

Landstads gate 43



Velkommen til

Landstads gate 43



Salgsoppgaven produsert 26. oktober 2025

Lillestrøm sentrum

Rålekker 2-roms fra 2021 med hems! 75 kvm gulvareal - Kjøkken fra HTH - Takhøyde på 4,1m - Balkong & felles takterrasse!

Prisantydning	4 700 000,-
Omkostninger	118 880,-
Totalpris	4 818 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 456,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Ansvarlig megler	Marius Enevoldsen
Telefon	948 45 655
E-post	m.enevoldsen@nordvikbolig.no
Megler	Linnea Marie Andersson
Telefon	481 98 744
E-post	l.andersson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Landstads gate 43!
- Dette er en moderne og lekker selveierleilighet fra 2021. Her bor du sentralt, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Det er både treningssenter, bussplass, matbutikker, spisesteder og apotek i umiddelbar nærhet, og kort avstand til Lillestrøm stasjon med hyppige togavganger mot Oslo og Gardermoen. Fra leiligheten har du også tilgang til en felles takterrasse med nydelige solforhold og utsikt.

- Verdt å merke seg:
- Rålekker selveierleilighet med hems
- Totalt 75 kvm gulvareal
- Nytt bygg i 2021
- Fjernvarme
- Svært god takhøyde
- Store vindusflater
- Kjøkken fra HTH
- Egen garderobe fra soverommet
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Egen balkong, felles takterrasse
- Kjellerbod.
- Midt i hjertet av Lillestrøm

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	1 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Garderobe.
BRA-b: 1 kvm. Balkong.
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Deler av hems.
Total BRA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Landstads gate 43

1. Etasje

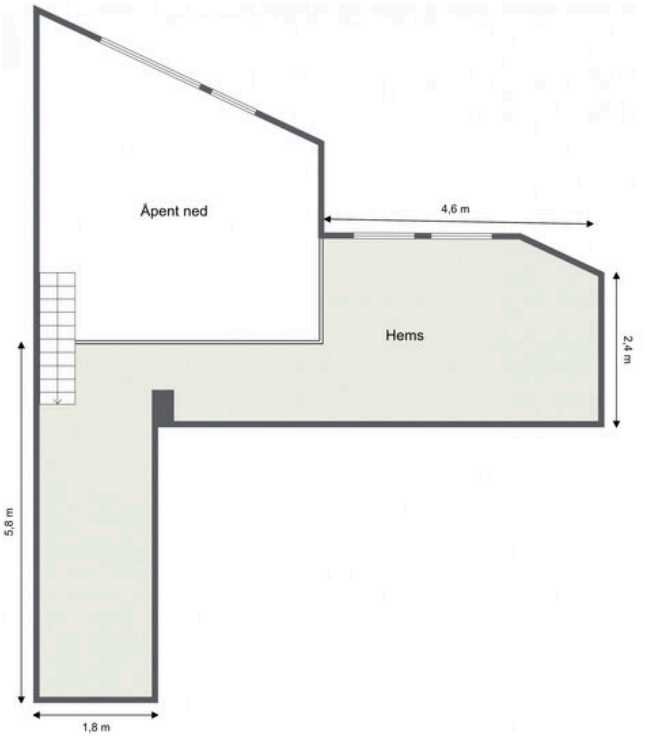


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Landstads gate 43

Hems



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


1, etasje







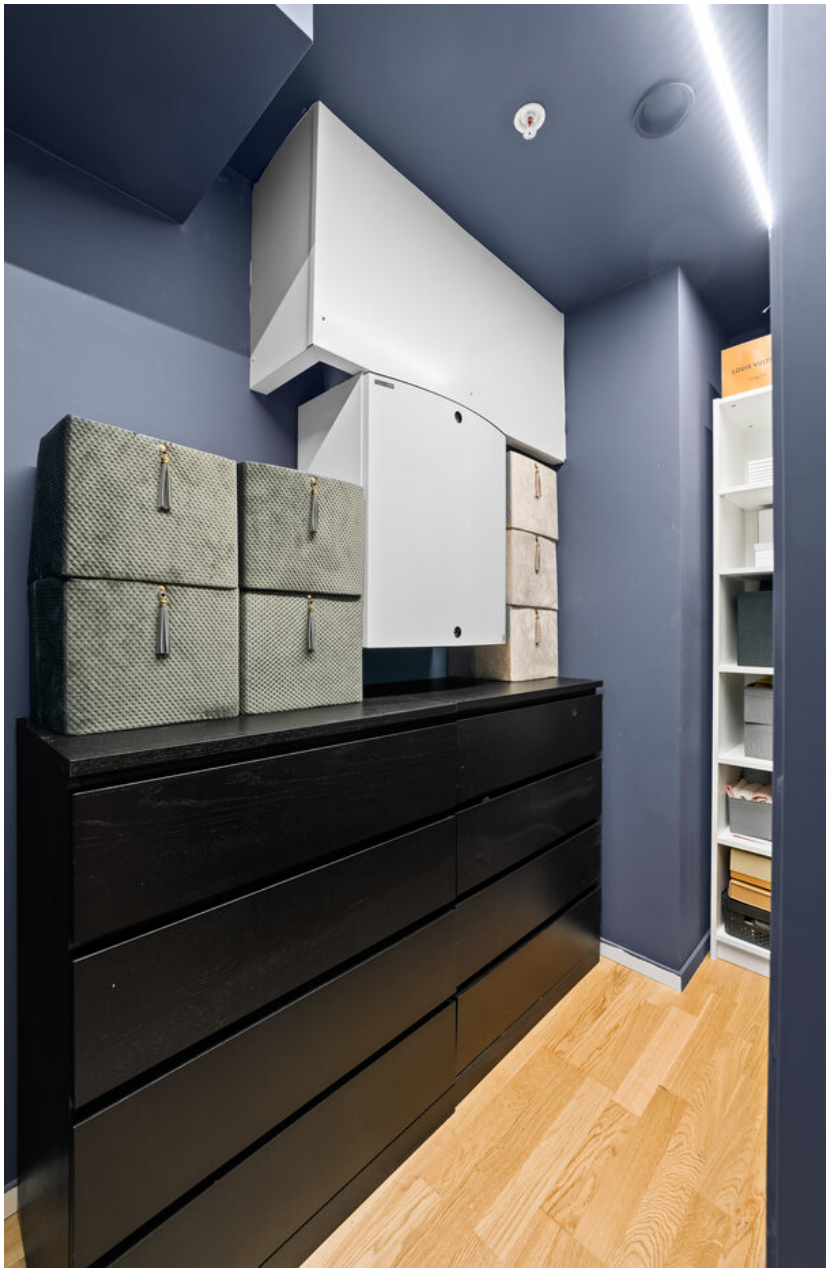



















Hems












Hertz
Vare og last
P
26
27
28






evo

Informasjon

Landstads gate 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0370/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 43, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2703, snr 9 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Elise Bernhus Årtun
Henrik Alexander Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 1 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Garderobe.
BRA-b: 1 kvm. Balkong.
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Deler av hems.
Total BRA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
For at BRA-i skal anses som måleverdig må takhøyden være på minimum 190cm. Takhøyden i boligens hems er målt fra ca 140-191cm. På grunnlag av dette er kun en liten del medregnet i arealoppmålingen. Hemsen har et gulvareal på ca. 27 kvm, og totalt gulvareal for leiligheten er derfor ca. 75 kvm.

Innhold

1. etasje, BRA-I 48 m²: Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Garderobe, Deler av hems.
Annet: Innglasset balkong, hems og kjellerbod.

Standard

Entré
Velkommen inn! Leiligheten ligger i 1. etasje, men oppleves som en 2. etasje. Entréen gir et lyst og ryddig førsteinntrykk, med parkett på gulvet og og sorte detaljer som gir et moderne preg. Her har du plass til garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue
Stuen imponerer med en takhøyde på hele 4,12 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen preges også av stilrene, sorte detaljer som går igjen i hele leiligheten og skaper et helhetlig uttrykk. Et hjem med en gjennomført og moderne stil.

Kjøkken
Kjøkkenet er levert av HTH og består av sorte, slette fronter i et tidløst design. Her får du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, ovn og platetopp, samt nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kjøl/frys er frittstående. En funksjonell løsning som passer like godt for hverdagsmat som for større middager.

Bad
Delikat og stilrent baderom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme som gir en behagelig start på dagen. Baderommet har praktisk adkomst fra entréen. Rommet er utstyrt med servantskap, nedfelt servant, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin – alt du trenger for en praktisk hverdag.

Soverom
Soverommet er av god størrelse, og har i tillegg utgang til en hyggelig luftebalkong. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Soverommet er malt i en behagelig blåfarge for ekstra komfort. Soverommet er også tilknyttet en separat garderobe for ekstra oppbevaring og en ryddig atmosfære.

Hems
Leiligheten har en praktisk hems med takhøyde på 140-191 cm – perfekt for å utnytte boligens areal optimalt. I dag er den innredet som soverom og kontor, men mulighetene er mange. Her kan du skape et koselig ekstra oppholdsrom som for eksempel en egen TV-krok, kontor, garderobe eller smart oppbevaringsplass. Et fleksibelt areal som gir litt ekstra spillerom i hverdagen.

For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 m^2.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat gulv på soverom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjekjeller, plass nummer 27, kan kjøpes om ønskelig. Pris kr. 600 000,-. Infrastrukturen er klargjort for installasjon av elbillader, kjøper kan montere dette på egen regning.

Modernisering og påkostninger

-Malt alle overflater, rekkverk og lister.
- Utskiftning av stikkontakter og lysbrytere fra hvite til sorte.
- Foliert kjøkken (folie kan fjernes) og nye håndtak.
- Nytt baderomsmøbel/servant. Nytt gulv på soverom.
- Elektriker: downlights i stue, lys over trapp, lys på soverom, lys i søyle, lys i gangen, nye downlights på bad.

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)?
- Svar: 29. november 2021

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro, 16/12-2021. Kontroll av elektrisk anlegg, nye stikkontakter, lysbrytere, downlights, lysskinner, lamper, lys i vegg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 16/12-2021.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Svar: Ja. Ventilasjon har årlig kontroll/service.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Svar: Ja. Salgsoppgave i 2021.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

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 kjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader forblendet med fasadeplater og felt med kledning. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Boligen har kun fått TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 6.2 Varmtvannsbereder: Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Alle fastmonterte medfølger. Kjøleskap kan også følge om ønskelig.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin.
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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator i stue og på soverom. Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på 2 824 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 456,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader: 2 471
- Kabel-TV / Bredbånd: 369
- Kommunale fastavgifter: 481
- Leasing, service, vedl. energimålere: 135

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.

