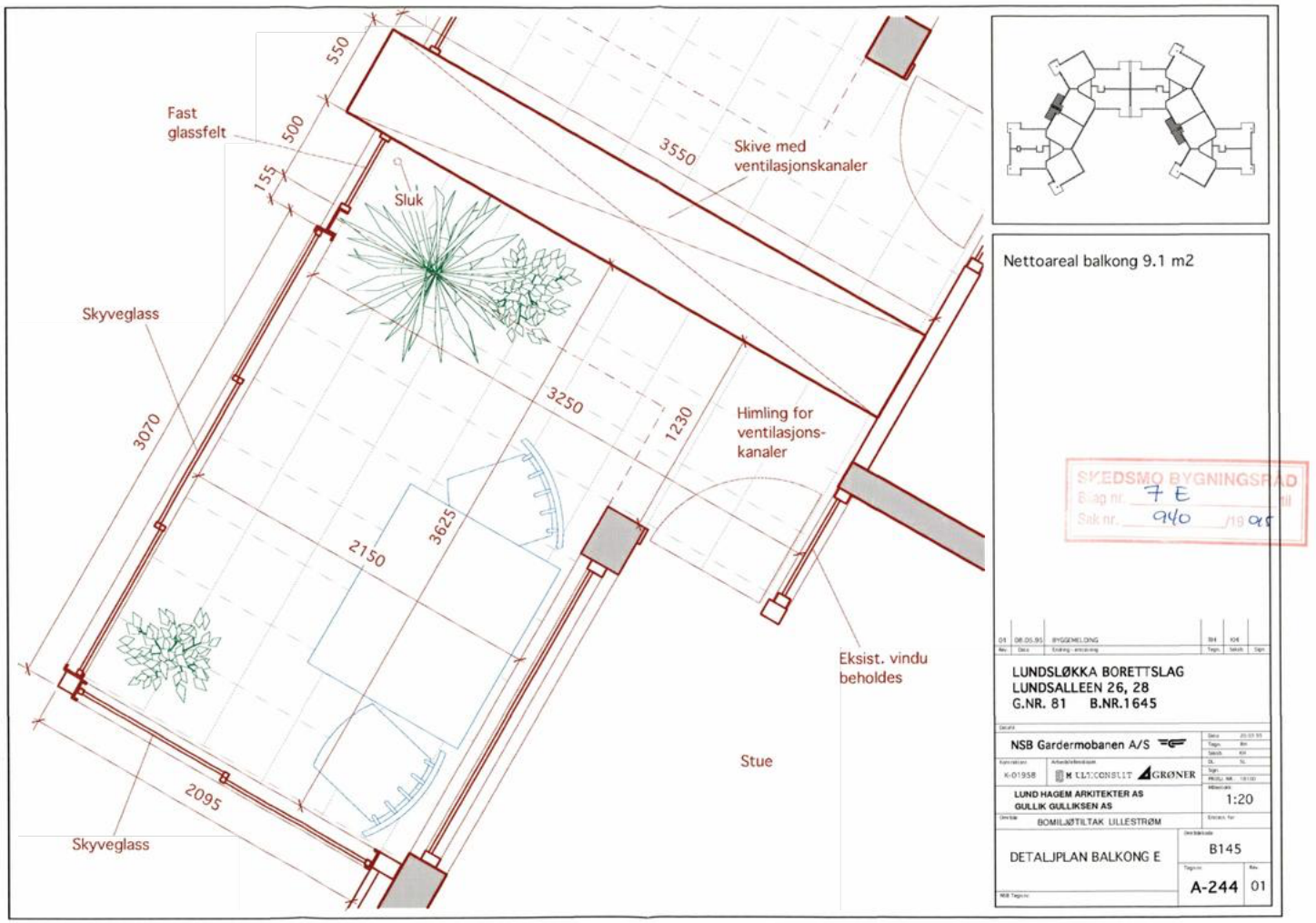

Nettoareal balkong 9.7 m2
SYKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 76
Sak nr. 940 /19 95
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
B145
DETALJPLAN BALKONG C
A-242 01
2450
600
Åpningsfelt
550
500
Åpnings-
felt
Faste
glassfelt
Skive med
ventilasjonskanaler
Sluk
600
3500
3100
2750
1100
Soverom
Eksist. vindu beholdes
Himling for
ventilasjons-
kanaler
Skyveglass
1000
600
Stue
Åpningsfelt
Fast
glassfelt

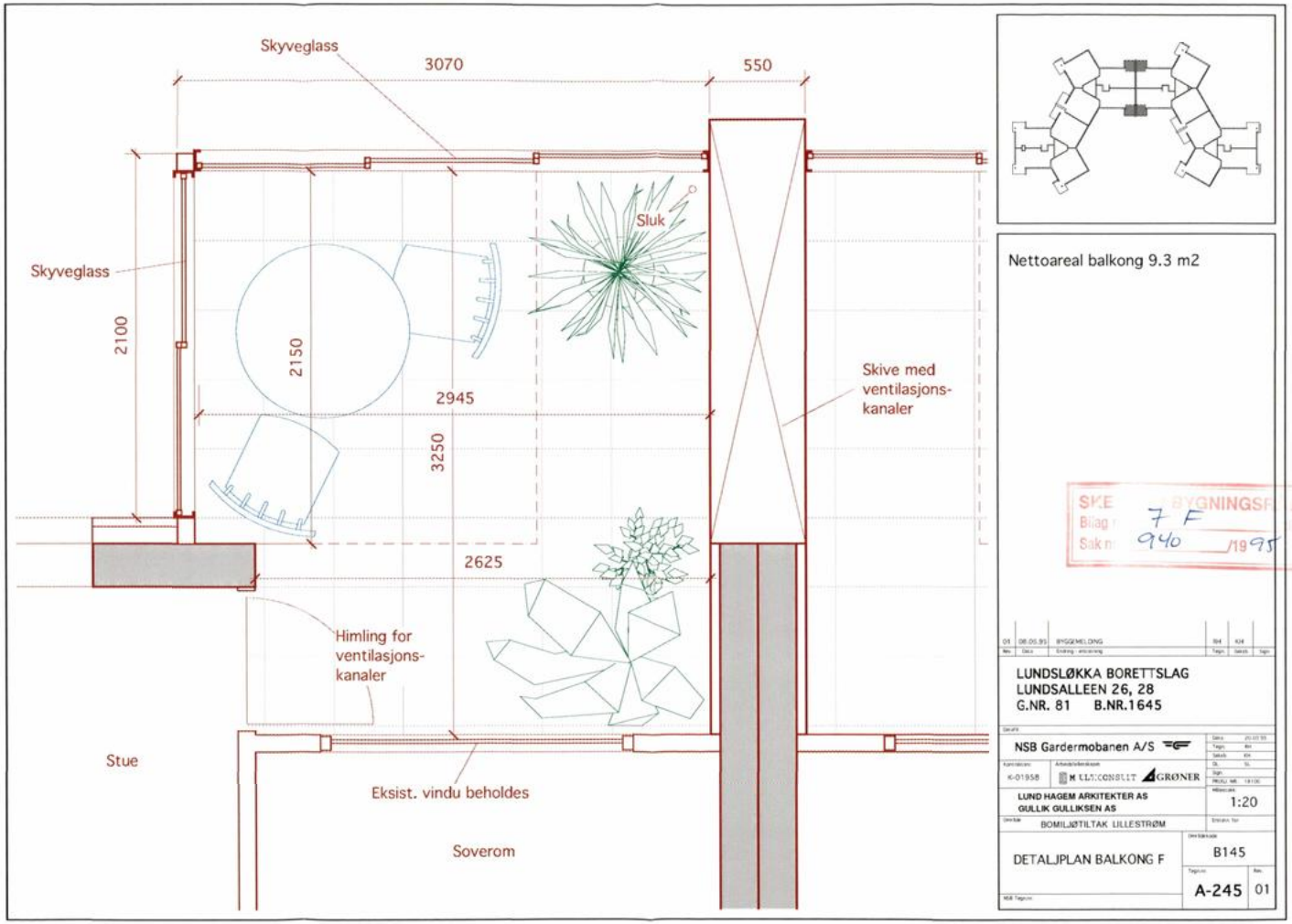
112


Skive med ventilasjonskanaler
2400
400
500
Faste glassfelt
Åpningsfelt
1000
Åpningsfelt
600
Sluk
600
Himling for ventilasjons-kanaler
Fast glassfelt
Eksist. vindu beholdes
3500
2700
1050
Skyveglass
3100
Stue
1000
Åpningsfelt
500
Fast glassfelt
Nettoareal balkong 9.3 m2
MJELDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7D
Sak nr. 940 /19 95
01 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG D
B145
A-243
01

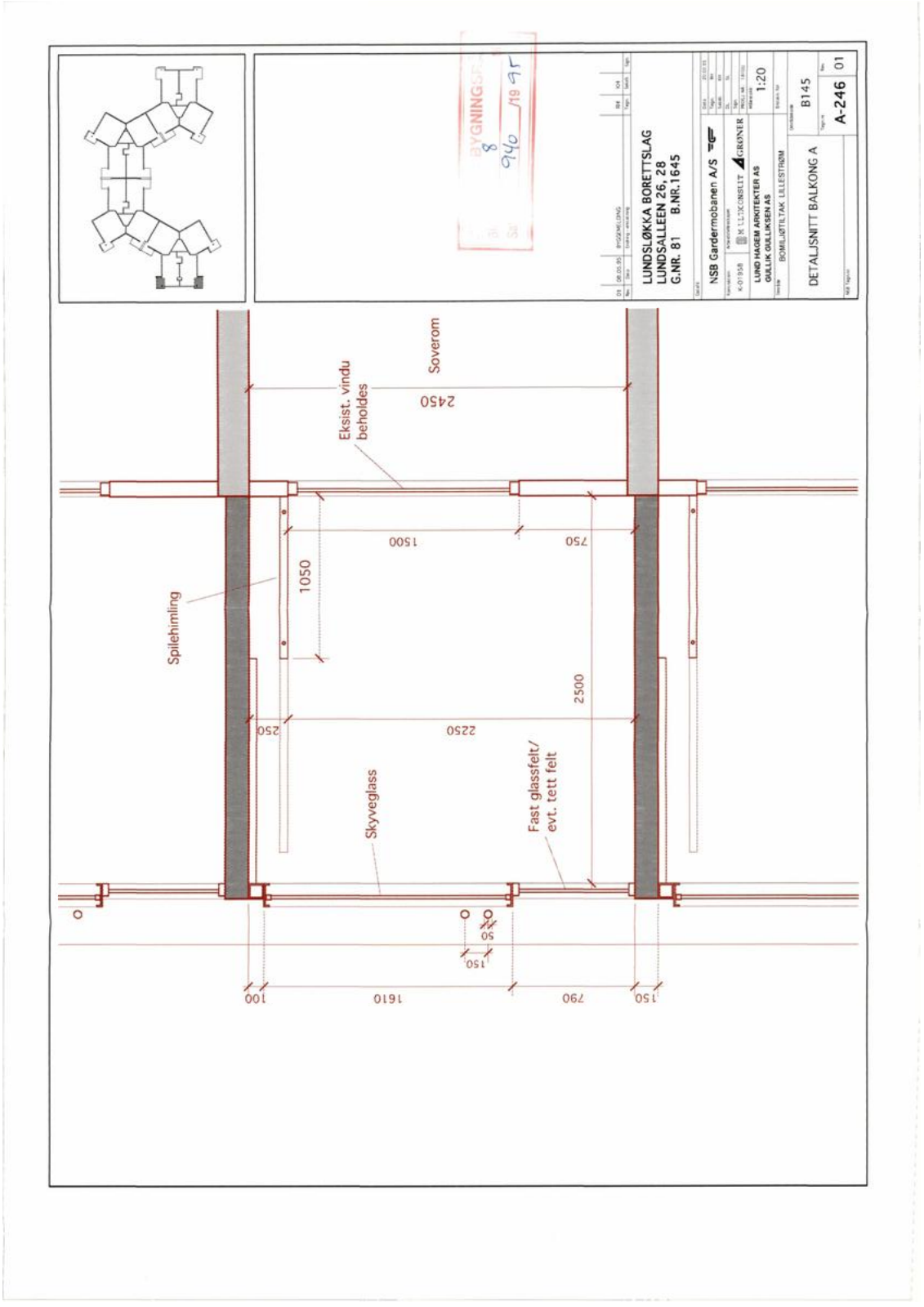
113

114

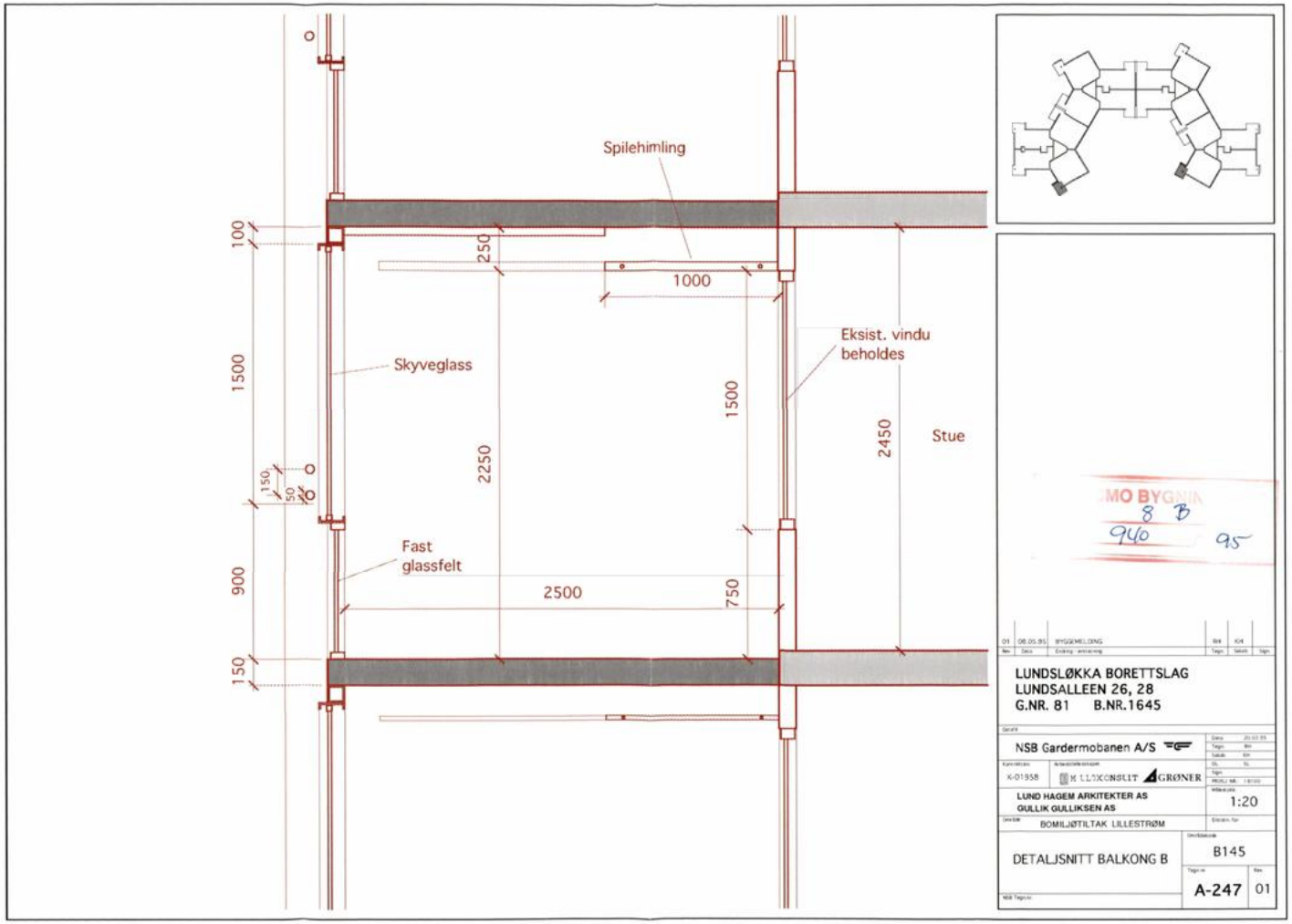

550
500
155
Fast
glassfelt
Sluk
3550
Skive med
ventilasjonskanaler
Skyveglass
3070
3250
1230
Himling for
ventilasjons-
kanaler
2150
3625
Eksist. vindu
beholdes
Stue
2095
Skyveglass
Nettoareal balkong 9.1 m2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Saksnr. 940
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG E
B145
A-244
01

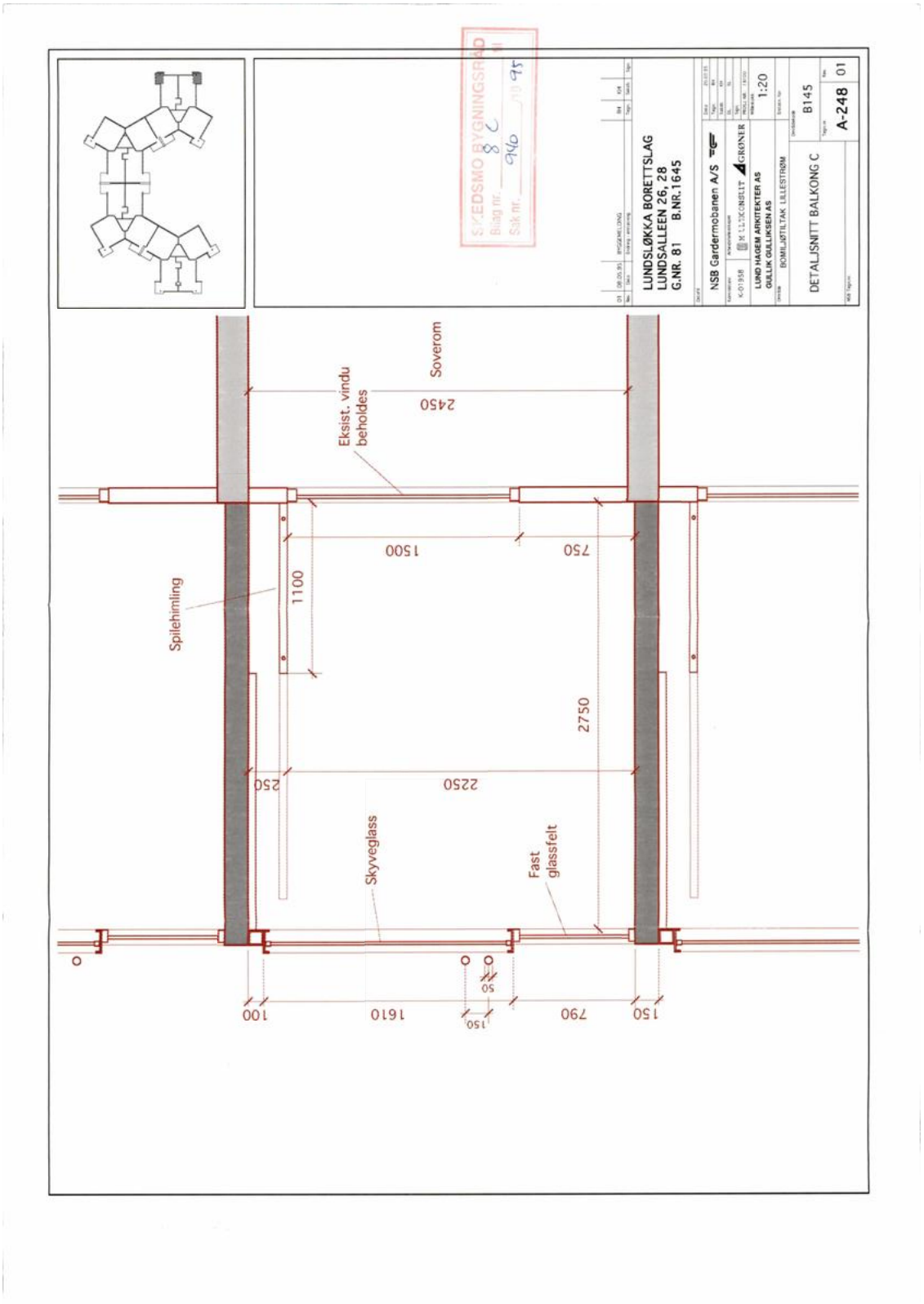

Skyveglass
3070
550
Sluk
Skyveglass
2100
2150
2945
3250
2625
Skive med
ventilasjons-
kanaler
Himling for
ventilasjons-
kanaler
Stue
Eksist. vindu beholdes
Soverom
Nettoareal balkong 9.3 m2
SKE BYGNINGSR
Saksnr 940 /1995
01 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
M CLI:CONSULT
GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG F
B145
A-245
01