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

Kommunale avgifter

Kr 5 670,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 1 489,08 kr
- Renovasjon: 3 057,00 kr
- Vann: 1 123,92 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Vannbåren varme med egen vannmåler.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 005 385,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 021 539,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm, orgnr. 927573660

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Studio Lillestrøm. Sameiet er en del av Dovrekvartalet vel, som har til formål å sørge for et helhetlig uttrykk i Dovrekvartalet, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom sameiet og øvrige medlemmer i velforeningen.

Bori er forretningsfører i sameie.

Sameiet består av 36 boligseksjoner og har adresse Landstads gate 39, 41 og 43.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, kun eierskiftemelding til styret/forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registrert fellesgjeld i sameiet.

Det er ingen fellesgjeld på seksjonen per dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 1 518 704,-
Sum driftskostnader 2024: 1 497 560,-
Årsresultat 2024: 31 214,- overført til annen egenkapital

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter:
- Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for
registrering.
- Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie
menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.
- Ingen kan erverve flere enn to seksjoner i Sameiet

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad i sameiet.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23843700

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 575 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i et urbant og nyetablert område. Her bor du i umiddelbar nærhet til busstopp, spisesteder, bar, uteliv og treningssenter, og det er kort vei til togstasjon, sentrum og shopping. Fellestomten er pent opparbeidet, og til felles anvendelse er det en stor, flott takterrasse på toppen av bygningen.

Takterrassen har dekke i tre, plassbygde blomsterkasser, pergola og moderne sittegrupper, og hele uteplassen er rammet inn med rekkverk i stål med glassflater som ivaretar den langstrakte utsikten. Solforholdene er selvsagt upåklagelige, og terrassen er delt inn i flere soner for spennende møblering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i Lillestrøm sentrum med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og Lillestrøm togstasjon ca. 8 minutters gange fra boligen. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2023.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område avsatt til sentrumformål nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, boligbebyggelse og veg. Det registreres faresone i området i Sørumsgata under jernbanen, dette gjelder flomfare og berører ikke eiendommen direkte.
I reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nærliggende områder er regulert til samme formål, bolig/forretning/kontor, uteoppholdsareal og torg. Det registreres hensynssone bevaring kulturmiljø og sikringsone frisiktsone i nærområdet. Dette berører ikke eiendommen direkte.

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen direkte, men det er reguleringsplanforslag i området med navn Kvartal 24B i Lillestrøm sentrum.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2703/9:
09.07.1954 - Dokumentnr: 103452 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105097 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1983 - Dokumentnr: 101438 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107132 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1992 - Dokumentnr: 13870 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om fri ferdsel og opphold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 668078 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2703

25.06.2021 - Dokumentnr: 773706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/1763

01.01.2024 - Dokumentnr: 202912 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2703

25.02.2022 - Dokumentnr: 221851 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:26
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 27 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 310,- 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 28. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler

Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

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.

Vedlegg

Landstads gate 43

Landstads gate 43

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	22 min 🚶 2 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	8 min 🚗 3.7 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	20 min 🚶 1.8 km

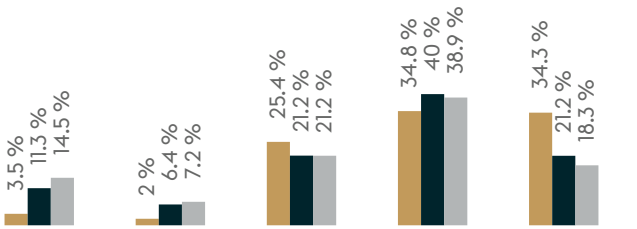
Offentlig transport

Kjerulfs gate	Linje 320, 470, 480, 490	1 min 🚶 0.1 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 🚶 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 21.1 km
Oslo Gardermoen		27 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	7 min 🚶 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	8 min 🚶 0.7 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	12 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm Torv	2 112	1 507
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	10 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	11 min
EVO Lillestrøm	4 min
Sterkere Trening	8 min

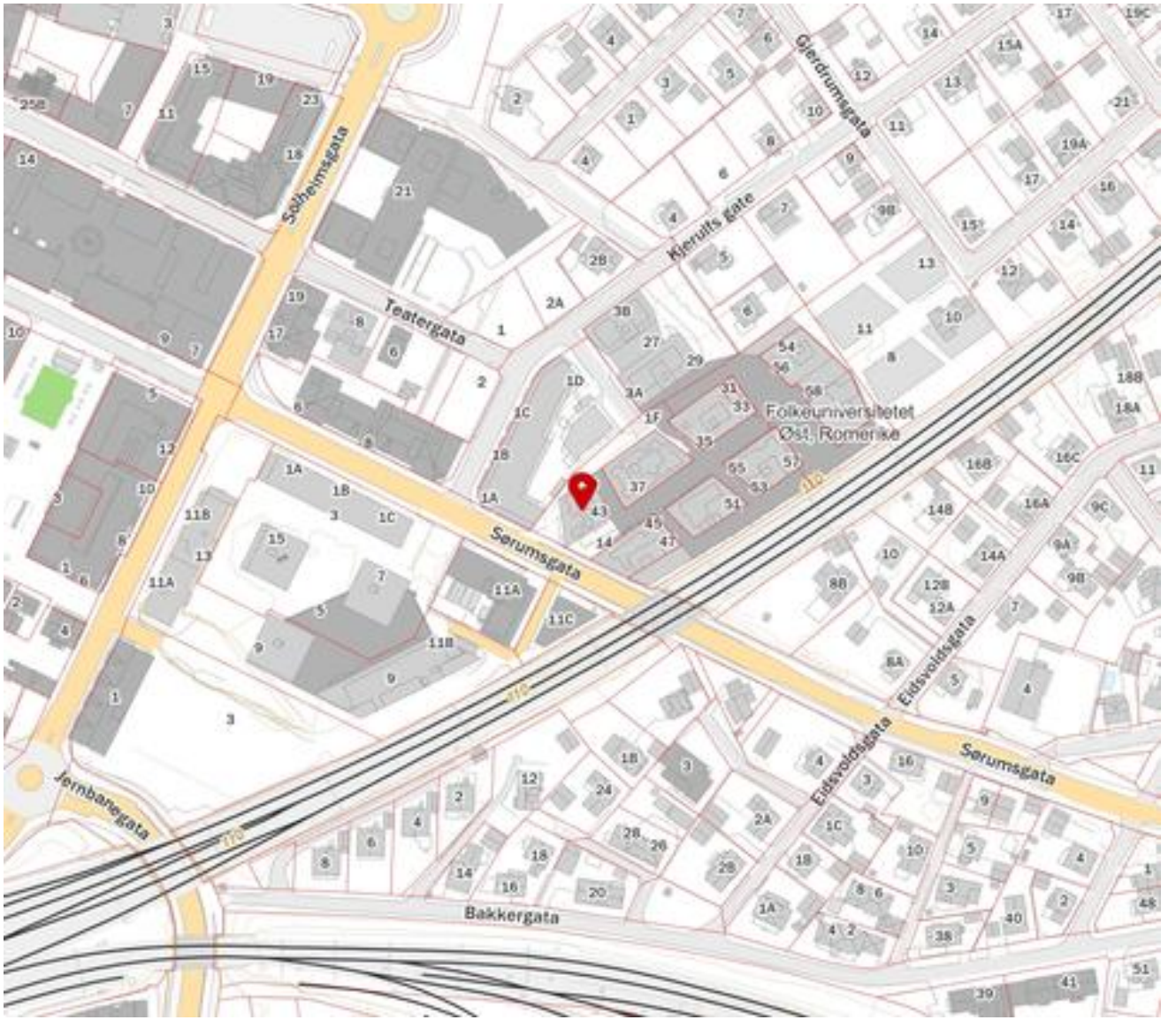
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vedlegg

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Landstads gate 43
2000 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 24/10/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 2703
Hjemmelshaver:	Henrik Alexander Bjerke og Elise Bernhus Årtun
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	575 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles tomt sentralt i Lillestrøm.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med kjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader forblendet med fasadeplater og felt med kledning. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat gulv på soverom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer siden byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	48		1		48	1
Hems	2				2	
Kjellerbod		3				
SUM BYGNING	50	3	1		50	1
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom, Garderobe, Deler av hems.

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

For at BRA-i skal anses som måleverdig må takhøyden være på minimum 190cm. Takhøyden i boligens hems er målt fra ca 140-191cm. På grunnlag av dette er kun en liten del medregnet i arealoppmålingen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator i stue og på soverom. Vannbåren gulvvarme på bad.

Takhøyde: Målt ca 220cm i entré og ved kjøkken. Målt ca 412cm i stue. 242cm målt på soverom. Hems målt fra 141-191cm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

24/10/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket større avvik eller svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger mot aktuelle soner.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2020. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt innglasset balkong på ca 1m2 med tilkomst fra stue og soverom fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system med teknisk skap for vannrør på bad og for vannbåren varme i entré. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Gjennomgående balansert ventilasjon. Aggregat plassert i garderobe.

Merknader: Det registreres behov for filterskifte. Selger informerer om at dette vil bli skiftet før eierskifte.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobe. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Tilstandsgrad blir satt ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Årtun, Elise Bernhus	9578-5999-4-3859961	2025-10-07 20:21:12
Bjerke, Henrik Alexander	9578-5995-4-2823333	2025-10-07 20:26:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
60-0370/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 43, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Elise Bernhus Årtun, Henrik Alexander Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 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?
Ja
Polisenummer: 3444407-1.2
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Rett Elektro, 16/12-2021. Kontroll av elektrisk anlegg, nye stikkontakter, lysbrytere, downlights, lysskinner, lamper, lys i vegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 16/12-2021.

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

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

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

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

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

Beskriv: Ventilasjon har årlig kontroll/service.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0370/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerke, Henrik Alexander	**2025-10-07**	**Årtun, Elise Bernhus**	**2025-10-07**

Identifikasjon

bankID Bjerke, Henrik Alexander

Identifikasjon

bankID Årtun, Elise Bernhus

Signicat

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

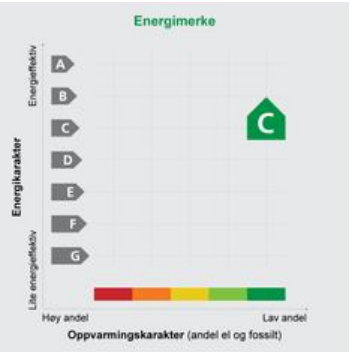
Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Landstads gate 43
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2703
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300837791
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1413594
Dato	19.06.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	7561,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	03.12.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Vedlegg

Forretningsførerinformasjon

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 250**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	**kr 1 875**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 13.10.25
Vår ref.: 5231 / 9
Meglers ref.: 60-0370/25

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	5231 Eierseksjonssameiet Studio Lillestrøm	**Etasje**	1.etg
Adresse	Landstads gate 43, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Henrik Alexander Bjerke, Elise Bernhus Årtun	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 13.10.25: kr 3 456,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-10**	**2025-11**	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**
Felleskostnader	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471	2 471
Kabel-TV / Bredbånd	369	369	369	369	369	369
Kommunale fastavgifter	481	481	481	481	481	481
Leasing, service, vedl. energimålere	135	135	135	135	135	135
Total	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456	3 456

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5231 Eierseksjonssameiet Studio Lillestrøm (orgnr. 927573660)
Antall enheter	36
Styrets e-post	studiolillestrom@borimail.no
Styreleder	Peter M Arnesen (45083519)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23843700)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2703
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 308,00
Formue	kr 20 414,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Studio Lillestrøm er en del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om bla sesongarbeid og vaktmester.

Noen av seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i felles anleggseiendom, for mer informasjon ta kontakt med selger av garasjeplass.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinært årsmøte 16.06.2025 for 5231 Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm.

Møtested: Takterrassen i sameiet

Tid: kl. 18:00

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

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

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

Kan du ikke selv møte opp, kan du gi skriftlig fullmakt til en annen. Skriv da ditt navn og navnet på vedkommende du gir fullmakt til på et ark som vedkommende tar med seg på årsmøtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Det skal være beboermøte etter årsmøtet, og da kan seksjonseiere snakke med styret om saker dere lurer på.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder velges til møteleder.
NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.
Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

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

Sak 4: Styrehonorar

Legges frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 5: Personvalg

Hele styret er valgt for 2 år i 2024, så ingen er på valg.

Eierseksjonsameie Studio Lillestrøm
STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:Peter M Arnesen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Christian Stillingen Morland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Agatha Joyc Oginiere	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:Torbjørn Pedersen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

SELSKAPSINFORMASJON
Eierseksjonssameie ble stiftet 25.06.2021 og har organisasjonsnummer 927 573 660

Sameiet består av 36 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Landstadgate 39-43, 2000 Lillestrøm

Eiendommen har gnr 81, bnr 2703 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiets postadresse er: Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm, c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Fakturaadresse: EHF til orgnr 927573660
Som pdf til 927573660@bori.no

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt ekstra ordinært årsmøte i november.
Vi har hatt 1 styremøte og behandlet saker, så som:

- Budsjettering og Løpende vedlikehold: Samarbeid med sameiet i D5 angående deres oppgradering av gang vi også har tilgang til
- Forsikringsskader: Innbrudd og vannskade har blitt diskutert via mail.

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

Godkjent av styret, den 10.06.2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 510 499	1 888 575	1 398 974	1 608 060
Annen driftsinntekt	2	8 205	14 252	0	0
Sum driftsinntekter		**1 518 704**	**1 902 827**	**1 398 974**	**1 608 060**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 510	45 640	68 460	68 460
Konsulenttjenester	4	69 973	82 382	70 000	71 350
Rep og vedlikehold	5	194 994	165 698	143 560	191 000
Forsikringer		54 754	51 267	56 000	58 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	155 627	214 866	250 000	327 000
Energi og fyring	7	306 167	448 173	165 000	226 000
Kabel-TV og telefoni		151 560	193 967	204 000	223 000
Driftskostnader	8	129 756	121 261	86 200	105 000
Leiekostnader		0	38 750	36 000	0
Kostnader til fellessameier		138 744	104 229	70 000	96 000
Andre driftskostnader	9	167 549	332 670	129 204	27 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 926	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 497 560**	**1 798 903**	**1 278 424**	**1 393 210**
Driftsresultat før finansposter		**21 144**	**103 924**	**120 550**	**214 850**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 070	1 854	0	0
Sum finansposter		**10 070**	**1 854**	**0**	**0**
Årsresultat		**31 214**	**105 778**	**120 550**	**214 850**
Overført til annen egenkapital	12	31 214	105 778	0	0
Sum disponering		**31 214**	**105 778**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		221 918	32 260
Kundefordringer	11	69 178	210 287
Sum fordringer		291 096	242 547
Bankinnskudd, kasse o.l.		497 795	632 834
Skattetrekkonto	10	17 000	0
Sum omløpsmidler		**805 891**	**875 380**
SUM EIENDELER		**805 891**	**875 380**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	661 187	629 973
Sum egenkapital		**661 187**	**629 973**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 245	229 379
Annen kortsiktig gjeld	13	28 459	16 028
Sum kortsiktig gjeld		144 704	245 407
Sum gjeld		**144 704**	**245 407**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**805 891**	**875 380**

Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm

Peter Mikael Arnesen
Styrets leder

Agatha Joyce Oginere
Styremedlem

Christian Stillingen Morland
Styremedlem

Torbjørn Pedersen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	920 952	920 952	920 950	967 000
Kabel TV/bredbånd	181 656	194 400	204 000	223 000
Garasje	0	21 378	24 024	0
Kommunale avgifter	134 805	399 841	250 000	130 000
Fjernvarme	245 438	352 004	0	230 000
Gass, leasing enerigmålere	27 648	0	0	58 060
Sum felleskostnader	**1 510 499**	**1 888 575**	**1 398 974**	**1 608 060**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	8 205	3 894	0	0
El bil/ladeanlegg	0	10 358	0	0
Sum andre driftsinntekter	**8 205**	**14 252**	**0**	**0**

Utbetaling av overskudd 2023, Dovrekvartalet Fellesbygg

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	110 000	40 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	5 640	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	**125 510**	**45 640**	**68 460**	**68 460**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Samt at styreleder og ett styremedlem som satt i perioden mai til november 24, har fått utbetalt styrehonorar for perioden

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 775	4 738	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	63 303	77 644	65 000	66 350
Andre forvaltningstjenester	1 895	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**69 973**	**82 382**	**70 000**	**71 350**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 500	0	0	0
Vedlikehold VVS	14 400	14 400	16 560	15 000
Vedlikehold elektro	5 396	0	20 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	2 000
Vedlikehold heis	28 628	16 474	18 000	30 000
Vedlikehold varmeanlegg	58 854	55 447	13 000	62 000
Vedlikehold ventilasjon	63 503	59 440	66 000	67 000
Vedlikehold brannsikring	21 713	19 937	10 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	**194 994**	**165 698**	**143 560**	**191 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	155 627	214 866	250 000	327 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**155 627**	**214 866**	**250 000**	**327 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	23 754	27 234	15 000	24 000
Fjernvarme	282 413	420 939	150 000	200 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	0	0	2 000
Sum energi og fyring	**306 167**	**448 173**	**165 000**	**226 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	46 145	83 773	45 000	35 000
Renholdstjenester	83 612	37 488	41 200	70 000
Sum driftskostnader	**129 756**	**121 261**	**86 200**	**105 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	13 526	15 000	0
Søppeltømming/container	0	200	0	0
Lyspærer, sikringer etc	516	498	0	0
Driftskostnader	0	314 206	0	0
Inventar	13 203	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	140 349	0	106 804	20 000
Kontorrekvisita	554	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	840	0	0
Generalforsamling/årsmøte	9 739	1 000	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Konstaterte tap på fordringer	788	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**167 549**	**332 670**	**129 204**	**27 400**

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	17 000	0
Sum skattetrekkonto	**17 000**	**0**

Note 11 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**69 178**	**210 287**
Sum fordringer	**69 178**	**210 287**

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	629 973	524 195
Tilført til/fra EK fra årets resultat	31 214	105 778
Sum opptjent egenkapital 31.12	661 187	629 973
Annen egenkapital 31.12	661 187	629 973
Sum egenkapital 31.12	**661 187**	**629 973**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	17 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 050	0
Gjeld til bbl	2 124	0
Andre påløpte kostnader, strømfakura des	2 285	16 028
Sum annen kortsiktig gjeld	**28 459**	**16 028**

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**629 973**	**524 195**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	31 214	105 778
B. Årets endring i arbeidskapital	31 214	105 778
C. Arbeidskapital 31.12	**661 187**	**629 973**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	805 891	875 380
- Kortsiktig gjeld	144 704	245 407
= Arbeidskapital 31.12	**661 187**	**629 973**

5231 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Morland, Christian Stillingen	2025-03-29	Oginere, Agatha Joyce	2025-03-28
Identifikasjon: bankID Morland, Christian Stillingen		Identifikasjon: bankID Oginere, Agatha Joyce	
Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Torbjørn	2025-03-28	Arnesen, Peter Mikael	2025-05-04
Identifikasjon: bankID Pedersen, Torbjørn		Identifikasjon: bankID Arnesen, Peter Mikael	

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm som viser et overskudd på NOK 31 214. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

05.05.2025 23:05:22

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

5231 Eierseksjonssameie Studio Lillestrøm

Protokoll for ordinært årsmøte 16.06.2025

6 av 36 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Peter Arnesen velges til møteleder.
Torbjørn Pedersen signerer protokoll med møteleder.
Laila Coldevin fra forretningsfører BORI BBL velges til å føre protokollen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Legges frem av styret.
Årsmøtet foreslår kr 72000,-
Styret fordeler beløpet internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 72000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Hele styret er valgt for 2 år i 2024, så ingen er på valg.

Ordinært årsmøte 16.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Arnesen, Peter Mikael	**2025-06-17**	**Pedersen, Torbjørn**	**2025-06-17**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Arnesen, Peter Mikael		bankID Pedersen, Torbjørn	

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

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET STUDIO LILLESTRØM

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Studio Lillestrøm (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.81, bnr. 2703 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av en 36 boligseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 25.6.2021. Sameiets adresse er Landstads gate 39, 41 og 43.

Sameiet er en del av Dovrekvartalet Vel (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret, samt eventuelle vedtekter og ordensregler for Velforeningen.

Sameiet grenser til og har inngang gjennom Eierseksjonssameiet Anleggseiendom på plan 0. Hver seksjonseier plikter å ferdes og oppholde seg slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Anleggseiendom på plan 0.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

§ 3
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer m.m.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Fjernvarme vil belastes etter BRA dersom ikke annet er avtalt. Dersom det er installert fjernavleste målere kan det være mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så fall innkreves et akontobeløp som avregnes én gang pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for [navn – parkeringsanlegg]. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.1 Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.2 Seksjonseiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

3.3 Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, men med følgende presiseringer:
Ettersom Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i [fellesbetegnelse], vil Sameiets andeler av kostnadene til Velforeningen variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved akontobeløp og direkte fakturaer fra leverandør. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdspliikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Ingen kan erverve flere enn to seksjoner i Sameiet, verken gjennom direkte eller indirekte erverv, jfr. Eierseksjonsloven § 23. Det er opp til hver enkelt erverver å vurdere om begrensningene i eierseksjonsloven § 23 hindrer erverv av seksjoner i Sameiet.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanliggender i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen. Så lenge området er under utbygging skal utbygger ha en representant i styret. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.