115

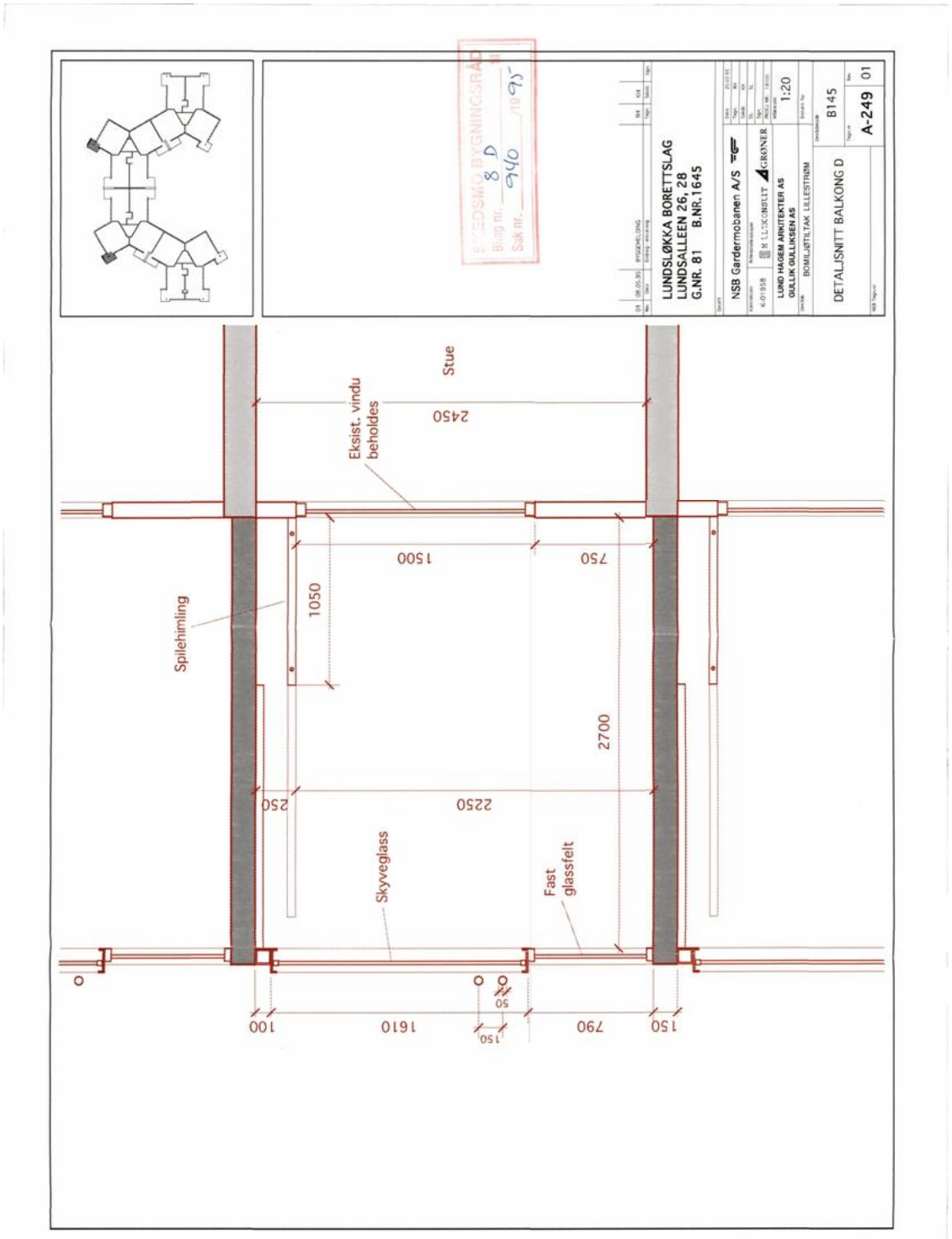

LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
DETALJSNITT BALKONG A
B145
A-246
01
Soverom
2450
Eksist. vindu beholdes
Spilehimling
1500
750
1050
2500
250
2250
Skyveglass
Fast glassfelt/ evt. tett felt
50
150
100
1610
790
150

116

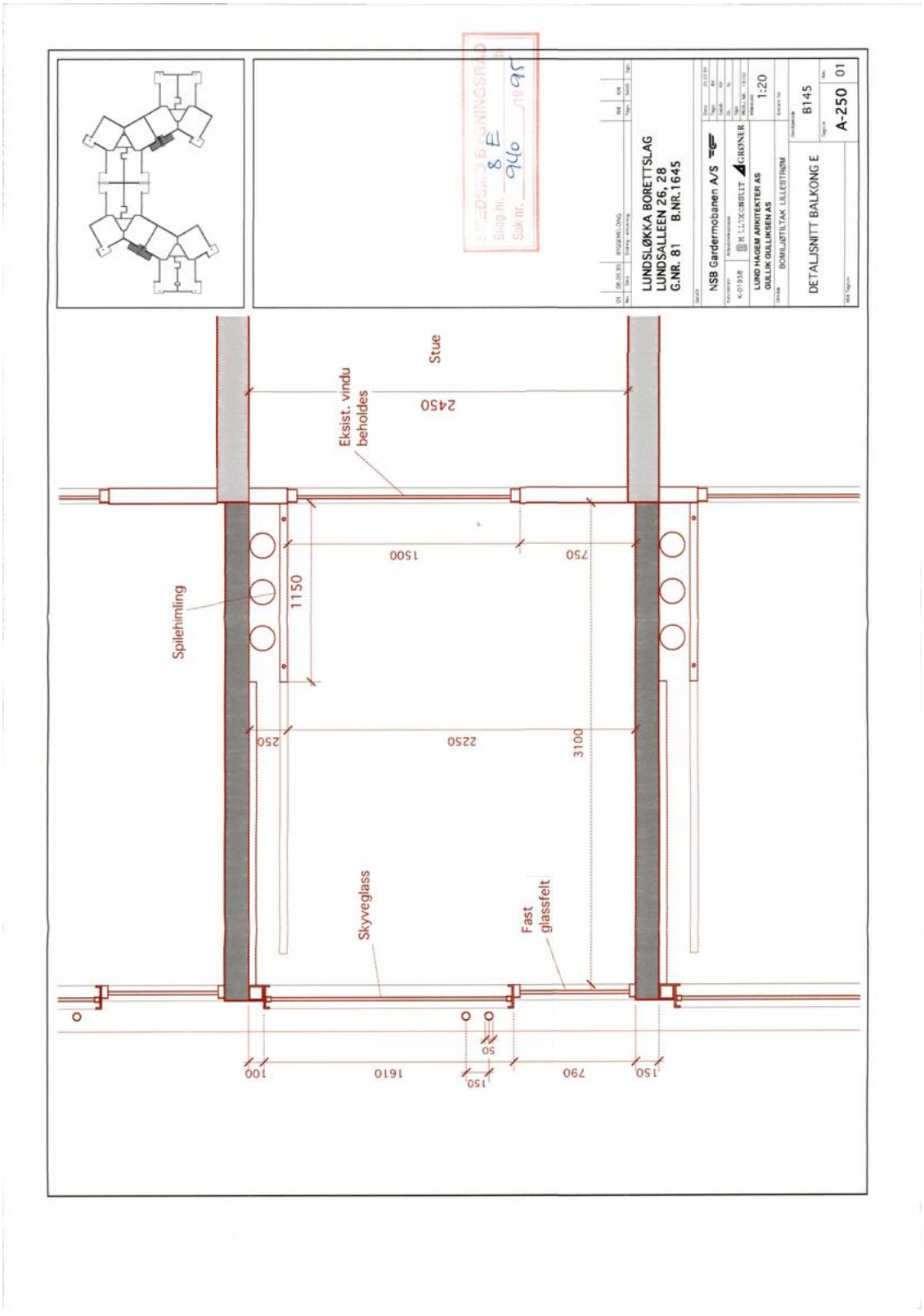

Spilehimling
100
250
1000
1500
Skyveglass
Eksist. vindu
beholdes
1500
2450
Stue
2250
150
50
Fast
glassfelt
900
2500
750
150
01 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJSNITT BALKONG B
B145
A-247
01


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
B145
DETALJSNITT BALKONG C
A-248
01
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 82
Sak nr. 940 95
Soverom
2450
Eksist. vindu beholdes
1500
750
1100
Spilehimling
2750
250
2250
Skyveglass
Fast glassfelt
100
1610
50
150
790
150

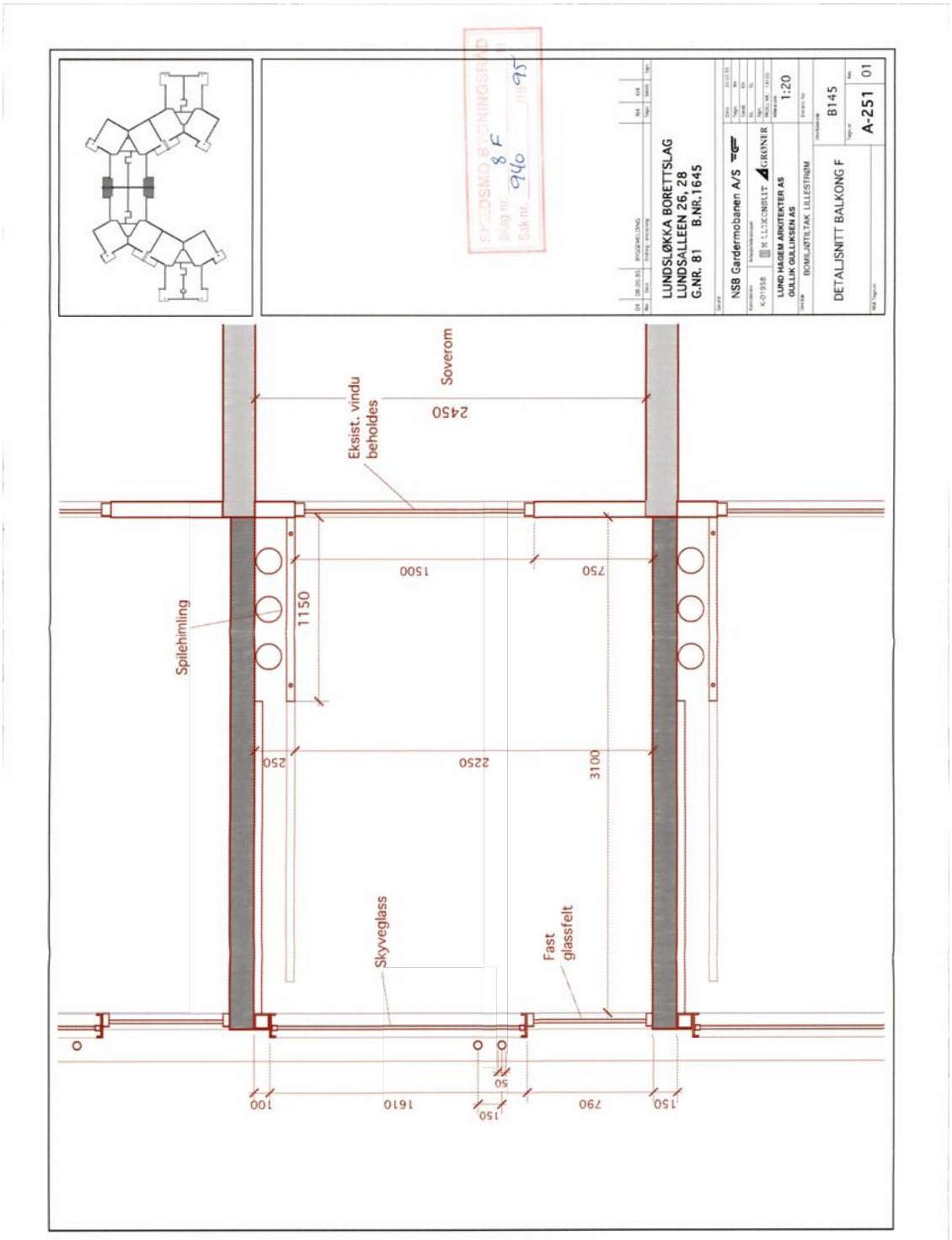
118


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
B145
A-249
01
DETALJSNITT BALKONG D
Stue
Eksist. vindu beholdes
2450
1500
750
1050
Spilehimling
2700
250
2250
Skyveglass
Fast glassfelt
100
1610
50
150
790
150

119


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
B145
A-250
01
DETALJSNITT BALKONG E
Stue
Eksist. vindu beholdes
2450
Spilehimling
1150
1500
750
250
2250
3100
Skyveglass
Fast glassfelt
100
1610
150
50
790
150

120


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
B145
DETALJSNITT BALKONG F
A-251
01
Soverom
2450
Eksist. vindu beholdes
Spilehimling
1150
1500
750
250
2250
3100
Skyveglass
Fast glassfelt
100
1610
50
150
790
150

121

122

SKEDSMO KOMMUNE

J.nr. 821/95 Sak nr. 940/95

Ansvarshavende: Byggherre: Lundsløkka Borettslag

Ola Husevåg Grunneier:

Igangsettelses - tillatelse

for innglassing av balkonger

på g.nr. 81 b.nr. 1645 adr. Lundsalleen 28

godkjent av Skedsmo Bygningsråd den 26.09.1995.

Overensstemmende med Plan- og bygningslovens § 97 og meddelt ansvarsrett etter § 98 er ansvarshavende/byggherre forpliktet til å rekvirere kontroll ved Bygnings- og kontrollavdelingen med 2 dagers varsel, med unntak for pkt. 15 og pkt. 16, hvor det kreves 1 ukes varsel slik:

1. Før graving påbegynnes, må utstikking og sokkelhøyde være godkjent.
2. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer).
3. Når drensledning og avløpsledning er lagt (før tildekking).
4. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking).
5. Av all armering (før støping).
6. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning).
7. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak.
8. Dytting av dører, vinduer (før tildekking).
9. Av ethvert bjelkelag.
10. Av trekonstruksjoner (når avstivninger er påsatt).
11. Av takkonstruksjon.
12. Når oppførelse av piper, peiser og større ildsteder skal påbegynnes
13. Før støping av badegulv.
14. Leilighetsvise besiktigelser.
15. **Før midlertidig brukstillatelse evt. kan meddeles, må følgende foreligge:**
    Pipeattest
    Attest for godkjent avkjørsel (Driftsavdelingen)
16. **Ferdigbesiktigelse.**

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen.

Innstilles et påbegynt byggearbeide i lengre tid enn 3 måneder, skal Bygnings- og kontrollavdelingen varsles.

Skedsmo Bygningsråd, den 09.11.1995.

Bygnings- og kontrollavdelingen
Jonas Lies gt. 18, 2000 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 04 38

Bygnings- og kontrollsjef

Svein Bangsund

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV
	04	

123

124

SKEDSMO KOMMUNE
Bygnings- og kontrollavdelingen
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Tlf. (06) 89 01 00

BYGNINGSRÅDVEDTAK
(se eget vedlegg.)

J.nr. 821/95 Sak.nr. 940/95

Vedr. innglassing av balkonger og installasjon av ventilasjonsanlegg.

Byggested: Lundsalleen 26-28, 81/1645

Byggherre: Lundsløkka borettslag

Anmelder: NSB Gardemobanen A/s

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

√ 1. Ansvarshavende må være godkjent. Ola Husevåg
2. Bygningsgebyr må være betalt.

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at kortet er utstedet, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år.

Skedsmo Bygningsråd, den

Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE * BYGNINGS- OG KONTROLLAVD.

SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

Behandlet av BYGNINGSRÅDET (Dfup)	
Saksbeh.: Ellen A. Stebekk Dato : 26.09.95 Mappe : 81/1645	Sak nr : 940/95 Jour.nr : 95/821 DEL

LUNDSALLEEN 28 - SØKNAD OM INNGLASSING AV BALKONGER OG INSTALLASJON AV VENTILASJONSANLEGG - TILTAK FOR Å BEGRENSE VIRKNINGENE AV HØYHASTIGHETSBANEN/GARDERMOBANEN

Anmelder NSB GARDEMOBANEN A/S,Karl Johans gt. 7,KARL JOHANSGT. 7,48 OSLO
Byggherre LUNDSLØKKA BORETTSLAG,LUNDSALLEEN 26-28,,2000 LILLESTRØM
Eiendom 81,1645,0,0,Lundsalleen 26-28

Vedlegg:

Søknad med situasjonsriss og tegninger.
Anmeldelse av ventilasjonsanlegg.
Statiske beregninger for nye balkonger.
Samtlige dokumenter mottatt 18.05.95.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan m/bestemmelser for Gardermobanen, parsell Nitelva - Åråsen, vedtatt av Det konglige Miljøverndepartement 18.10.94.