3. Årsregnskap
4. Velforeningens årsregnskap
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Ovennevnte krav om kvalifisert flertall gjelder tilsvarende for fastsettelse av årsmøtets instruks til styret ved behandling av og avstemming i tilsvarende saker i Velforeningens årsmøte.

§ 12
Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

På årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier – til sammen 36 stemmer.

§ 13
Revisjon regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BORI BBL er Sameiets forretningsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 37.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 16
Erstatning

Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker

egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne eller oppsetting av varmepumpe på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareaIer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av uteareaIet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierne har rett til å kjøpe bruksrett til parkeringsplass(er) i felles parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget organiseres som anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

Vedlegg

Kommunale opplysninger

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

Utskriftsdato: 01.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Landstads gate 43, 2000 LILLESTRØM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 01.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Landstads gate 43, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 489,08 kr
Renovasjon	3 057,00 kr
Vann	1 123,92 kr
Sum	**5 670,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00256-134
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.01.2023

81/2706 m.fl., Ferdigattest Dovrekvartalet, nybygg bolig og næring, utomhus og garasjekjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2706 / 0 / 0
Ansvarlig søker: HENT AS
Tiltakshaver: E & G BYGG AS
Tiltaket gjelder: Ferdigattest kvartal 25 B

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Dovrekvartalet (bygg D1 – D5 og K-trebyggene) med garasjekjeller.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for Dovrekvartalet og K-Tre-byggene, mottatt 01.12.2022.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet og godkjent i rammetillatelse av 23.03.2018, og omfatter kvartal 25B - bygningene D1 – D5 samt K3A og K3B som vist nedenfor, med underliggende garasjekjeller og tilhørende utomhusareal. Bygg D6 omfattes av annen byggesak (BYGG-20/00253). Det samme gjelder strøkstorg i Landstads gate (BYGG-20/01675).



Gnr/bnr	Bygg	Adresser
81/2706	D1	Landstads gate 53 – 57
81/2705	D2	Landstads gate 49 – 51
81/2704	D3	Landstads gate 45 – 47 og Sørumsgata 14
81/1064	D4	Landstads gate 39 – 43
81/2707	D5	Landstads gate 37
81/930	K3B	Kjerulfs gate 3 B
81/930	K3A	Kjerulfs gate 3 A og Landstads gate 27 – 29

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport er mottatt. Gjennomføringsplan 37, datert 30.11.2022 legges til grunn for vedtaket.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter byggesaken.

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

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
E & G BYGG AS

Lillestrøm kommune
Byggesak by

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00256-48
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.02.2021

Dovrekvartalet - Midlertidig brukstillatelse for blokk D4

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1148 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HENT AS
Tiltakshaver:	E & G BYGG AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for boligblokk
Antall leiligheter	32

Vedtak

Det gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 midlertidig brukstillatelse for blokk D4 i Dovrekvartalet, i h.t. søknad

Vilkår

- Vedtaket gis på grunnlag av midlertidie dispensasjon m/vilkår, fra rekkefølgebestemmelser – jf vedtak i saken, datert 28.12.21.

- Tidspunkt for ferdigstillelse og søknad om ferdigattest for hele tiltaket er 01.08.21.
  - Vilkår for ferdigattest:
    - Øvrige arbeider iht godkjent dokumentasjon må foreligge
    - Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
    - Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene må være oppfylt
    - Vilkår for ferdigattest iht pbl §21-10 og SAK kap 9 skal oppfylles

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Bakgrunn

J.sak 16/2077
- HUT sak PS 18/8, vedtatt 07.02.18
- Rammetillatelse DS 18/241, (j.sak 16/2077) vedtatt 23.03.18
- Igangsettingstillatelse 1 – DS 18/776, vedtatt 15.10.18
- Igangsettingstillatelse 2 – DS 19/69, vedtatt 31.01.19
- Igangsettingstillatelse 3 – DS 19/232, vedtatt 18.03.19
- Igangsettingstillatelse 4 – DS 19/591, vedtatt 06.07.19.
- Igangsettingstillatelse 5 – DS 19/745, vedtatt 05.09.19.

Sak BYGG-20/00256 (nytt saksnummer etter 01.01.20)
- Igangsettingstillatelse 6 m/dispensasjon – vedtatt 08.03.20.
- Igangsettingstillatelse 7 – vedtatt 18.02.20
- Igangsettingstillatelse 8 – vedtatt 23.03.20
- Igangsettingstillatelse 9 – vedtatt 07.04.20
- Igangsettingstillatelse 10 – vedtatt 02.10.20
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for D1 og D2 vedtatt 07.10.20
- Midlertidig brukstillatelse for D1 og D2 vedtatt 22.10.20
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for D4 – vedtatt 28.01.21

- Søknad om midlertidig brukstllatelse for D4, mottatt 08.01.21

Begrunnelse for vedtak

Beskrivelse
Søknaden omfatter midlertidig brukstillatelse for boliger og fellesareal for blokk D4 i h. t. søknadsdokumentasjon. Det vises til følgebrev fra søker, datert 22.12.20, med dokumentasjon.

Det er nylig gitt brukstillatelse for D1 og D2, og D4 er den tredje av 5 blokker som tas i bruk i Dovrekvartalet.



Hovedatkomst vil fram til primo mars bli via Kjerulfs gate og inn i underetasje/garasjekjeller med trinnfri adgang til heis og trapp til de respektive blokkene. Alternativ inngang vil være fra Sørumsgata, langs jernbanen. Her er det utvendig atkomst via trapp til hovedinngangsplan. I tillegg, er det også her trinnfri atkomst til heis og trapp i underetasje/garasjekjeller.

Det er gitt dispensasjon i to vedtak, hhv 07.10.20 og 28.01.21, fra rekkefølgebestemmelsene for utsatt ferdigstillelse av uteoppholdsarealer før innflytting.

Heis er sertifisert av Kiwa Teknologisk Institutt AS, 23.11.20 – sertifikat SL 18099.

Vurdering
Atkomstsonene er preget av byggearbeidene på den aktuelle eiendommen og på tilgrensende naboeiendom. Kommunen foretok befaring 28.01.21 sammen med brannvesenet (NRBR) som påpekte avvik i forhold til atkomstvei for brann- og redningsvesen samt rømningsveier. Avvikene ble senere bekreftet lukket.

Uteområdet mellom byggene i Dovrekvartalet som har asfalt eller annet dekke ferdigstilles i samsvar med overleveringsdatoer (se dispensasjonsvedtak i saken), tredekker monteres fortløpende, mens granittdekkene først ferdigstilles medio februar 2021

Midlertidig brukstillatelse kan gis på grunnlag av søknad fra ansvarlig søker, HENT AS, mottatt 08.01.21 og gjennomføringsplan 25 datert 01.02.21.

Vilkår for å gi midlertidig brukstillatelse anses dermed å være oppfylt.

Ansvar

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen gjeldende frister, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gyldighet

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Med hilsen

Therese Bals Borge
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
E & G BYGG AS

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 81/2703/0/26

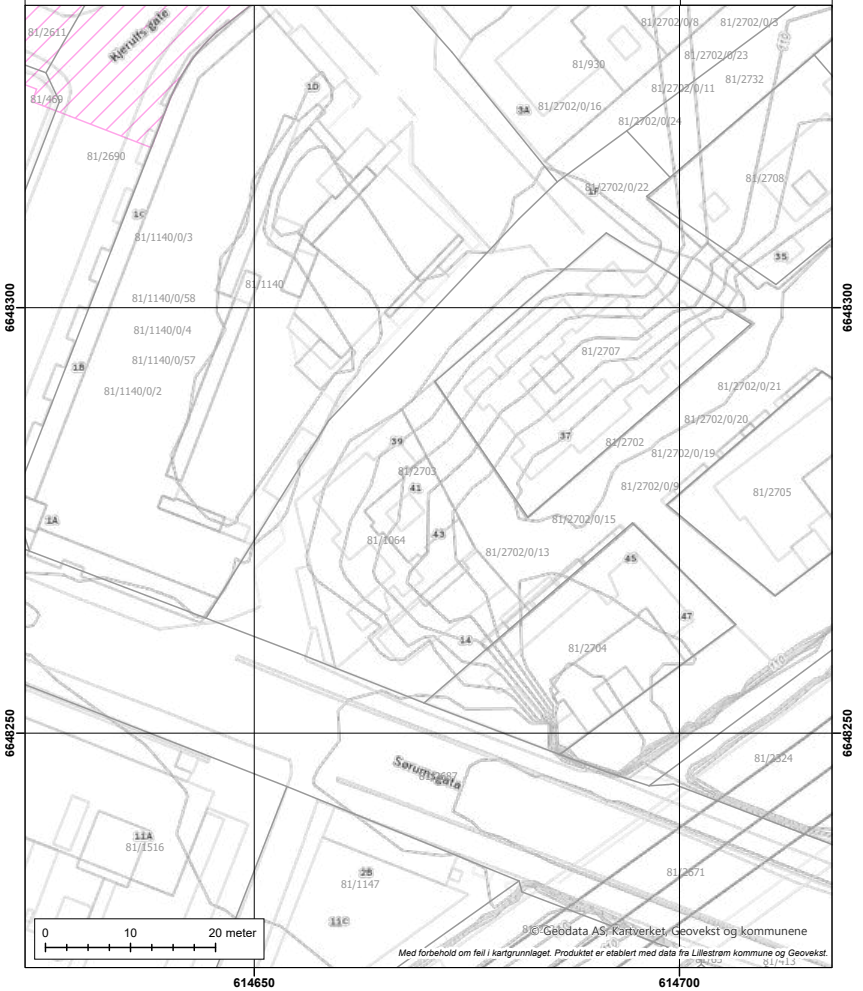
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

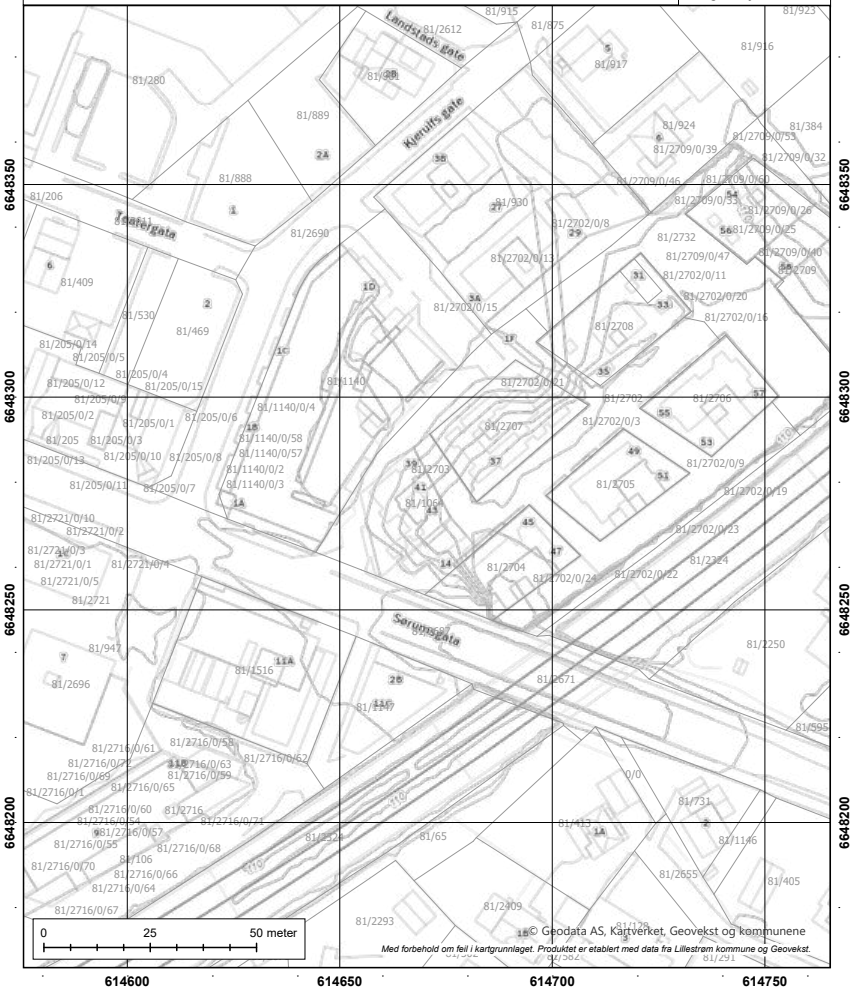
Kommunedelplan 81/2703/0/26

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

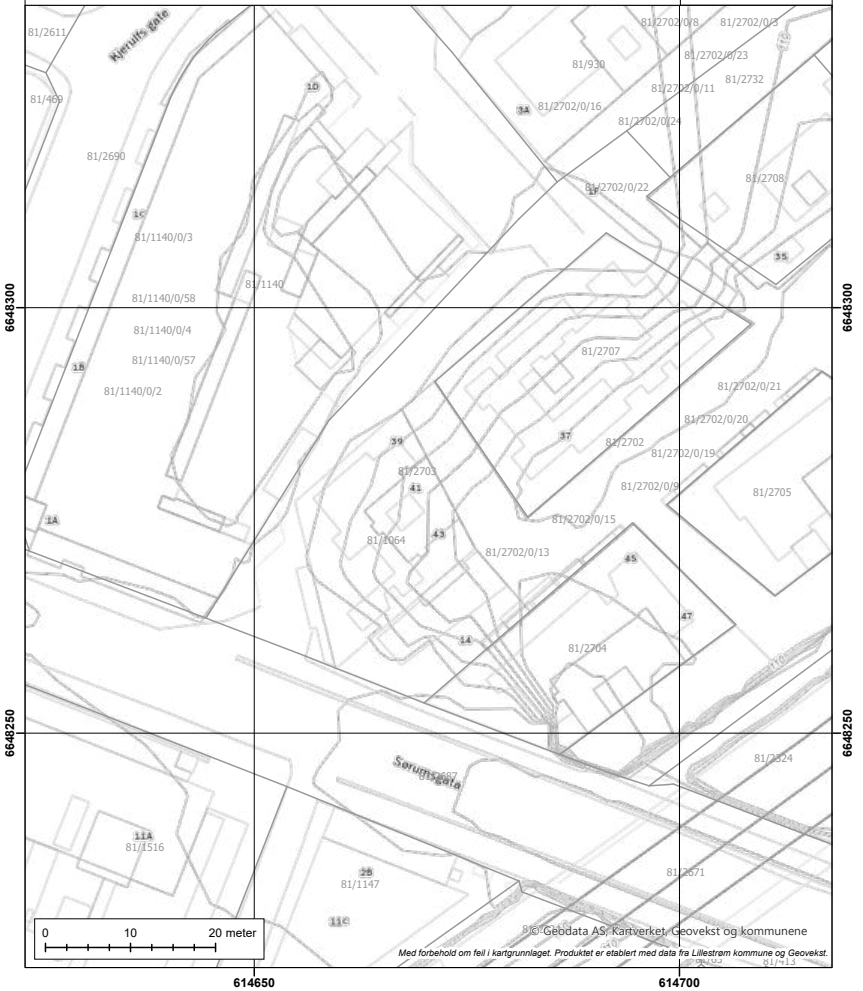
Reguleringsplanforslag over bakken 81/2703/0/26

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

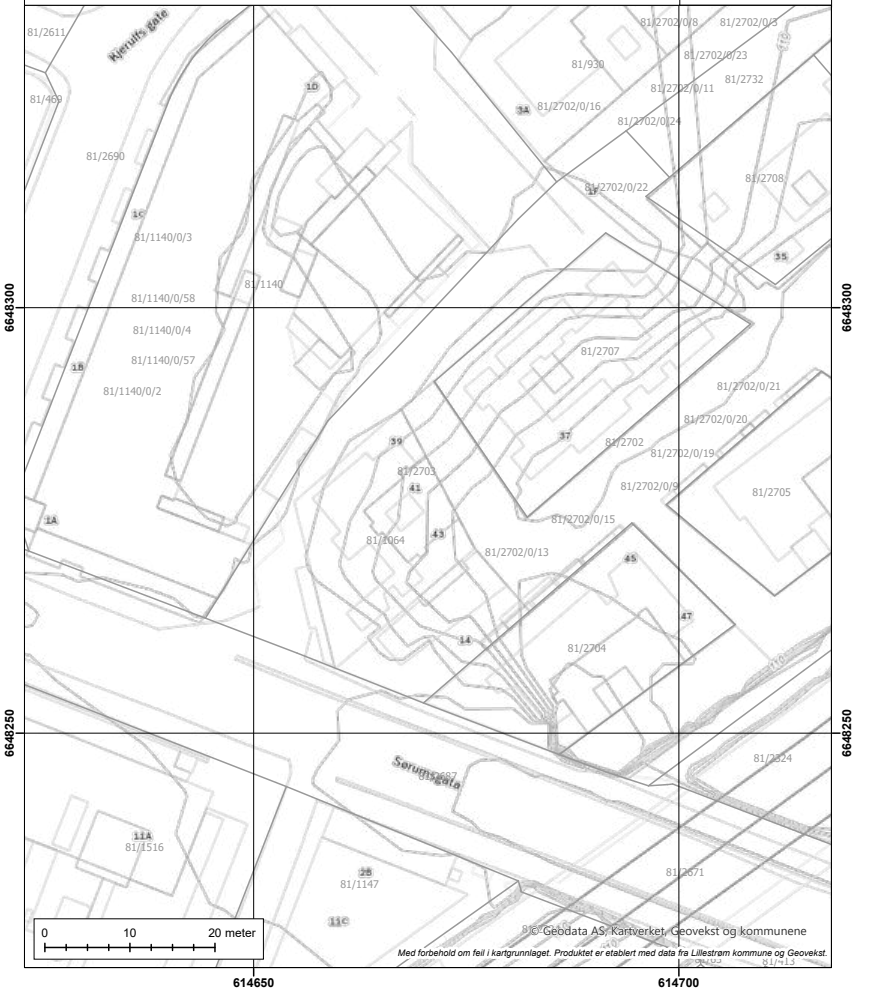
Reguleringsplanforslag under bakken 81/2703/0/26

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/2703/0/26

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone

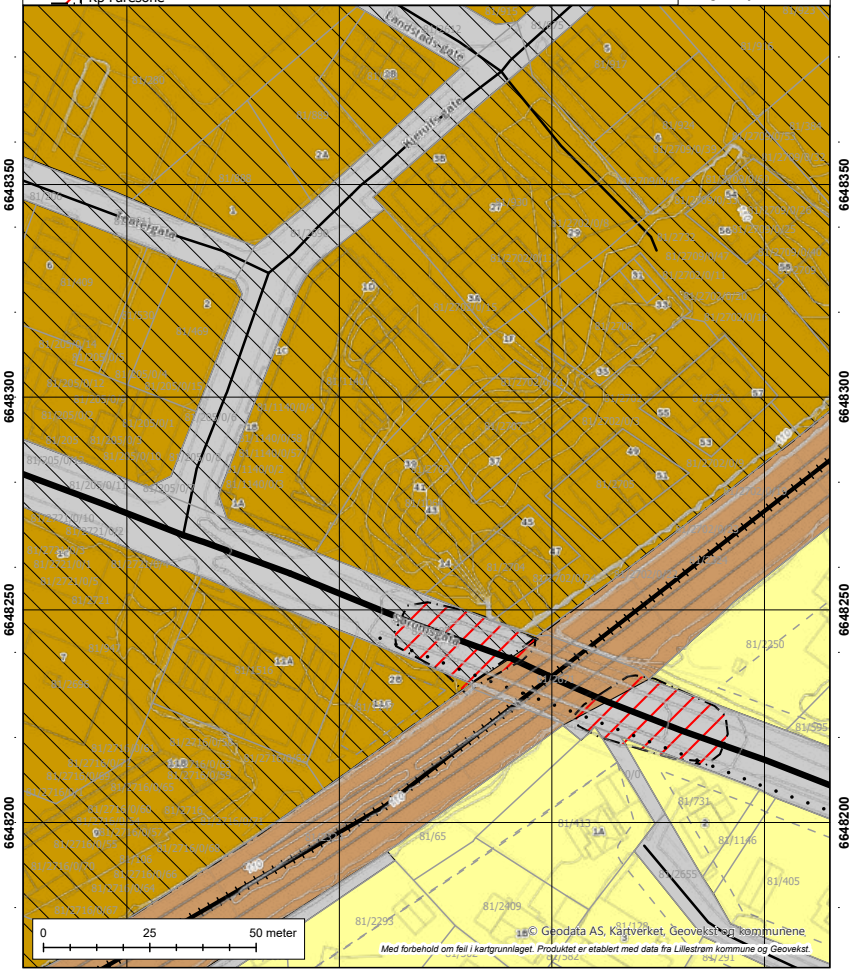
KpJuridiskLinje
- Byggegrense

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..