Saksopplysninger:

Eiendommen er i stadfestet reguleringsplan avsatt til boligformål.

Det søkes om rehabilitering og innglassing av balkonger. Balkongdekker skal utføres i 15 cm armert betong. Fasadekledning skal være i ett lags glass med aluminiumsprofiler. En del av glassfeltene skal kunne åpnes ved at det monteres skyveglass eller glass som kan åpnes på vanlig måte. Nederste felt på balkongkledningen skal være fast glass evnt. tett felt.

Det skal innstalleres balansert ventilasjonsanlegg for leilighetene. Ventilasjonsaggregatene med tilhørende utstyr monteres i vifteoppbygg på tak. Forbehandlet friskluft føres fra tak ned til leilighetene delvis i utvendige sjakter som vil bli bygget som del av de innebygde balkongene, og delvis i nye sjakter som blir liggende bak ytterveggpanelet. Fra sjaktene føres kanal

forts.

125

126

forts.sak 940/95

inn til soverommene og til stuen. Dagens avtrekksystem på bad/WC og kjøkken vil i prinsippet bli beholdt. De klaffventilene som finnes i dag vil bli byttet ut med kontrollventiler.

I tillegg til dagligventilasjonssystemet vil det bli montert et balansert forseringsventilasjonsanlegg som tilfører soverom og innkledd balkong ekstra uteluft om det skulle være ønskelig. Forseringsluften styres fra den enkelte leilighet.

Priskluften varmes med varmtvann fra varmeanlegget. Det skal monteres en varmeveksler i kjeller i hver blokk. Varmtvannsrør føres opp til ventilasjonsanlegget via rømningstrapperommet.

Vurdering:

I følge reguleringsbestemmelsenes pkt. 12 skal Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen med hensyn til tiltak mot støy, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen, gitt ved kongelig resolusjon av 18.03.1994. Målet skal i utgangspunktet være å oppnå den laveste grenseverdien.

For strukturstøy er utgangspunktet at den laveste grenseverdien for maksimalnivået i intervallet 30-35 dBA "slow" ikke skal overskrides. I rom der luftlydnivået er høyere enn strukturlydnivået, skal grense for maksimalverdi av luftlydnivået gjelde for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd (45dBA), jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

I følge beregningen for maksimalnivå gjennomført av AFMG vil en rekke rom få maksimalt støynivå over 45dBA. AFMG har valgt å definere disse rommene til ikke å være soverom og påstår dermed at kravene til maksimalt innendørs luftlydnivå bortfaller. Det er ikke angitt hverken i reguleringsbestemmelsene eller i T-8/79 at kravet til maksimalnivå kun gjelder soverom. Det er derfor naturlig å tolke kravet til å gjelde alle oppholdsrom.

VEDTAK :

Det må dokumenteres fasadetiltak som tilfredstiller krav i pkt. 12 i reg.bestemmelsene. Kravene til maksimalt innendørs støynivå gjelder for alle oppholdsrom, ikke bare soverom.

forts.

forts.sak 940/95

Innkledd balkong skal utføres iht. byggeforskriftenes kap. 43:23 vindu og kap. 43:31 rekkverk.

Ventilasjonsanlegget godkjennes på følgende vilkår:

- Ventilasjonsanlegget monteres etter byggeforskriftenes krav kap. 47.
- Kanaler som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdeler eller på annen måte innebærer fare for brann og røykspredning skal ha nødvendig brannmotstand, jfr. veiledning til byggeforskrift kap. 47:42.
- Kanalgjennomføringer gjennom branncellebegrensende bygningsdeler tettes med brannklassifisert masse og dokumentasjon på dette vedlegges ferdigmeldingen, samt innmålingsrapport.
- Ventilasjonsrom utføres etter byggeforskriftens kap. 30:663.
- Betjeningssentral for ventilasjonsanlegg skal plasseres sentralt i blokka slik at det kan styres sentralt. Plan som viser plassering av betjeningssentral sendes Nedre Romerike Brann- og redningsvesen for godkjenning.
- Event. krav fra Nedre Romerike Brann- og redningsvesen skal etterkommes.

Ansvarshavende for byggearbeidene skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.

127

128

Skedsmo kommune
Driftsavdelingen

Gravemelding

for graving i offentlig vei

A. Graving skal utføres i LUNDSALLEEN 24 - 26 og 28 gate/vei
utenfor nr. 87 g.nr. 1644/1645 b.nr. som vist på situasjonsplan.
Eiendommen tilhører: Lundsalleen og Hybelgården Borettslag
Det skal graves for følgende arbeid: utvidelse av balkonger
Arbeidet skal påbegynnes 16/11-95 og slutte 1/7-96
Jeg forplikter meg til å rette meg etter gjeldende bestemmelser og pålegg gitt av offentlige etater.
Gravingen utføres i samråd med: Skedsmo, den 26/10-95
Aut. rørlegger
SELMER A/S

B. Anmeldelsen er forelagt følgende etater vedrørende kabel i grunnen:
Tillatelsen er ugyldig uten å være påtegnet av:
Skedsmo og Sørum E.forsyning A/L, Industriveien 11
Romerike energi A/S, Vestbygt. 55 3/11-95 M Pettersen
N.R.V./RA 2, Strandveien 22. Tlf. 63 81 50 50
Norkabel A/S, Rolf Olsensvei 26
Norsk Kabel-TV A/S, Postboks 90, 1483 Skytta
Leirsund Antennelag (østsiden). Tlf. 63 87 76 12
Åkrene Telenor

RE HAR KABLER HER
VIS FORSIKTIGHET

C. Anmeldelsen er forelagt politiet vedrørende trafikkmessige forhold.

Romerike politikammer, den

D. Gravetillatelse gitt av Driftsavdelingen i Skedsmo kommune med følgende forbehold:
- *Melder er ansvarlig for at arbeidet utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser og forplikter seg til å følge instrukser fra offentlige etater.*

Arbeidet må utføres slik at trafikken ikke stoppes eller unødvendig hindres.
Arbeidsstedet skal avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilt. Søkeren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
Med hver gravemelding skal det foreligge kartkopi.
Ved all graving i vei/gate og fortau med fast dekke skal asfalt skjæres ca. 0,5-1 m utenfor grøftekanten på begge sider av grøften.
Ved gjentylling skal massene føres tilbake i samme orden som de lå tidligere og stampes lagvis med stamper og vals. De øverste 15 cm fylles og stampes med subbus 0-20.
Veigrøfter og stikkrenner må ikke tettes til.
Ødelagt asfalt og grusvei blir å betale av huseieren mot de til enhver tid gjeldende satser for slikt arbeid. Arbeidet utføres av Skedsmo kommune mot regning.

Gjentyllingen er kontrollert av kommunens vegoppsynsmann og godkjent/ikke godkjent.

er fylkesvei/riksvei. Graving i veien *tillates ikke påbegynt før tillatelse foreligger fra Akershus Fylkes Veikontor.*

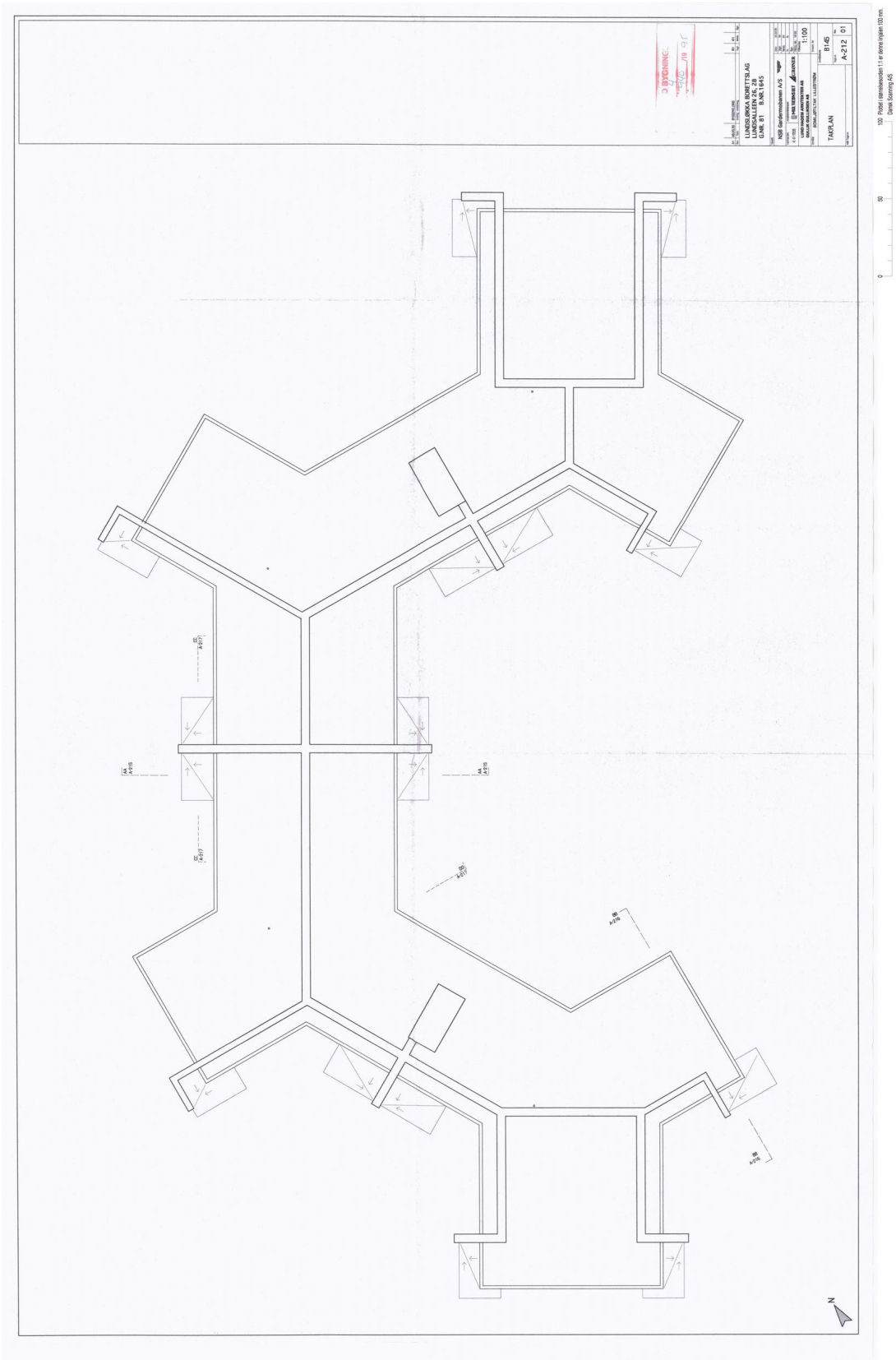
Før arbeidet påbegynnes må oppsynsmann varsles. Tlf. 63 81 85 11 - 12 - 13 - 14. Adr. Leiraveien 7.

NB. Gravemeldingen skal oppbevares på byggeplassen og forevises på forlangende.

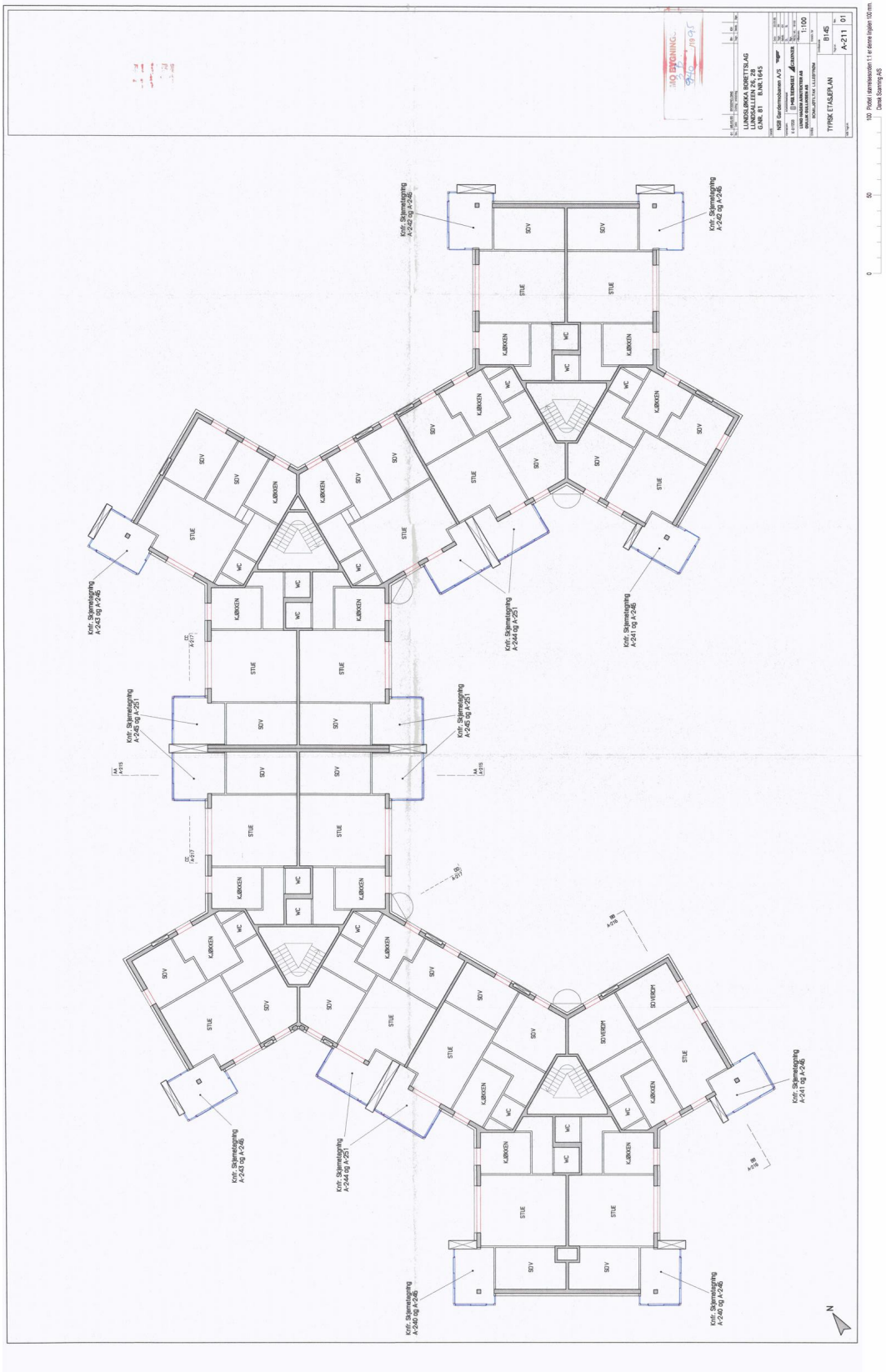
Skedsmo kommune, driftsavd., den

Driftssjef

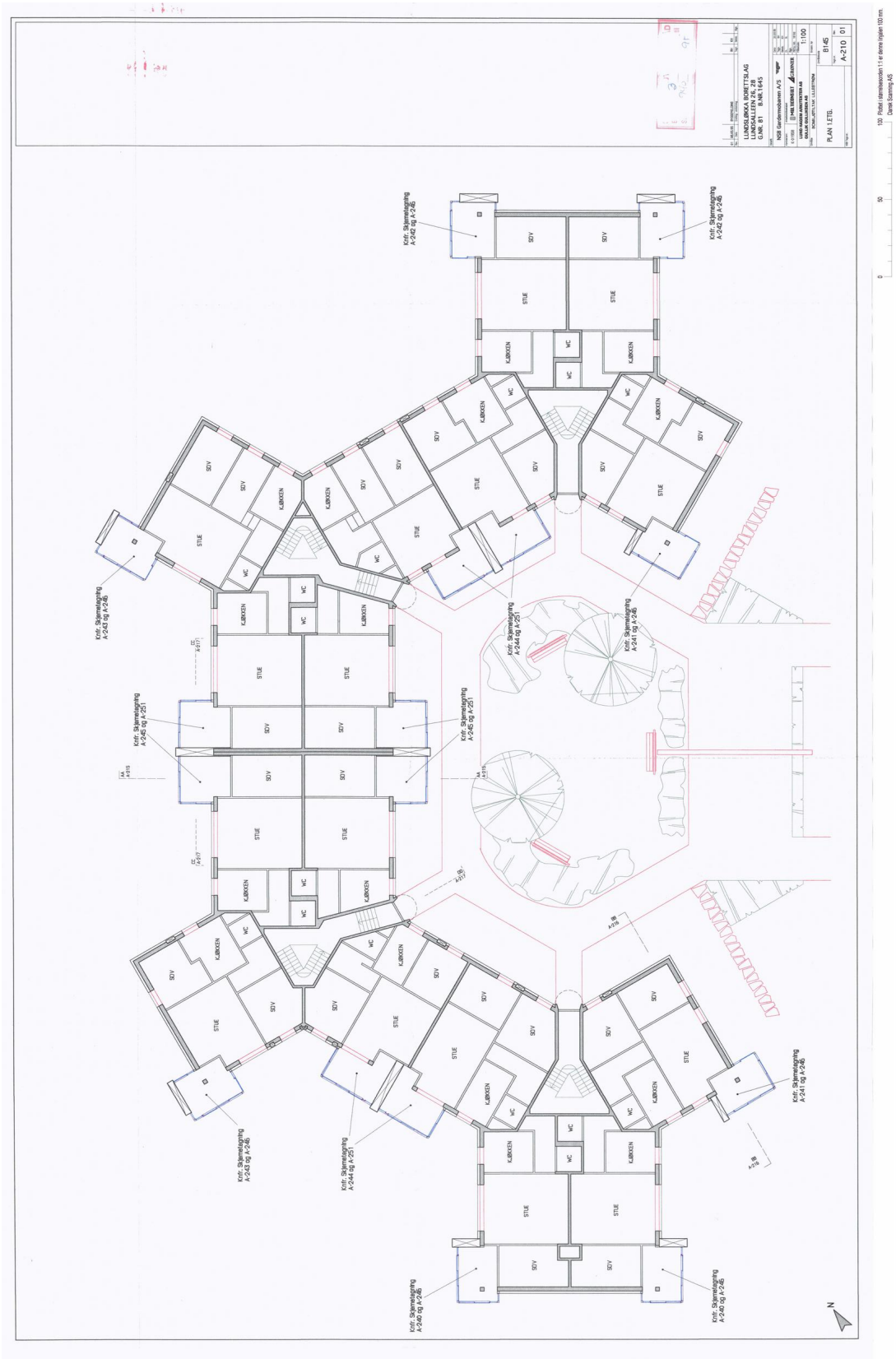
Grafisk Senter AS 2000


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSLØKKA 71, 73, 75
LUNNE, 61, 63, 65 & 67
TAKPLAN
1:100
B1:45
A-212
01
N

129


LUNDSJÖKKA BORETTSLAG
LUNDSJÖKKA 2, 7, 9
GNR. 61 BNR. 1645
TYPISK ETASJEPLAN
A-211
B1-45
1:100
STUE
SOV
KJØKKEN
WC
SOVEROM
Kofr. Skjermatagning A-240 og A-246
Kofr. Skjermatagning A-241 og A-246
Kofr. Skjermatagning A-242 og A-246
Kofr. Skjermatagning A-243 og A-246
Kofr. Skjermatagning A-244 og A-251
Kofr. Skjermatagning A-245 og A-251
N

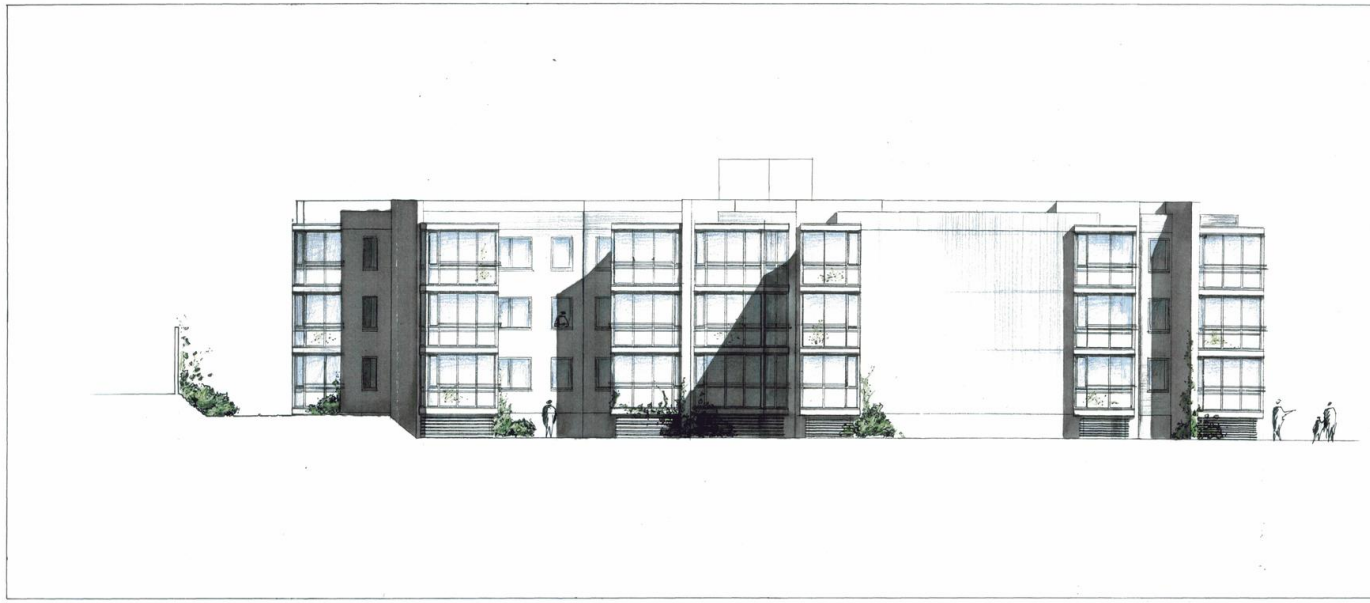
130


LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSLØKKA 21, 23, 25
GNR. 81 BNR.1645
NGB Gardermobanen A/S
MELBERGAST
1:100
PLAN 1.ETG.
B145
A-210
01
Dato: Stempel A/S
0
50
100 Ruten i stemplet skal være 100 mm.
STUE
SOV
KJØKKEN
WC
Kofr. Skjemategning A-240 og A-246
Kofr. Skjemategning A-241 og A-246
Kofr. Skjemategning A-242 og A-246
Kofr. Skjemategning A-243 og A-246
Kofr. Skjemategning A-244 og A-251
Kofr. Skjemategning A-245 og A-251
Kofr. Skjemategning A-246 og A-251
N

131


LUNDSLOKKA BORETTSLAG
LUNDSLOKKA 1 OSLO
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen AS
FASADENORD
A-223
B145
1:100
100 Ruten i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

132



LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645

NSB Gardermobanen A/S

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
BULLIN BULLINSEN AS

1:100

FASADE VEST

B145

A-222 01

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

133

134



LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645

NSB Gardermobanen A/S

HELTIGNERT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
SULLIK SULLIKSEN AS

1:100

FASADE SYD

B145

A-221 01

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



LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645

NSB Gardermobanen A/S

MELTZERKONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK SULLIKSEN AS

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

1:100

FASADE ØST

B145

A-220 01

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

135

Vedtekter
for
LUNDSLØKKA Borettslag

org nr 948122561

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.06.1961 og sist endret i ordinær generalforsamling den 08.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundsløkka 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 BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseier skal benytte autorisert fagpersonell til vedlikeholdsarbeid og nyanlegg som krever dette.

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

(8) Andelseier skal dekke egenandelen ved forsikringsskader som omhandler glasskader påført vinduene innenfra, skader på sanitærutstyr som vask, toalett, o.l., vann- og brannskader med utgangspunkt i røropplegg og elektrisk opplegg utover opprinnelig standard eller som ikke kan dokumenteres utført av autorisert fagpersonell, samt skader som skyldes grov eller fortsettelig uaktsomhet fra beboer/andelseier.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som

likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 29.10.2025

81	1645	0	0

Lundsalleen 26A

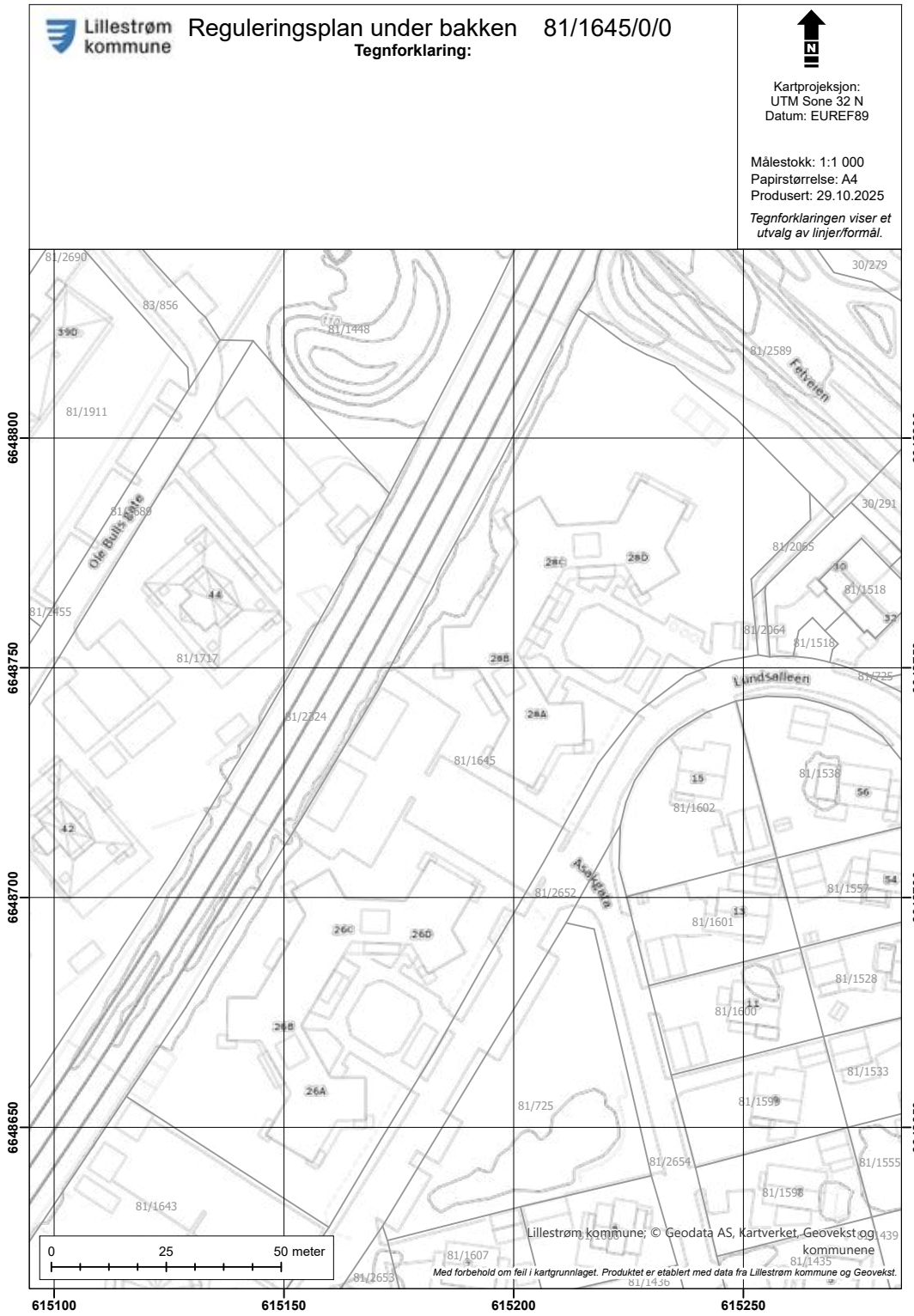
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

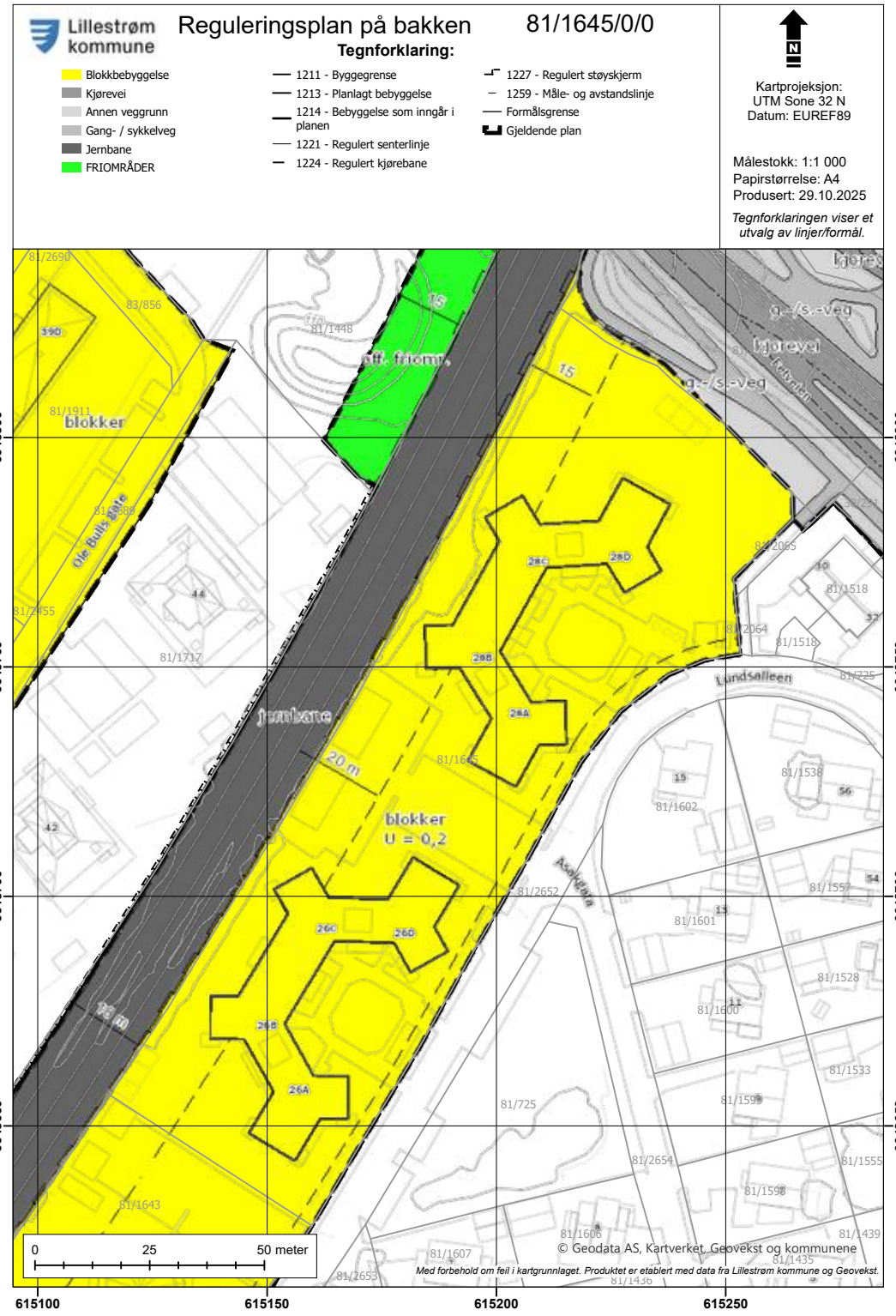
- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

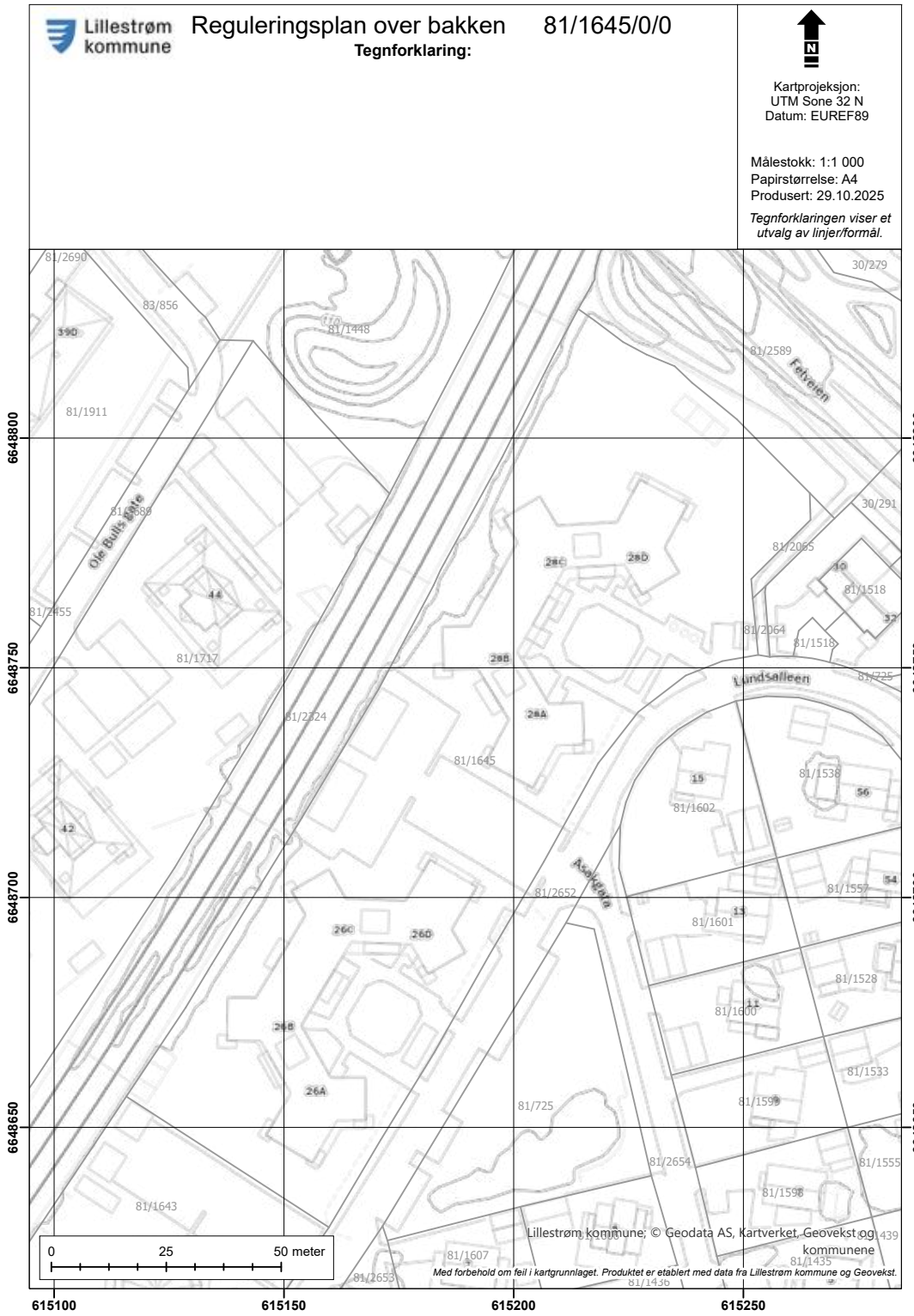
145


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 81/1645/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