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

Lillestrøm kommune

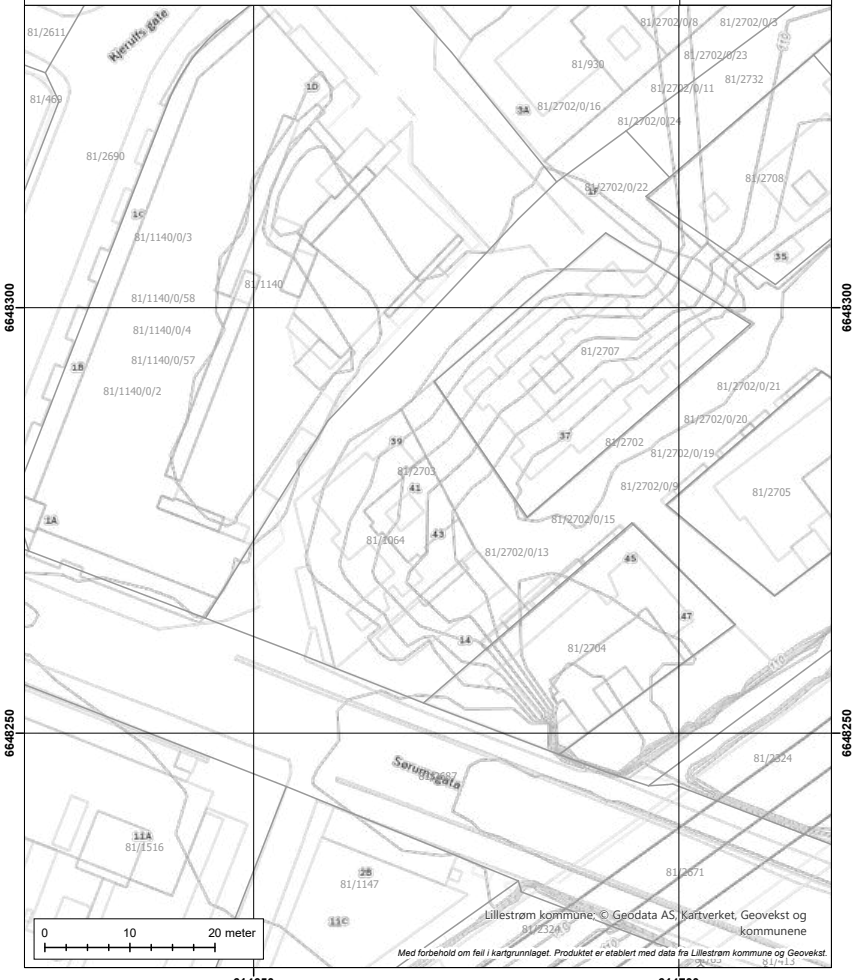
Reguleringsplan over bakken 81/2703/0/26

Tegnforklaring:

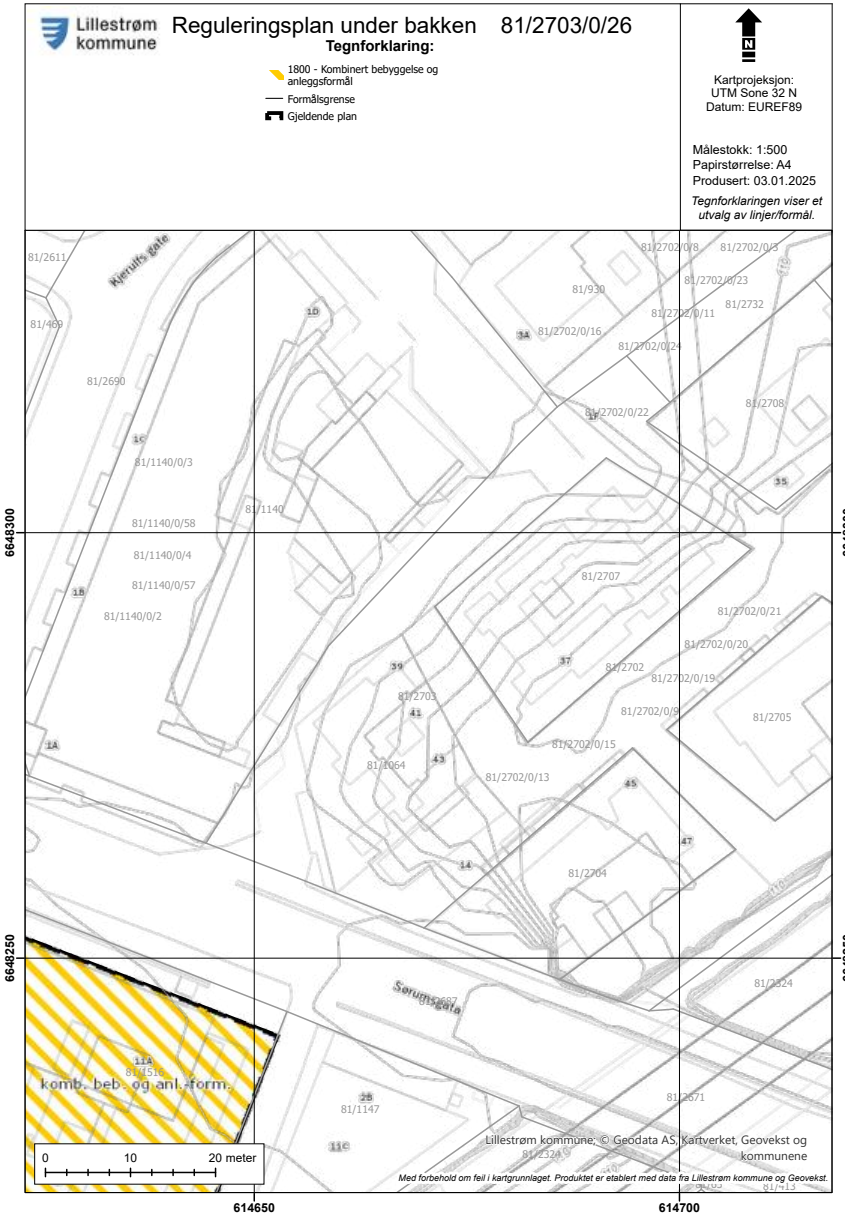
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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



[redacted]

Reguleringsplaner under arbeid Produsert: 03.01.2025

[redacted]

81 2703 0 26

Landstads gate 43

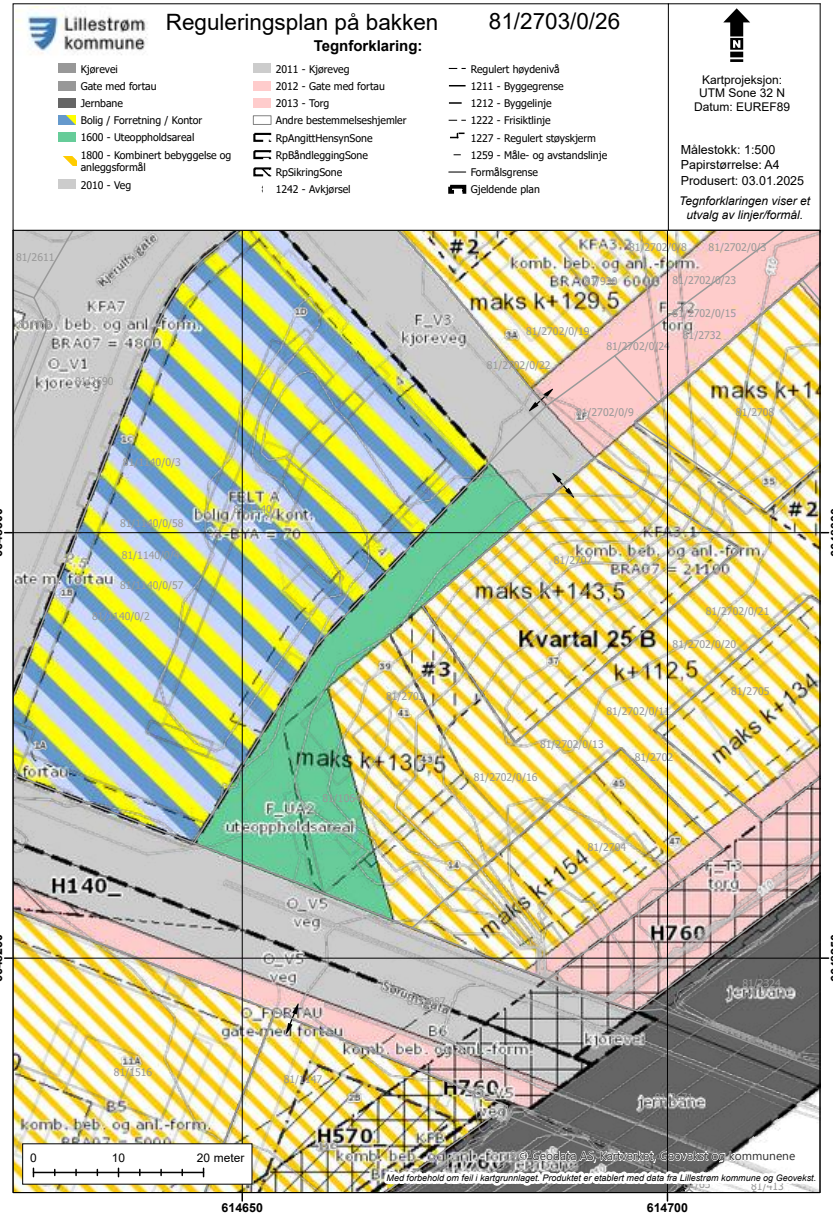
Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- 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:

[redacted]



GEODATA

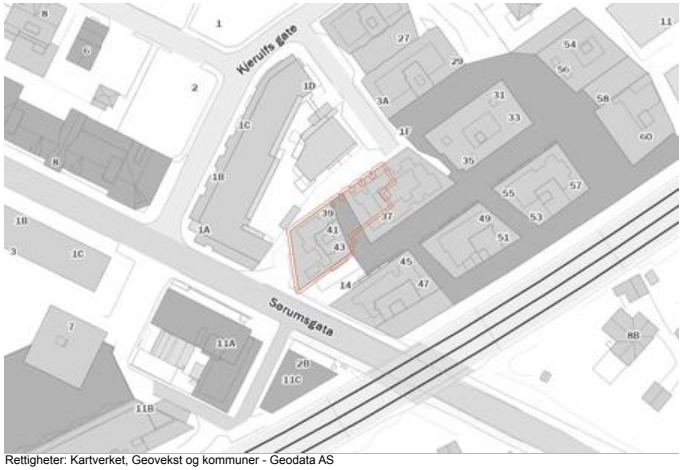
DOK-analyse for eiendom 3205-81/2703

Dato for analyse	03.01.2025 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	66	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	44
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	30

'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.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	02.01.2025	03.01.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	02.01.2025	03.01.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	13.12.2024	16.12.2024
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	31.12.2024	03.01.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		27.12.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.12.2024	16.12.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.12.2024	30.12.2024
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	02.01.2025	30.12.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Annen: Tilgjengelighet		Kartverket	03.01.2025	30.12.2024
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.01.2025	30.12.2024
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		30.12.2024
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		30.12.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		30.12.2024
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	31.12.2024	30.12.2024
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		30.12.2024
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	18.12.2024	23.12.2024
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	18.12.2024	23.12.2024
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	19.12.2024	23.12.2024
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	19.12.2024	30.12.2024
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		30.12.2024
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		18.12.2024
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		25.12.2024
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		30.12.2024
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2025	02.12.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2025	02.12.2024
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2025	26.12.2024
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	07.12.2023	26.12.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2024	10.12.2024
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		27.12.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.01.2025	30.12.2024

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.01.2025	30.12.2024
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.01.2025	30.12.2024
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.01.2025
Antall treff	3	Nedlastet	03.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.01.2025



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
6399984052	Landstads gate 39
6399984051	Landstads gate 41
6398821047	Landstads gate 43

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.01.2025
Antall treff	1	Nedlastet	03.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.01.2025



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
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300837791

GEODATA

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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	13.12.2024
Antall treff	2	Nedlastet	16.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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
Road	Red zone

GEODATA

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	18.03.2024
Antall treff	1	Nedlastet	25.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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.