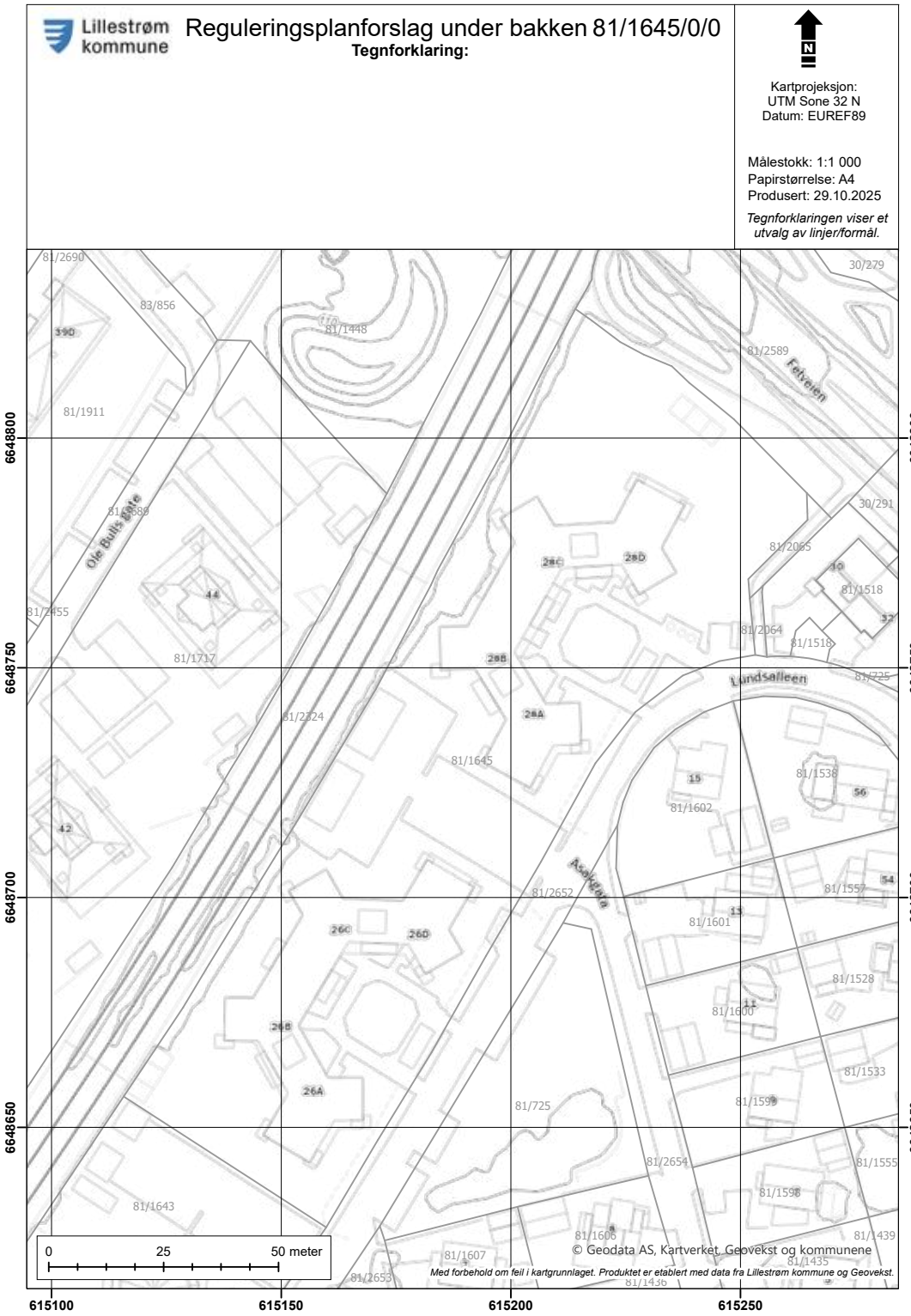
146


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/1645/0/0
Tegnforklaring:
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Jernbane
FRIOMRÅDER
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1224 - Regulert kjørebane
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
blokker
jernbane
20 m
blokker
U = 0,2
Ole Bulls gate
Lundsalleen
Asmaløkka
kjørevei
g-/s-veg
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250

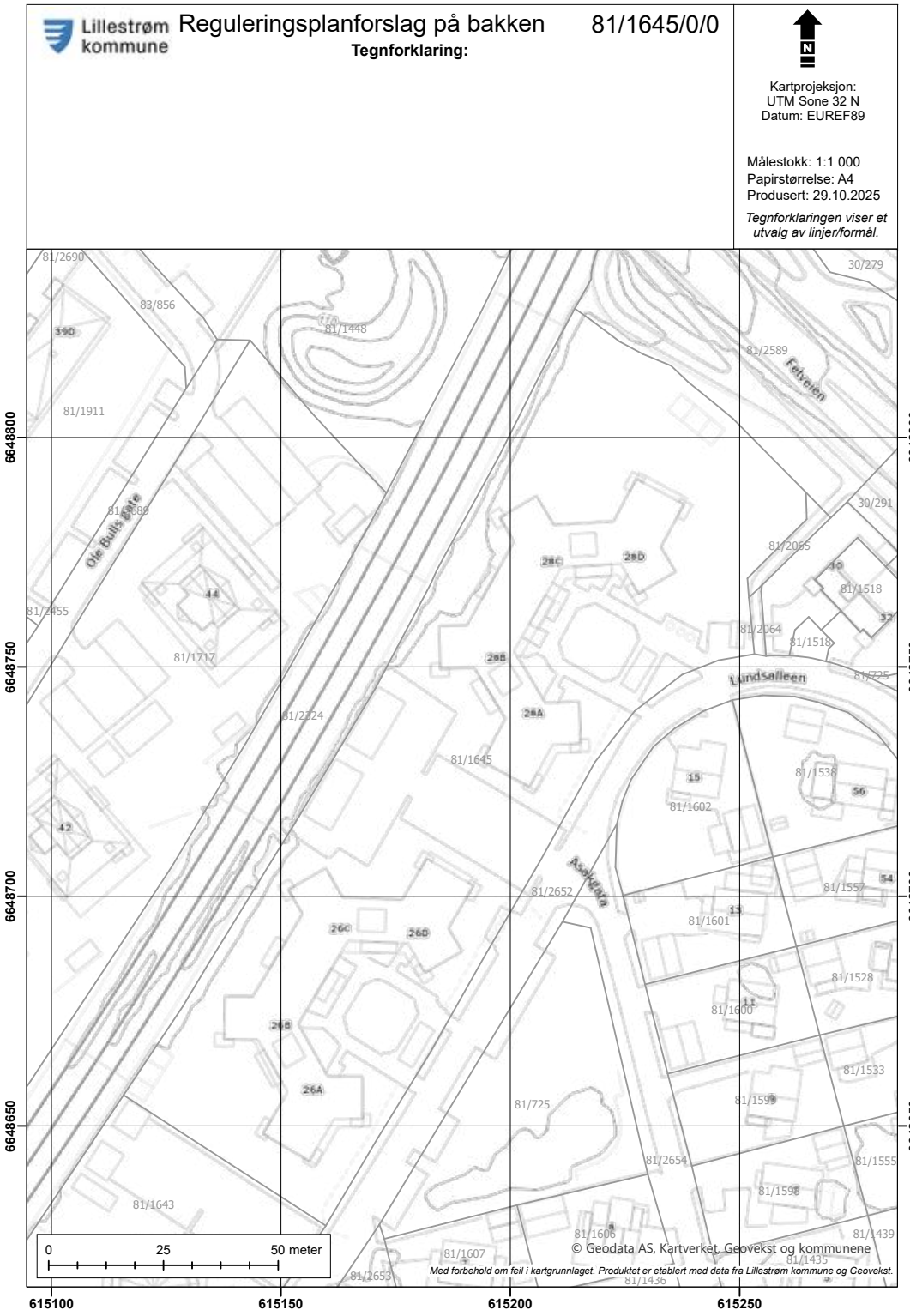
147


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 81/1645/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
Ole Bulls gate
Lundsalleen
Asbakken
Fehrsen
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

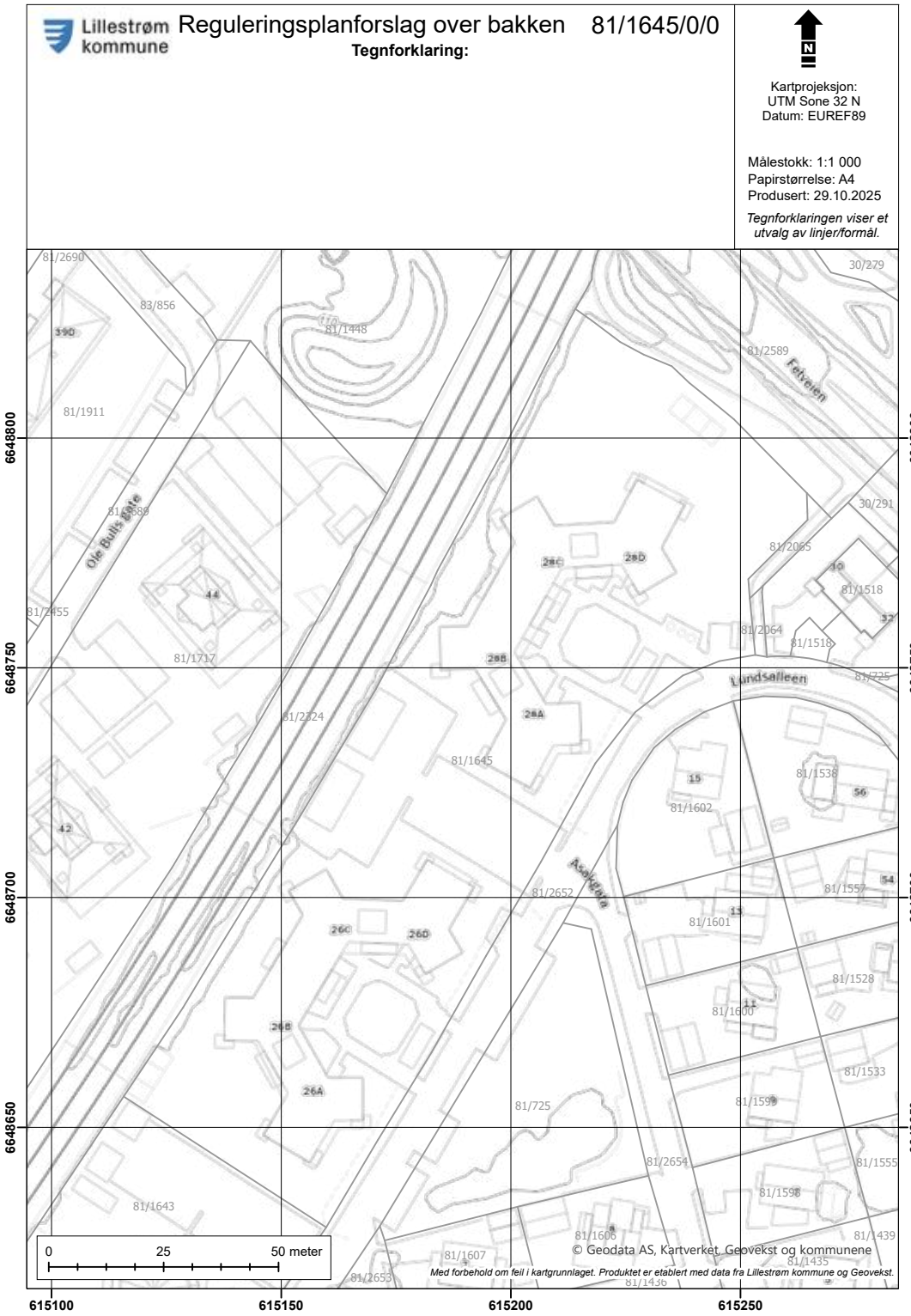
148


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag under bakken 81/1645/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
81/2690
83/856
81/1448
81/1911
81/2589
Fehrelen
30/279
30/291
81/2455
81/1717
81/2224
81/1645
81/2652
81/725
81/2654
81/1643
81/1607
81/1606
81/1436
81/1435
81/1439
81/1555
81/1598
81/1533
81/1599
81/1528
81/1600
81/1557
81/1601
81/1538
81/1602
81/1518
81/2064
81/2065
Lundsalleen
Asskleiva
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

149


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
81/1645/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Ole Bulls gate
Fehrsen
Lundsalleen
Asmaløkka
81/2690
83/856
81/1448
81/1911
81/2589
30/279
30/291
81/2455
81/1717
81/2224
81/1645
81/2652
81/1602
81/1538
81/1557
81/1601
81/1528
81/1600
81/1533
81/1599
81/725
81/2654
81/1555
81/1598
81/1643
81/1606
81/1607
81/1439
81/1435
81/2653
81/1436
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250

150


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 81/1645/0/0
Tegnforklaring:
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Ole Bulls gate
Fetveien
Lundsalleen
Asbakken
81/2690
83/856
81/1448
81/1911
81/2589
30/279
30/291
81/2455
81/1717
81/2224
81/1645
81/2652
81/1643
81/725
81/2654
81/1607
81/1606
81/1436
81/1435
81/1439
81/1555
81/1598
81/1599
81/1533
81/1528
81/1600
81/1601
81/1557
81/1538
81/1602
81/1518
81/2065
81/2064
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

151

Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 30.03.2023

Sted: Møterommet i 26 A
22 av 96 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1 Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Kenneth Danielsen velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

blerton og eriksen

Sak 2 Årsmelding 2022

Lundsløkka Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2022
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 Kenneth Danielsen (valgt for 2 år i 2021)
Nestleder Kent Dysterud (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Fredrik Woll (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Ine Sundli (valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:
Mette Fredriksen (valgt for 1 år i 2022) Cecilie Hansen (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:
Cecilie Hansen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:
Kenneth Danielsen som delegat
Kent Dysterud som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON
Lundsløkka Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948.122.561.

Borettslaget består av 96 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
Eiendommen har gnr 81., bnr 1654 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 23 møter og behandlet saker, så som:
• Godkjenning av nye eiere
• Budsjettering
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
• Løpende vedlikehold
Rep av garasje 15. Oppretting og ny panel.
Utbedring av fuktskade i leilighet 28a.
Byttet filter/reimer ventilasjonsanlegget. GK
Årlig service av pumpekummen i 26 – Oslo pumpeservice AS.
Årlig service av ventilasjonsanlegget -GK
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget- FIRESAFE AS
Skadedyrkontroll- PELIAS
Årlig kontroll av lekeplassene – Aktiv Areal AS
Satt opp 19 nye ladeplasser for elbil
Diverse elektro arbeid ute og inne.
Byttet ventil og spjeldmotor til ventilasjonen blokk 28 -GK
Diverse justeringer ventilasjonsanlegget - GK
Årlig kontroll av pulverapparater fellesarealer – FIRESAFE AS
Service av Air-Sep begge blokker- Alle tiders Rørleggerbedrift
Fjerning av Tuja busker og hekk på tunene
Diverse rep og vedlikehold av varmeanlegget

Rens av taksluk begge blokker
• Forsikringsskader
• Prosjektplanlegging

Av andre større saker kan nevnes:
• Utført ekstraordinært vedlikehold av ventilasjon og lekkasjer
• Tilstandsvurdering av det elektriske anlegget i fellesområder
• Gjennomgang av vedlikeholdsplan
• Planer for årene fremover
• Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
• Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester

• Beboermøter
• Info – rundskriv - hjemmesider
• Dugnad

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

Godkjent av styret, den 02.03.2023.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 5 146 538 (mot budsjett 5 172 250)
Utgifter: 5 418 985(mot budsjett 4 862 341)

Driftsresultat: - 272 447(mot budsjett 309 909)

Det er økte priser på strøm/fyring. Blitt satt opp El-bil plasser. Samt vedlikehold av ventilasjon.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og det negative årsresultatet overføres til udekket tap"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 250.000, -
Honoraret fordeles internt av styret.

Godkjent - Enstemmig vedtatt

Sak 5: Innkomne forslag

Det er kommet inn forslag om en Facebook-side for beboere, deling av praktisk informasjon og hjelp mellom naboer.

For - Enstemmig vedtatt

Styret mener at dette er helt greit, men den må driftes av beboer, og at om det blir uro så må den legges ned. Denne siden har ikke noe med styret å gjøre. Denne siden brukes ikke som informasjonskanal

Sak 5.1: Innkomne forslag - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Det er kommet inn et ønske om å ha digital booking av vasketider i fellesvaskeriene.

Mot

Styret mener at dette ikke er en løsning vi kan ha da de som bruker vaskeriet ikke nødvendigvis har forståelse for teknologi. Er mye penger som går i noe som kan bli ødelagt. Her foreslår styret at man kan bruke facebook-siden for å se om det er ledig, når man selv er borte.

For

Sak 5.2: Innkomne forslag

Ønsker branntavle i alle oppganger da det er litt langt å gå for enkelte beboere.

Alternativ løsning - Enstemmig vedtatt

Forslag fra styret er at beboer kan søke om egen knapp i leilighet med en egenandel på opp til kr 5.000, - Kostnaden på tavler er på over kr 200.000, - dette ville blitt en unødvendig stor kostnad.

For

Resulterer i økte felleskostnader.

Sak 6: Valg av styre

Styreleder (2 år)

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Ine Sundli Eek enstemmig valgt

Sittende vara blir med videre

Sak 7: Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Valg av 2 delegater og 2 varadelegater

Delegat

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Delegat

Kent Dysterud enstemmig valgt

Varadelegat

Ine Sundli Eek enstemmig valgt

Varadelegat

Mette Fredriksen enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 30.03.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Eriksen, Anders	**2023-03-30**	**Zumberaj, Blerton**	**2023-03-30**

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Eriksen, Anders

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Zumberaj, Blerton

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

157

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2024

Sted: Lundsalleen 26 a møterom
25 av 96 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk, 9 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

For - Enstemmig vedtatt

"Styreleder kenneth danielsen velges til møteleder. Emil Gulbrandsen og Maria Frøberg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 5 606 034 (mot budsjett 5 591 850)
Utgifter: 6 389 914 (mot budsjett 5 591 400)

Resultat: - 783 883 (mot budsjett 450)

Disponible midler er under anbefalt nivå(1 953 176), disponible midler er 909 094,-

Avviket mellom budsjett og regnskap gjelder i hovedsak kostnader til elektrisitet, vedlikehold av boligmassen.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og det negative resultatet overføres til udekket tap"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Ingen innkomne kandidater. Styrets innstilling er å endre antalle styremedlemmer til 3, pluss 2 vara. Dette etter anbefaling fra forretningsfører og manglende kandidater de siste årene.

Nestleder (2 år)

Kent Dysterud enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Mette Fredriksen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Cecilie Valbjørn Hansen enstemmig valgt

Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
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

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Varadelegat

Kent Dysterud enstemmig valgt

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 275.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Styrehonorar ekstra for 2023

Mye arbeid utover vanlige styreoppgaver, forhandling av ny forretningsførsel, utbygging av ladenettverk, prosjektarbeid med BaneNor som genererer inntekt til borettslaget.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Ekstra styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50.000,- (i tillegg til opprinnelig sum på kr 250.000,-)

Mot: 0 stemmer

Ordinær generalforsamling 03.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Frøberg, Maria Holme	**2024-04-03**	**Danielsen, Kenneth**	**2024-04-03**

Identifikasjon

bankID Frøberg, Maria Holme

Identifikasjon

bankID Danielsen, Kenneth

Navn	Dato
Gulbrandsen, Emil	**2024-04-03**

Identifikasjon

bankID Gulbrandsen, Emil

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

162

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 30.01.2024

Sted: Lundsalleen 26A
4 av 96 mulige stemmegivere var representert.
3 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Bytte forettningsfører fra BORI til USBL

Ønske om å spare inn store summer, og få en lettere styrehverdag.

For bytte - Enstemmig vedtatt

Forslag godkjennes

163

Ekstraordinær generalforsamling 30.01.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Sparbo, Åse Irene	2024-01-31

Identifikasjon

bankID Sparbo, Åse Irene

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

164

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 09.02.2024

Sted: Møterom 26a
14 av 96 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk, 7 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Kenneth Danielsen velges til møteleder. Kari-mette Nadden og Anne Kristin Brofost Bergsjø signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Bytte av forettningsfører

Bytte av forettningsfører fra BORI til USBL for å spare kostnader og få bedre vilkår. Dette har vært jobbet med i over 4 mnd.