...

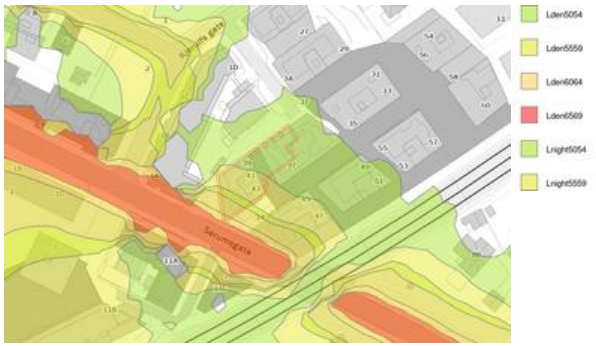
Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

GEODATA

Lden5054	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	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

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	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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.

...

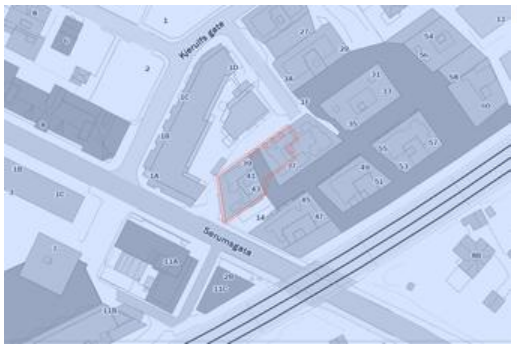
Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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

GEODATA

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	1	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). 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 overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data 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). Nedlastingen via Geonorge 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.

...

GEODATA

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 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. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

GEODATA

Flater

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	31.12.2024
Antall treff	1	Nedlastet	03.01.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.01.2025



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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	-	A	-	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 2,0

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



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	27.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2024



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.12.2024
Antall treff	1	Nedlastet	16.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



Beskrivelse

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

...

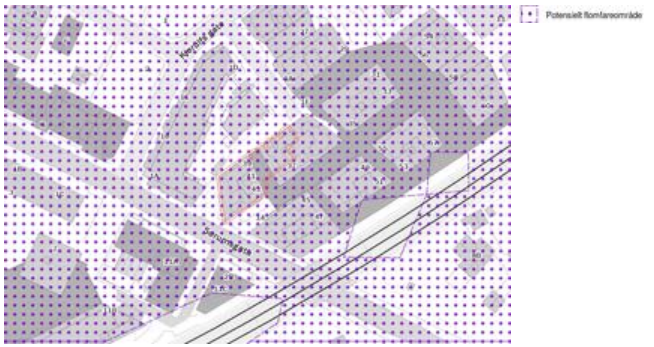
Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.12.2024
Antall treff	1	Nedlastet	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.
Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

KVALITET
Nokså god

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	02.01.2025
Antall treff	2	Nedlastet	30.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.12.2024



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	1	2

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 03.01.2025

81 2705 0 26

Landstads gate 43

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2703/0/26

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.

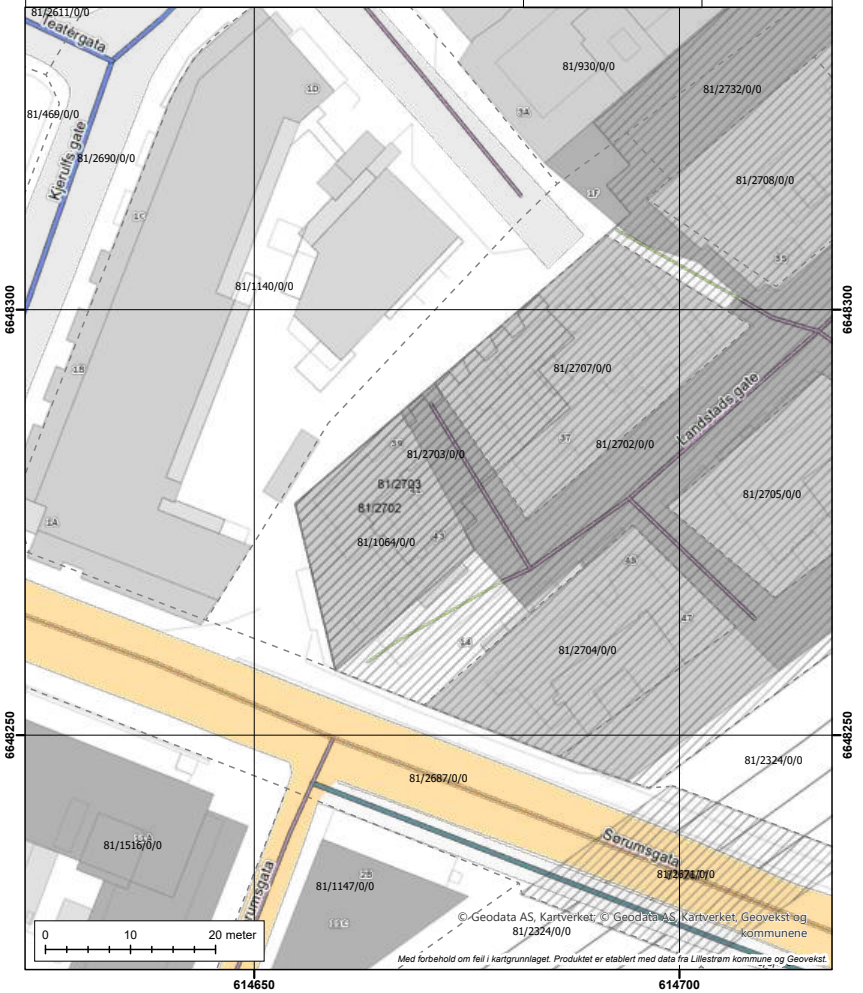
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 03.01.2025



Vedlegg:E-13

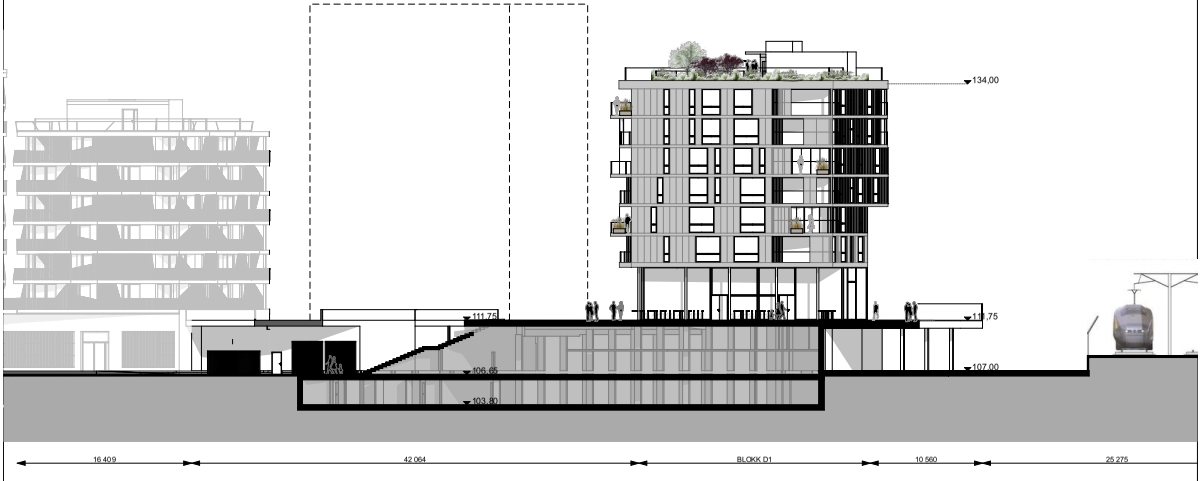


PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landskaps gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: kontakt@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landskaps gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon: Revisjon til D2.05 | Dato: 01.11.24 | Format: A1 | Målestokk: 1:200 1:400 | Rev: A0.04
Tegningsnr: TN | Prosjekt nr: 992 | Rev: A40-10
Tegningsnavn: SNITT AA | Dato: | Rev: TN
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Vedlegg:E-12



PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landskaps gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: kontakt@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landskaps gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon: Revisjon til D1 | Dato: 01.11.24 | Format: A1 | Målestokk: 1:200 1:400 | Rev: A0.04
Tegningsnr: TN | Prosjekt nr: 992 | Rev: A40-09
Tegningsnavn: SNITT AA | Dato: | Rev: TN
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Vedlegg:E-14



PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1230, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: i.ornvold@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon/Kontroll 02.05 | Dato: 01.11.18 | Målestokk: 1:200 1:400 | Format: A0 A4
Tegnet: TN | Prosjekt nr.: 992 | Tegn nr.: A40-11
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Kontrollert: EP PWOO | Dato: | Rev.: TN

Vedlegg:E-11



PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1230, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

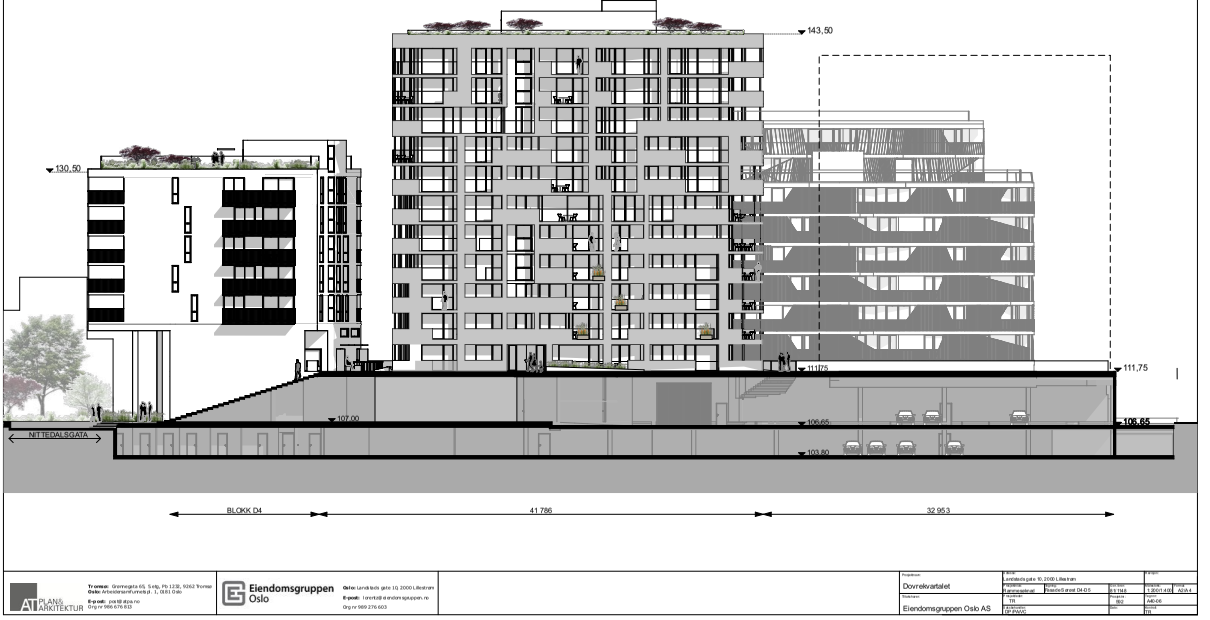
Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: i.ornvold@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon/Kontroll 02.05 | Dato: 01.11.18 | Målestokk: 1:200 1:400 | Format: A0 A4
Tegnet: TN | Prosjekt nr.: 992 | Tegn nr.: A40-05
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Kontrollert: EP PWOO | Dato: | Rev.: TN

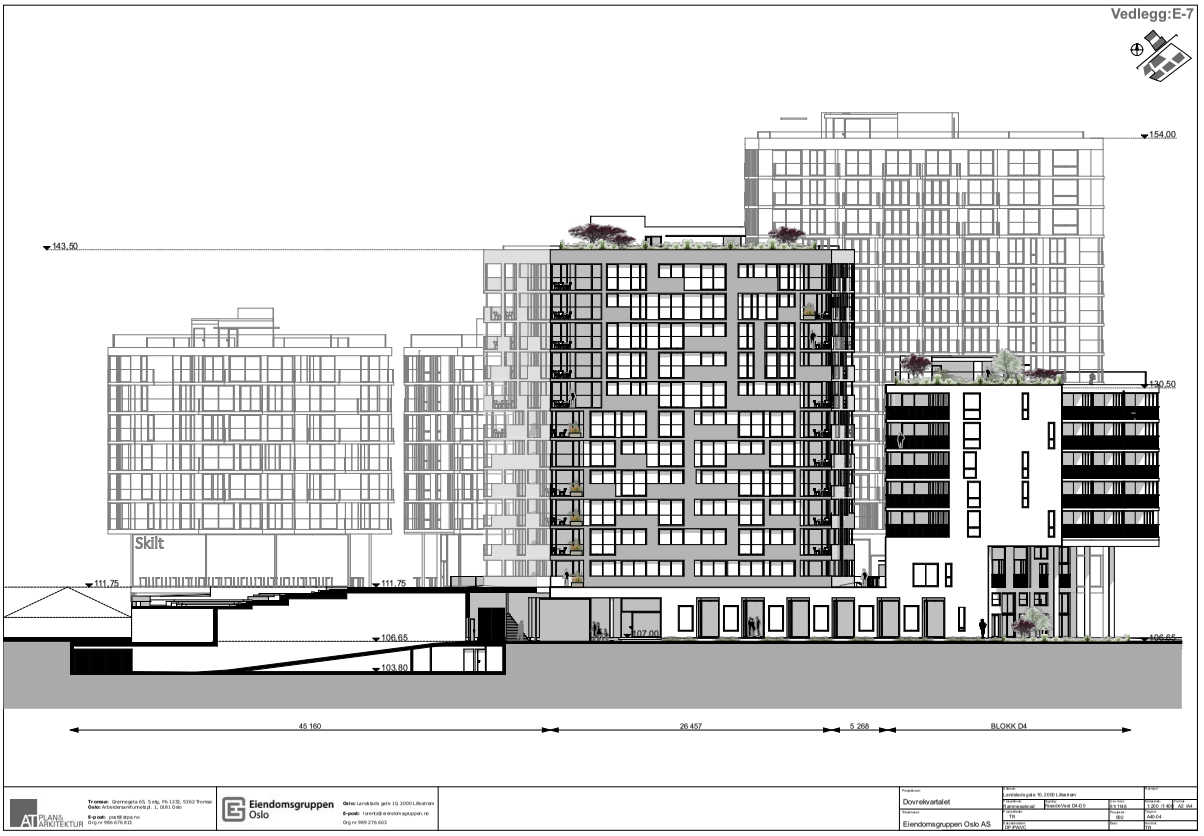
Vedlegg:E-10



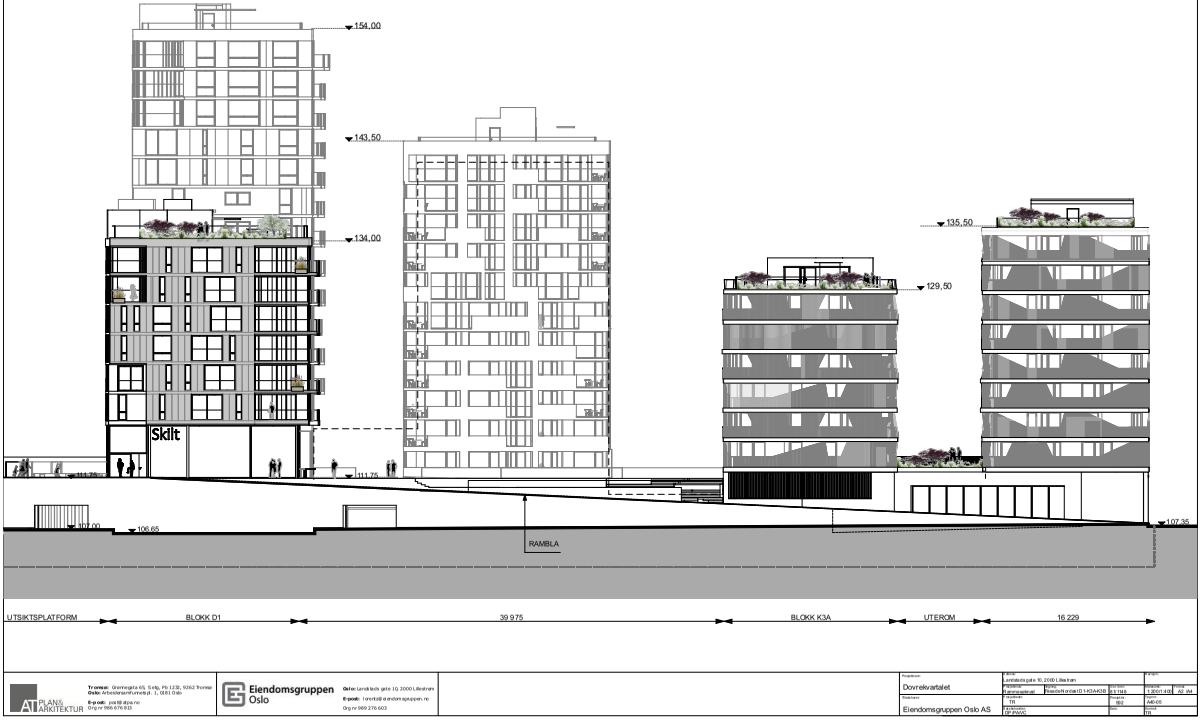
Vedlegg:E-9



Vedlegg:E-7



Vedlegg:E-8



Vedlegg:E-6



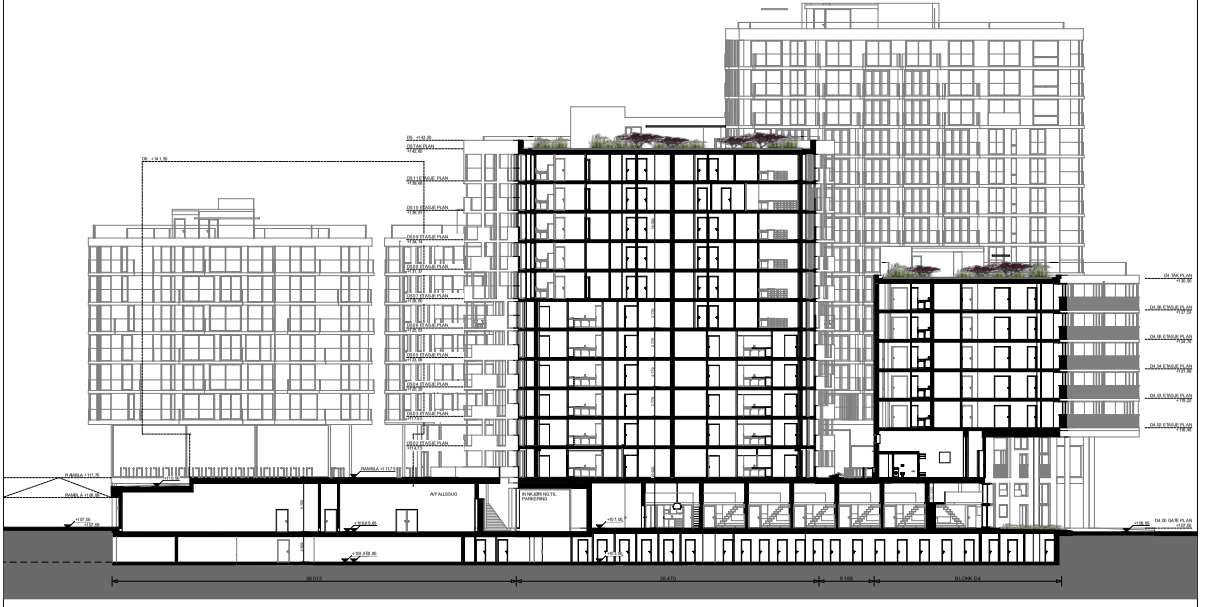
Vedlegg:E-5