Styrets forslag - Vedtatt med 12 stemmer

Bytte fra BORI til USBL for å spare penger

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

165

Ekstraordinær generalforsamling 09.02.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Danielsen, Kenneth	**2024-02-12**	**Fonn, Kari Mette Nadden**	**2024-02-12**

Identifikasjon

bankID Danielsen, Kenneth

Identifikasjon

bankID Fonn, Kari Mette Nadden

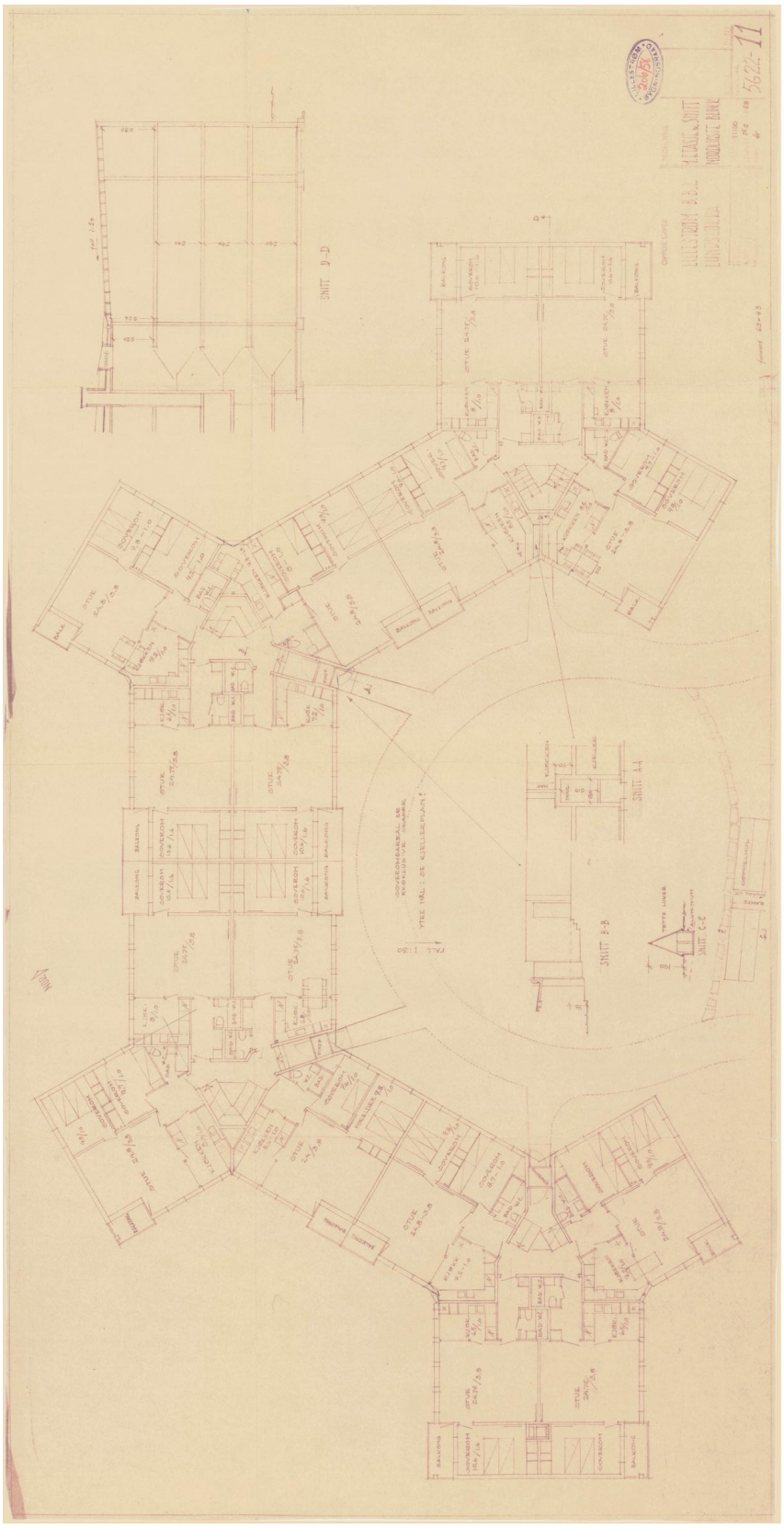
Navn	Dato
Bergsjø, Anne K. Brofoss	**2024-02-13**

Identifikasjon

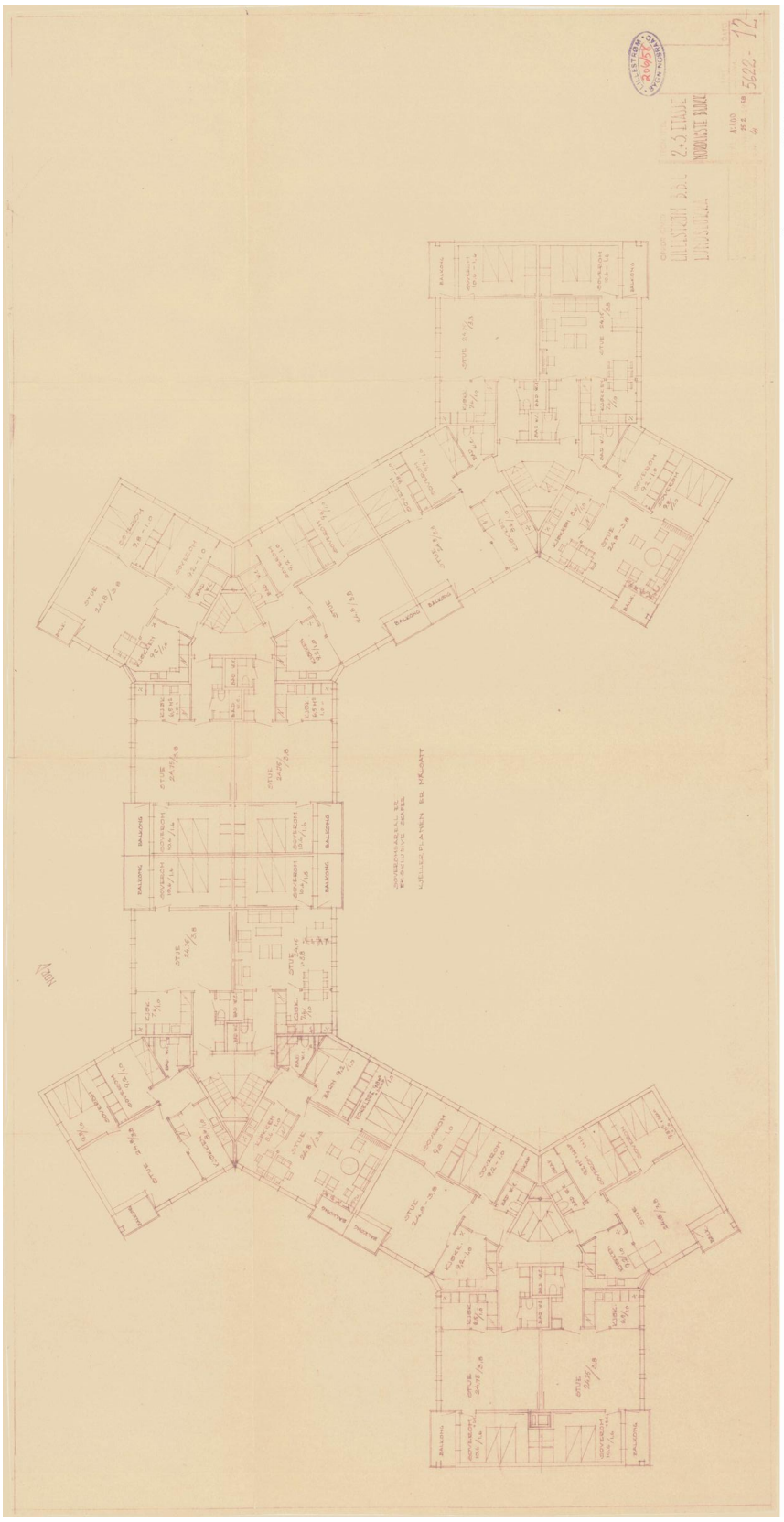
bankID Bergsjø, Anne K. Brofoss

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

166


SNITT D-D
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT C-C
SKOLEGÅRD
SKOLEBYGNINGER
SNITT
GRUNNRISS
5622-11
100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

167



168

Ordensregler for Lundsløkka borettslag

(Sist endring vedtatt av styret i Lundsløkka Borettslag 25.01.2016)

I samsvar med vedtekter for Lundsløkka Borettslag, kap. 4 Borett og bruksoverlating, har styret utarbeidet ordensregler for borettslaget.

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.

1. Ytre orden
Alle må medvirke til å holde boligfelter pent og ryddig. Beboerne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Mating av fugler eller andre dyr er ikke tillatt da dette kan sjenere andre og trekke skadedyr til eiendommen.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for barn. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller lekeplassen rett over blokk nr 26.

Motorisert ferdsel og sykling må skje med største forsiktighet. Sykler plasseres i sykkelstativene.

Utvendig utsmykking som markiser, blomsterkasser og maling er forbudt.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i avfallsbrønnene. Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i avfallsbrønnene. Posene må knytes ordentlig igjen. Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket. All papp og aviser/blader kastes i egen avfallsbrønn. Alle former for pappesker, små og store, skal slås sammen.

Miljøfarlig eller brannfarlig avfall skal innleveres til kommunale miljøstasjoner.

Barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Det er ikke anledning til å ha dette i trappeoppgangene. Dette gjelder også vinterlagring av sykler. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret.

Alle som har faste parkeringsplasser skal til enhver tid bruke disse. Det henvises til egne regler for leie av parkeringsplasser.

2. Indre orden – rengjøring
Vask av inngangspartier og trapper utføres av eget selskap hver fredag.
Beboerne må ta inn dørmattene og andre gjenstander før kl 09.00.

Vask av fellesareal (ganger og vaskekjeller) utføres av eget selskap en gang i måneden.
Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tøy eller sengetøy. Risting av

169

tøy i trappeganger er forbudt. Lufting og risting av tøy etc. henvises til tørkeplassene ute.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk. Lys i oppgangene skal alltid være tent. Dette på grunn av belysning for rømningsvei.

Ytterdører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

Det henstilles til beboerne om ikke å plassere gjenstander i oppgangen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det henstilles imidlertid til beboerne om ikke å sløse med oppvarmingen.

Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, og lignende må monteres av fagfolk. Dette er et krav i forhold til eventuelle forsikringsskader.

Det er ikke tillatt å fjerne eller montere nye radiatorer uten at styret har godkjent dette.

3. Ro i leiligheten
I tidsrommet kl 23.00 – kl 06.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Det forutsettes at beboerne viser hensyn til hverandre og at man ikke sjenerer andre unødvendig.

Større vedlikeholdsarbeider som medfører boring og banking skal ikke utføres mellom kl 21.00 – 07.00 på hverdager og mellom 18.00 – 08.00 på lørdager. På søndag og helligdager er det ikke tillatt med større vedlikeholdsarbeider som medfører boring og banking.

Hvis det skal avholdes større selskaper/festligheter som kan medføre noe støy, skal naboer i oppgangen bli informert om dette. For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

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

4. Framleie
I samsvar med borettslagets vedtekter, pkt 4-2 Bruksoverlating, kan det søkes om framleie. Slik søknad skal sendes til styret. Framleiere kan ikke flytte inn i leiligheten før styret har godkjent søknaden. Det gjøres oppmerksom på at andelseieren har det samme ansvaret og plikter overfor borettslaget.

5. Veggdyrkontroll
Beboerne må straks melde fra til styret i borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter om dette skulle være nødvendig for å kartlegge om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, må andelseier for egen regning foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort. Det henvises for øvrig til borettslagets vedtekter, kap 5 Vedlikehold.

170

6. Vaskerier og tørkeplasser
Vaskeriene kan brukes mandag – fredag i tidsrommet kl 07.00 – kl 22.00. For lørdager er tidsrommet kl 07.00 – kl 19.00. Søndag/helligdager kl 10.00 – kl 19.00 For å bestille tid til vaskerommet
benytter man vasketavlen. Hengelåsen skal være merket med navn og oppgang.

Hver andelseier kan til enhver tid kun reservere en (1) vasketid. Det er altså ikke anledning til å benytte flere hengelåser. Umerkede hengelåser vil bli fjernet. Hengelåsen skal ikke flyttes på tavlen før man er ferdig i vaskeriet. Dersom det ikke henger noen lås på tavlen er vaskeriet å anse for å være ledig.

Ingen andre enn den som har reservert en vaskeperiode har anledning til å fjerne tøy fra maskiner og tørkerom.

Vaskeriene er for beboerne til vask av deres tøy og utstyr. Ervervsmessig bruk av vaskeriet er ikke tillatt.

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

Tørkeplassene kan brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær.

7. Kraner og rørledninger
Stoppekraner til stigeledninger er plassert i kjellergangen. Disse skal være merket og er ved eventuelt behov tilgjengelig for stenging. Dersom det er behov for stenging skal beboerne i oppgangen varsles i god tid før stenging foretas.

Andelseierne er pliktig til å vedlikeholde røropplegg og koblinger som springer ut fra stigeledninger og inn i leilighetene. Videre å sørge for at ikke vasker og toaletter går tett. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter, pkt 5 Vedlikehold.

8. Balkongene

Alle boenheter har balkong. Styret får til tider mange spørsmål og henvendelser om forholdene på balkongene, herunder temperatur, fuktighet og isdannelse på glassene. Styret presiserer følgende som står i brukerveiledningen fra NSB Gardermobanen AS som ble utlevert til samtlige andelseiere i forbindelse med fasadetiltakene som ble gjennomført i 1998:

"Den innglassede balkongen som har blitt bygget til hver leilighet, har som primært formål å gi hver leilighet et støyisolert uteareal knyttet direkte til leiligheten.

Balkongen er å betrakte som et uteareal, selv om den av lydisoleringsmessige grunner kan lukkes helt med de leverte vinduer.

Da balkongen ikke er varmeisolert, har vi overfor borettslagets styre hele tiden presisert at det ikke er forutsatt at balkongen skal oppvarmes om vinteren.

Det er bare levert enkle glass i fasadene. En oppvarming vil medføre kraftig duggdannelse eller ising på glassene i den kalde årstiden, med mulig medfølgende renning av vann ned på gulvet. Da balkongen under denne årstiden

171

ikke skal være oppvarmet, er det også på sin plass å minne om at man får en markert nedkjøing av stue, hvis balkongdøren blir stående åpen i lengre tid, enten for å lufte eller bruke innelufta for å varme opp balkongen. Dette fører til økte fyringsutgifter for borettslaget og i verste fall manglende kapasitet på fyringsanlegget til å opprettholde tilstrekkelig innetempratur i leiligheten generelt."

9. Kjøring/parkering på tunet.
Det er kun tillatt med korte av- og pålessinger på tunet. Parkering er ikke tillatt. All stans ved avfallsbrønnene er forbudt, pga da dette forhindrer ROAF å hente avfall.
Vi henstiller til at det ikke kjøres unødvendig på tunet.

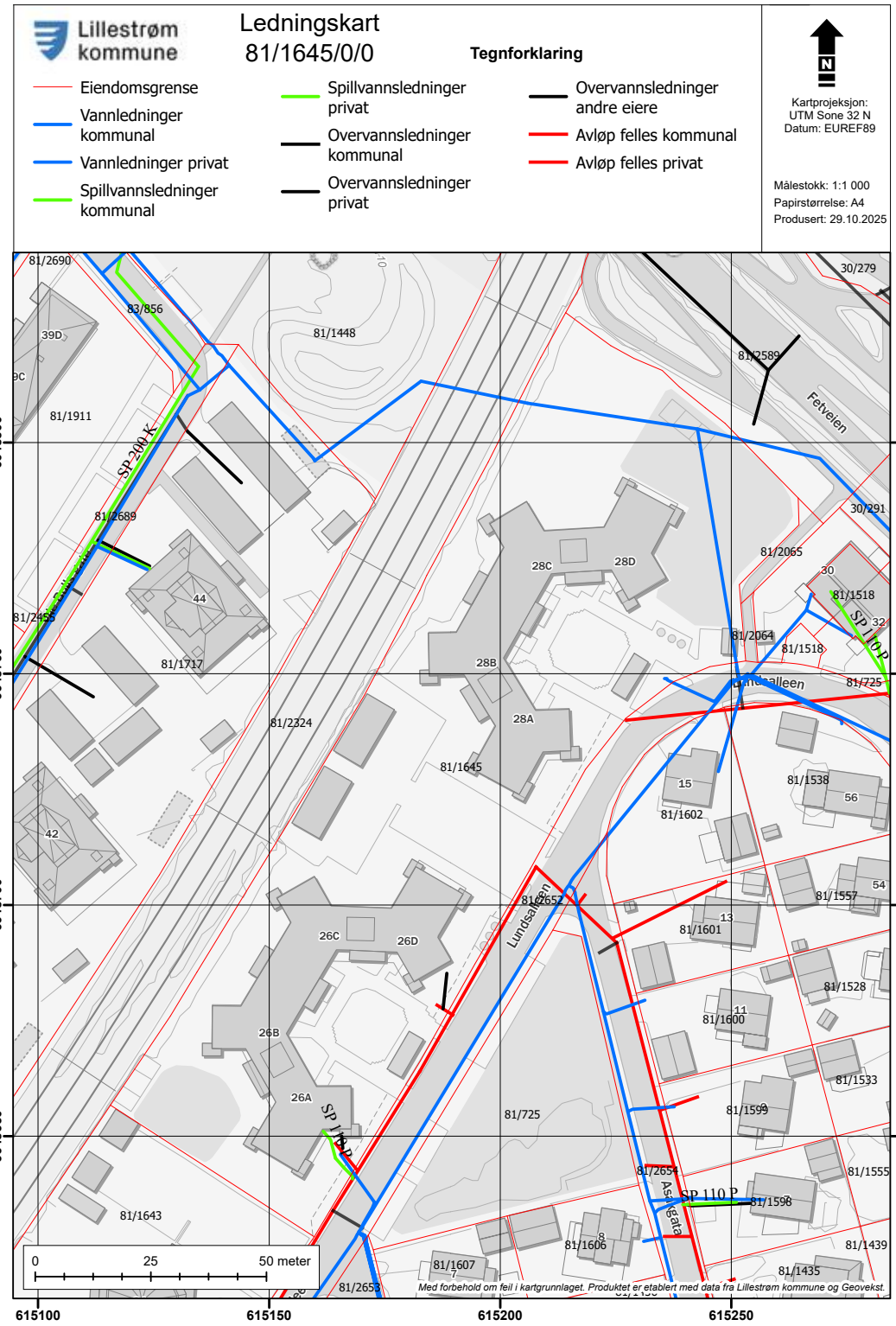
10. Generelt
Disse ordensreglene er utarbeidet med hjemmel i borettslagets vedtekter, pkt 4 Borett og bruksoverlating, underpkt 4-1 (5).

Meldinger, informasjonsbrev og oppslag fra styret gjelder på samme måte som ordensreglene.

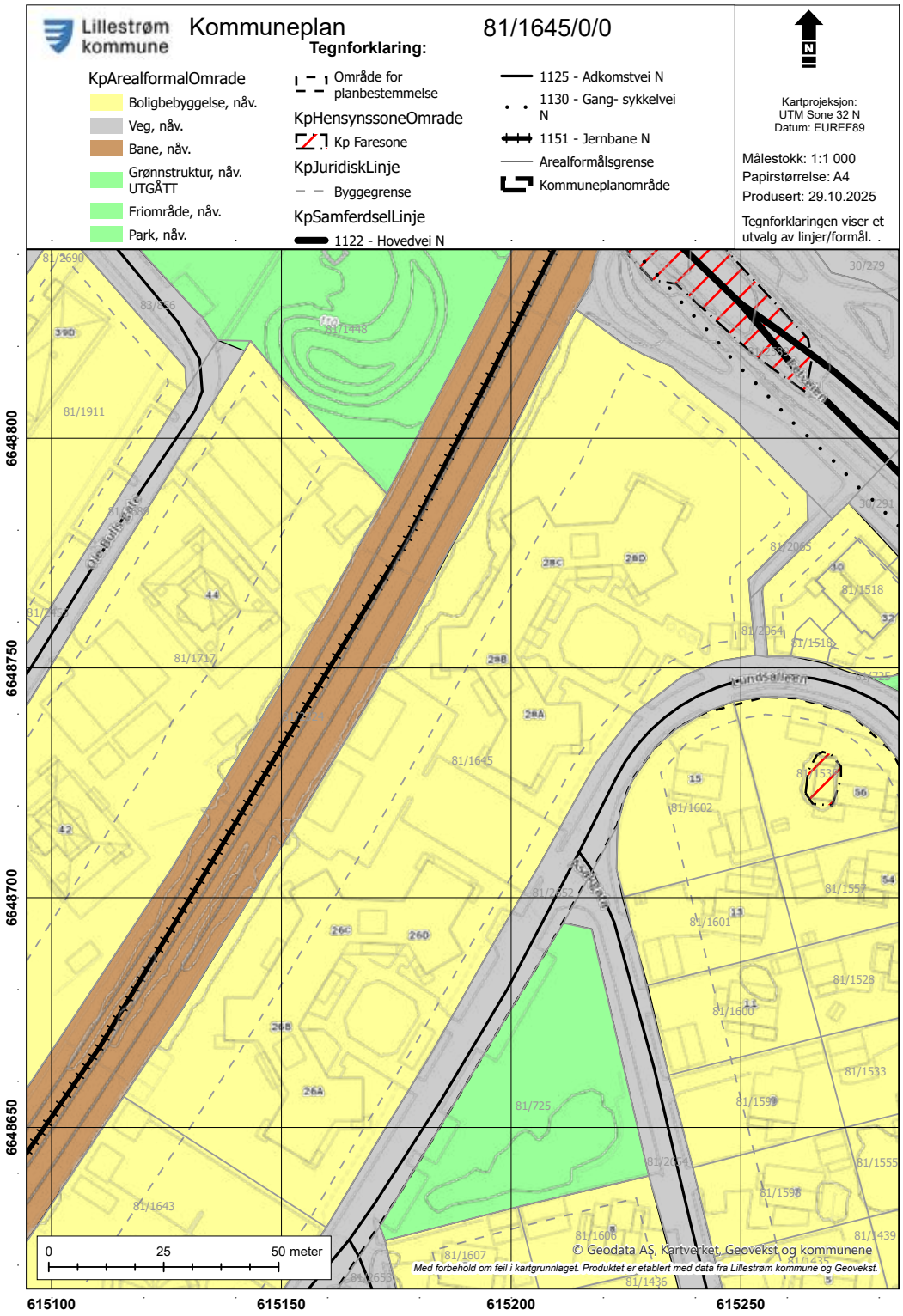
Eventuelle tvister mellom andelseiere om forståelse av ordensreglene avgjøres av styret.

Det anmodes spesielt at andelseierne setter seg godt inn i borettslagets vedtekter som omhandler borett og bruksoverlating (kap 4) samt det som fremgår av ansvar og plikter for vedlikehold (kap 5). Det gjøres oppmerksom på at borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseiere ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

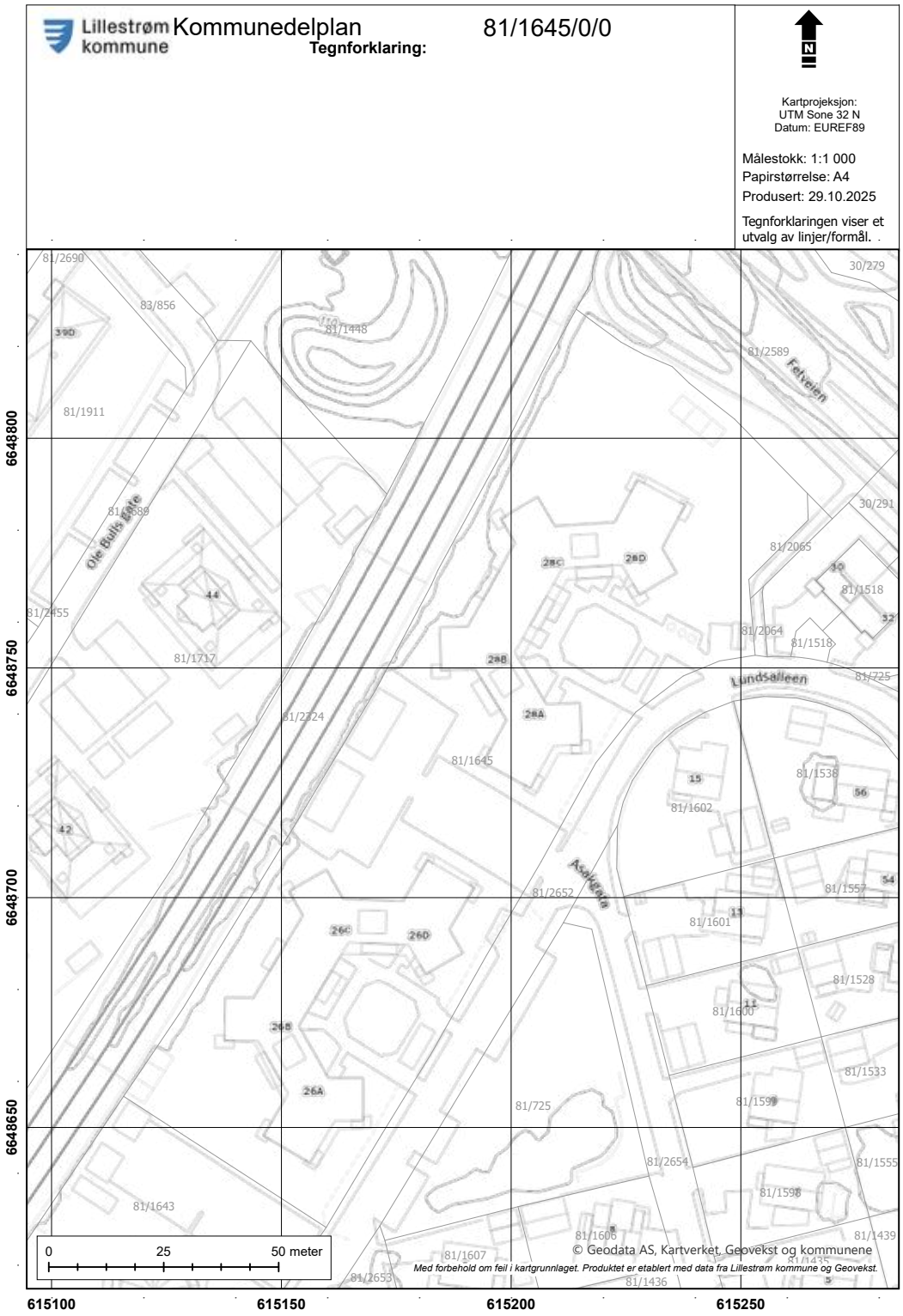
172


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/1645/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
Avløp felles kommunal
Avløp felles privat
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
0
25
50 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
615100
615150
615200
615250
6648800
6648750
6648700
6648650
Fetveien
Lundsalleen
Lundsalleen
Asfaltgata
SP 200 K
SP 110 P
SP 110 P
SP 110 P
81/2690
83/856
39D
81/1448
81/2589
81/1911
81/2689
81/2455
44
81/1717
81/2224
81/1645
42
28C
28D
28B
28A
30/279
30/291
81/2065
30
81/1518
32
81/2064
81/1518
81/725
15
81/1538
56
81/1602
54
81/1557
81/2652
13
81/1601
81/1528
11
81/1600
81/1533
81/1599
81/725
81/2651
81/1555
81/1598
81/1606
81/1439
81/1607
81/1435
81/2653
81/1643
26C
26D
26B
26A

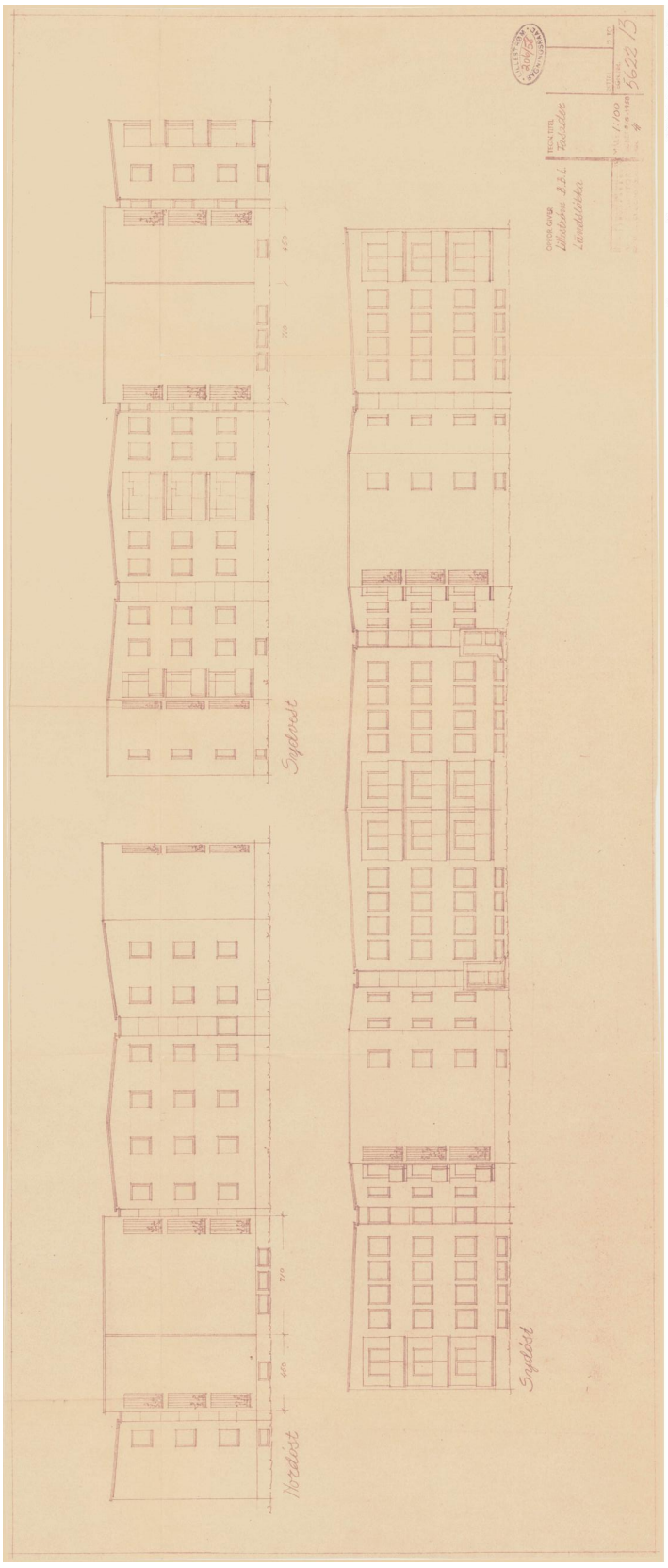
173


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1645/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
Friområde, nåv.
Park, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

174


Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
81/1645/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
81/2690
83/856
81/1448
81/1911
81/2589
Fetveien
30/279
30/291
81/2065
81/1518
81/2064
81/1518
81/725
Lundsalleen
81/1538
81/1602
81/1557
81/1601
81/1528
81/1600
81/1533
81/1599
81/1555
81/1598
81/1439
81/1606
81/1607
81/1436
81/2653
81/1643
81/725
81/2654
81/2652
81/1645
81/2224
81/1717
81/2455
81/2589
Ole Bulls gate
Asdalsveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

175



176

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/1645

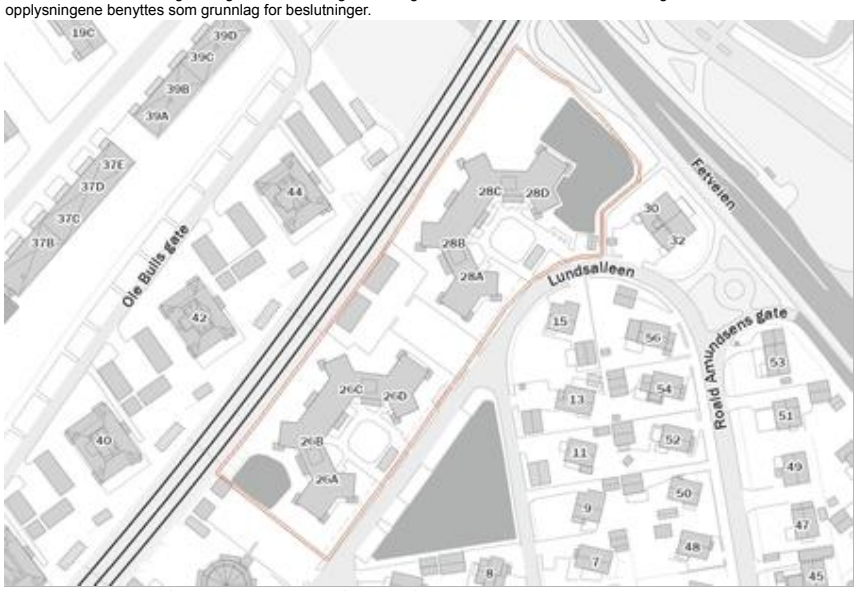
Dato for analyse	29.10.2025 kl.09:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	44
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	28.10.2025	29.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.10.2025	29.10.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.10.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.10.2025	29.10.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		06.10.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2025	13.10.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.10.2025	29.10.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	29.10.2025	20.10.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.10.2025

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		13.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.10.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	29.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.10.2025	06.10.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.10.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.10.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2025	02.10.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2025	02.10.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	24.10.2025	24.10.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

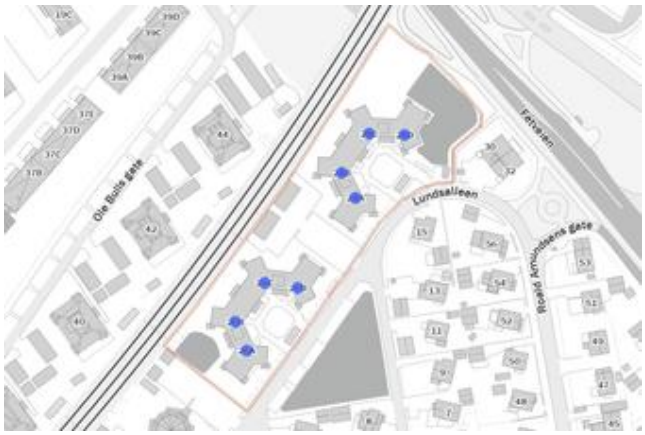
Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	8	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



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
92121466	Lundsalleen 26A
92121466	Lundsalleen 26B
92121466	Lundsalleen 26C
92121466	Lundsalleen 26D

Punkter

92121466	Lundsalleen 28A
92121466	Lundsalleen 28B
92121466	Lundsalleen 28C
92121466	Lundsalleen 28D

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	19337405
Garasjeuthus anneks til bolig	150933412
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150933420

Punkter

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150933439

GEODATA

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



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, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	finPark,finSkog,fintSted,liker	5	2016	-

GEODATA

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



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

GEODATA

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

...

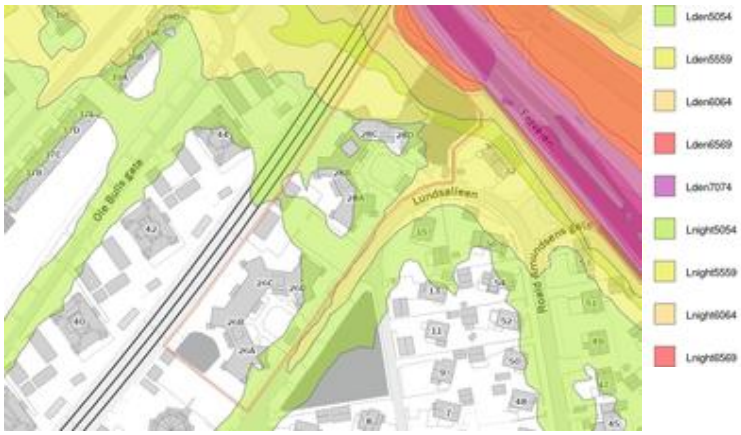
Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Red zone	1
Rail transportation	Yellow zone	3

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



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
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
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	2

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

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



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.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

GEODATA

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



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	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



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

GEODATA

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



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.

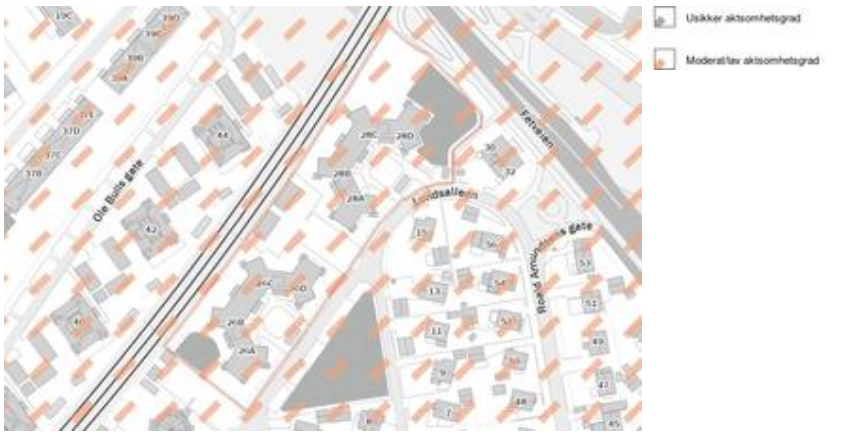
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	KM 22,2 GRUNNUNDERSØKELSER FOR UNDERGANG FOR RV 22 VED LUND	ub.107891-000
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GEODATA

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	3	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

GEODATA

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



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)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FORVALTNINGSKATEGORI
buskhyll	1	06/14/2024	06/14/2024	3

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

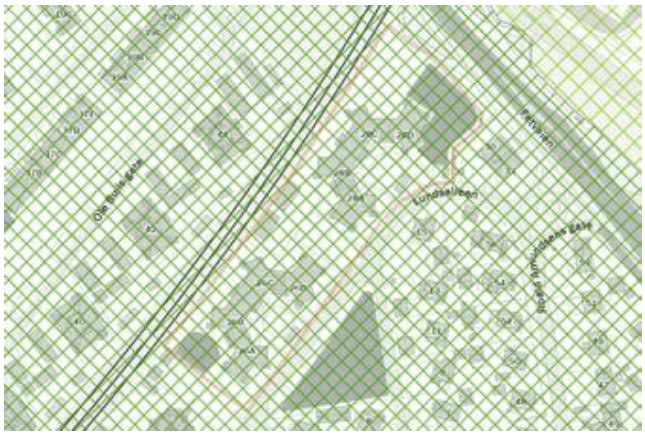
...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



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 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



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.

...

GEODATA

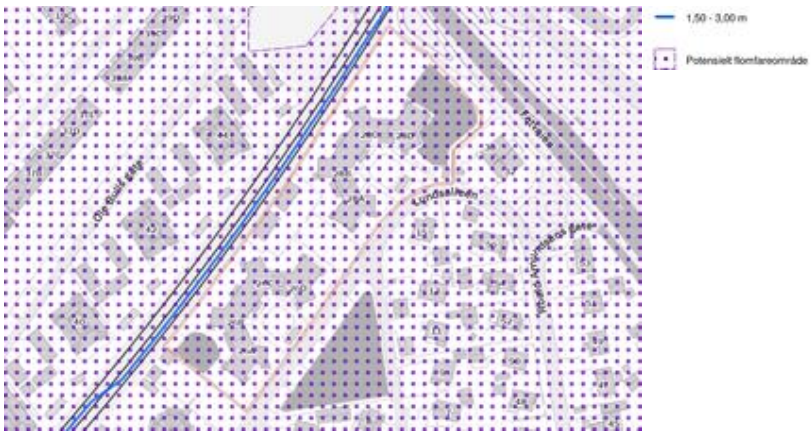
Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



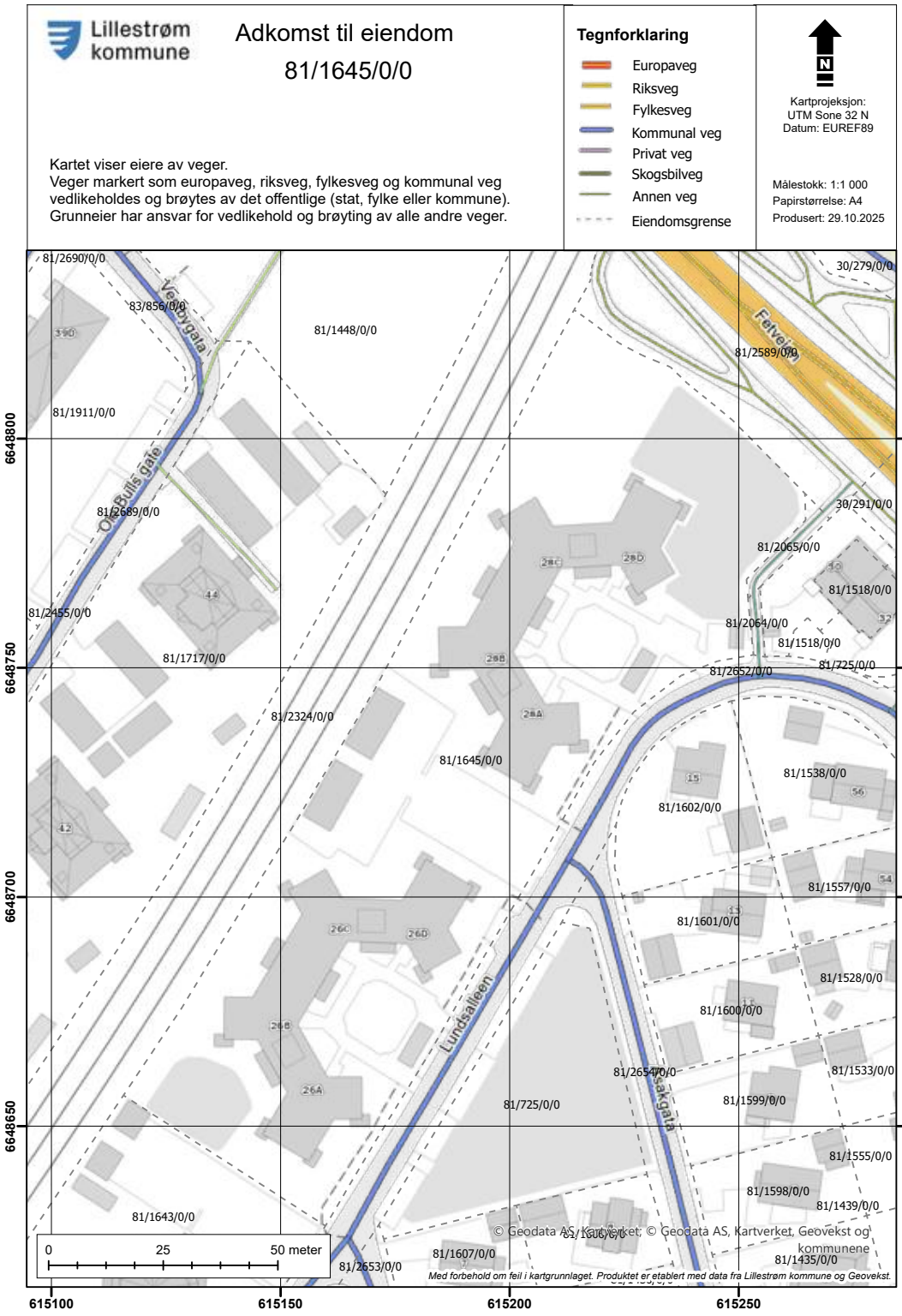
Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2


Lillestrøm kommune
Adkomst til eiendom
81/1645/0/0
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.
Tegnforklaring
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Skogsbilveg
Annen veg
Eiendomsgrense
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025
81/2690/0/0
83/856/0/0
81/1448/0/0
30/279/0/0
81/2589/0/0
81/1911/0/0
81/2689/0/0
30/291/0/0
81/2065/0/0
81/1518/0/0
81/2455/0/0
81/2064/0/0
81/1518/0/0
81/1717/0/0
81/2652/0/0
81/725/0/0
81/2324/0/0
81/1645/0/0
81/1538/0/0
81/1602/0/0
81/1557/0/0
81/1601/0/0
81/1528/0/0
81/1600/0/0
81/2654/0/0
81/1533/0/0
81/725/0/0
81/1599/0/0
81/1555/0/0
81/1598/0/0
81/1439/0/0
81/1643/0/0
81/1435/0/0
81/2653/0/0
81/1607/0/0
Vebbygata
Ole Bulls gate
Fetveien
Lundsalleen
Sagakata
6648800
6648750
6648700
6648650
615100
615150
615200
615250
0
25
50 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.

214

267/94

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GARDERMOBANEN, PARSELL NITELVA - ÅRÅSEN, SKEDSMO KOMMUNE

I hht. ny kommuneplan 2015-2026, vedtatt 10.06.2015, er reguleringskartet, **med unntak av areal regulert til «Offentlig trafikkområde jernbane – Kjørevei, Plattform og Annet jernbaneareal»,** opphevet. I reguleringsbestemmelsene oppheves punkt 1-5 og 7-11.

Bestemmelsene til «3. Byggeområde for bolig – bokstav b», er opphevet iht. Kommuneplanen av 8. juni 2011.

VEDTATT AV MILJØVERNDEPARTEMENTET 18.10.1994.
REVIDERT SKEDSMO KOMMUNESTYRE 21.06.1995, K.SAK 69/95.

6. Offentlig trafikkområde: jernbane, vei.

a) Trafikkområde - jernbane skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende anlegg.
Trafikkområde - vei skal nyttes til veiformål med tilhørende anlegg.

b) Innenfor Lillestrøm stasjonsområde kan det oppføres nødvendige stasjonsbygninger og andre bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen, samt bygninger som skal betjene publikum.

Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 for stasjonsområdet eller deler av dette, før byggemelding kan godkjennes.

c) Baldakinene på Lillestrøm stasjon skal søkes bevart.
Eventuell ny plassering skal skje i samråd med Fylkeskonservator.

d) Arealer regulert til trafikkområde - annet jernbaneareal kan ikke nyttes som opplagsplass for materiell, maskiner eller utstyr, eller til annen virksomhet som etter det faste planutvalgs skjønn kan være skjemmende for de omboende.

e) Anleggene skal gis en helhetlig og estetisk utforming.

215

f) Hovedvegsystemet - Jonas Lies gate/Jernbanegata fra Fabrikkgata til Brogata med side/parallellveger skal være opparbeidet i henhold til vedtatte planer før ny jernbanetrase tas i bruk.

12. Støy og vibrasjoner

a) Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen med hensyn til tiltak mot støy, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen, gitt ved kongelig resolusjon av 18.03.1994. Målet skal i utgangspunktet være å oppnå den laveste grenseverdien.

Ved beregning av støyen fra trafikkanleggene på planen skal det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd fra både jernbanen og vegtrafikken legges til grunn.

b) For alle eiendommer som etter de fastlagte, kildenære støyskjermingstiltakene allikevel får et utendørs støyniva på over 55 dBA, skal lokale tiltak som skjerm, voll, fasadetiltak, samt plassering av soverom og uteoppholdsarealer mot stille side, vurderes og gjennomføres av NSB Gardermobanen i samråd med kommunen og berørte grunneiere.

c) For strukturstøy er utgangspunktet at den laveste grenseverdien for maksimalnivået i intervallet 30 - 35 dBA "slow" ikke skal overskrides. I rom der luftlydnivået er høyere enn strukturlydnivået, skal grense for maksimalverdi av luft-lydnivå gjelde for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd (45 dBA), jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79.

d) For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4 - 1,0 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

Alle støyskjermingstiltakene som er vist på planen eller er nødvendige ut fra ovenstående skal være gjennomført før de nye jernbanesporene tas i bruk.

Før byggemelding godkjennes kan det kreves at det skal foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på de støyproblemer som anlegget medfører.

13. Fellesbestemmelser.

a) Vei- og jernbaneskråninger, støyvoller og andre tiltak i terrenget i tilknytning til trafikkanleggene, skal utformes og beplantes i samsvar med stedets egenart.

216

b) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal søkes beskyttet mot skader fra anleggsmaskiner.



18/10 94

Revidert i hht. kommunestyresak 69/95, 21.06.95 - med endringer i bestemmelsenes pkt. 4c og 4d.

revidering
Vedtatt/den 21/6 1995
Skedsmo kommunestyre, sak 69
Plansjef

217

STADFESTET DEN 04.03.1985
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

SKEDSMO. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING AV RV 22 FETVEIEN FRA ROLF OLSENS VEI TIL ISAKVEIEN, MED ÅRÅSEN STADION.

§ 1

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsplanen er arealene regulert til følgende formål i medhold av bl.a. bygningslovens § 25.

I Byggeområder
Almennyttig formål

II Trafikkområder
Kjøreveier, parkeringsplass
Gang/sykkelveier
Kjørbare gangveier
Jernbane

III Friområder

§ 2

a) De regulerte gang/sykkelveier inkludert over- og underganger skal opparbeides samtidig med kjøreveien.

b) Ved veikryss skal terrenget innen frisiktsområdene om nødvendig planeres slik at det ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 meter over kjørebanen. Gjerde samt beplantning skal ved veikryss ikke være høyere enn 0,8 meter over kjørebane.

§ 3

a) Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Skjermen skal ha en høyde på 2 m over veigrunn.

Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

Støyskjerm skal bygges samtidig med vei.

§ 4

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

b) Tillatelse til bebyggelse av eiendommer mellom Lundsovergangen og Isakveien på veiens syd-vest side kan gis av bygningsrådet etter å ha innhentet tillatelse fra veimyndighetene.

218

§ 5

a) Områder regulert til allmennyttig formål skal nyttes til sportsanlegg og anlegg og bygninger som har tilknytning til dette.

Bygninger og anlegg kan benyttes til kontor- og lagervirksomhet dersom bygningsrådet gir tillatelse til dette.

§ 6

a) Den inntegnete fellesatkomst er felles for eiendommene 29/675, 29/769, 29/771, 29/956, 29/973, 29/975, 29/969, 29/968, 29/960, 29/958, 29/959, 29/1047, 29/1048.

b) Midlertidig gang/sykkelvei skal ligge som vist med stiplet linje på planen, over eiendommene 29/771 og 29/968 som eies av Lillestrøm Sportsklubb.

c) Område merket A reguleres til veiformål for midlertidig omlegging av vei ved bygging av ny Lundsovergang.

Området forutsettes tilbakeført til boligformål etter ferdigstillelse av nevnte anlegg.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Med utnyttelsesgrad forstås forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende vei, bane, friområde maksimalt 10,0 m.

b) Ved byggeanmeldelse skal det innsendes situasjonskart, utarbeidet av oppmålingsvesenet, som viser hvordan tomten tenkes disponert.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet innefor rammen av bygningsloven og kommunens bygningsvedtekter.

d) Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

e) Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

219

TINGLYST
02 MAI 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 7517

NORGES STATSBANER
10 OKT. 1996
Kass.kode
Sak/Doknr. 96/13639
Arkivbet 1031.4

AVTALE OM OPPFØRING OG VEDLIKEHOLD AV STØYSKJERM

Mellom Norges Statsbaner (NSB) og Lundsløkka Borettslag (grunneier), eier av gnr. 81 bnr. 1645 i Skedsmo kommune, er det inngått følgende avtale om oppføring og vedlikehold av støyskjerm:

1. NSB oppfører og bekoster støyskjerm som i henhold til reguleringsplan "Gardermobanen parsell Nitelva-Åråsen" vedtatt av Miljøverndepartementet den 18.10.94 skal plasseres på NSB's grunn i grensa mot eiendommen gnr. 81 bnr. 1645.

   Skjermen kan av NSB eller grunneier ikke påberopes som ny eiendomsgrense.

2. Grunneier gir NSB vederlagsfritt de nødvendige rettigheter for at støyskjermen skal oppføres og vedlikeholdes, slik som adkomst over eiendommen og rett til å ta i bruk grunnen i den utstrekning som trengs til gjennomføring av arbeidene, samt senere reparasjoner og fornyelse.

3. Vedlikeholdsansvaret for skjermen tilligger NSB, og tillates ikke utført av grunneier.

   Ved eller i nærheten av skjermen må det ikke lagres eller oppbevares brannfarlig materiale eller eksplosiver som kan skade denne. Graving, sprengning, tilførsel av masse og annet arbeid som kan medføre skade eller økt vedlikehold på skjermen, kan ikke utføres med mindre NSB har godkjent arbeidsplanen og gitt samtykke til iverksettelse av denne. Skader som påføres skjermen ved slikt arbeid erstattes av grunneieren. Skjermen kan ikke benyttes til reklame uten samtykke fra NSB.

4. Eventuelle skader som måtte oppstå som følge av adkomsten over eiendommen i forbindelse med vedlikehold, reparasjon og fornyelse av støyskjermen er holdt utenfor denne avtalen. Ved slike skader skal NSB enten istandsette eiendommen eller svare erstatning etter nærmere avtale. Ved mangel av minnelig ordning skal spørsmålet avgjøres av skjønn, jfr. skjønnsloven av 1. juni 1917.

5. Ovennevnte forpliktelser gjelder også for senere eiere/festere av eiendommen. NSB kan tinglyse denne avtalen som heftelse på eiendommen.

6. Denne avtalen er skrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier og NSB beholder hvert sitt.

Lillestrøm den 2/10 1996 — Oslo den 22/10 1996

Grunneier
for Lundsløkka B.l.

NORGES STATSBANER
for NSB
C. Møglestue
o.ing.

Doknr: 7517 Tinglyst: 02.05.2002 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
29/4 2002
Jernbaneverket
Region Øst
Jon Haugland
seksjonsleder

220

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

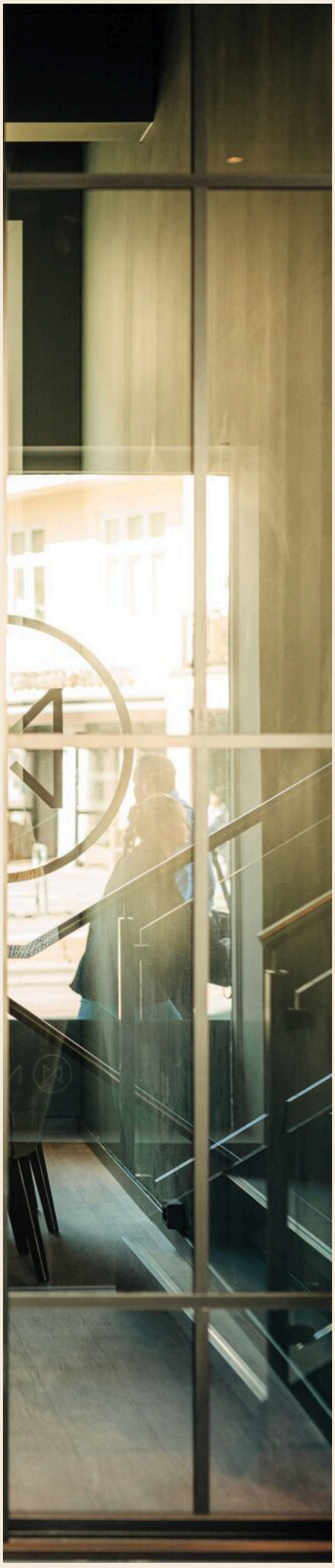
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0327/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lundsalleen 28C 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1645 (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)

Denne boligen er presentert av:





Tobias Nysæther Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385

Sofia Dalehaug
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
s.dalehaug@nordvikbolig.no
414 28 273

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: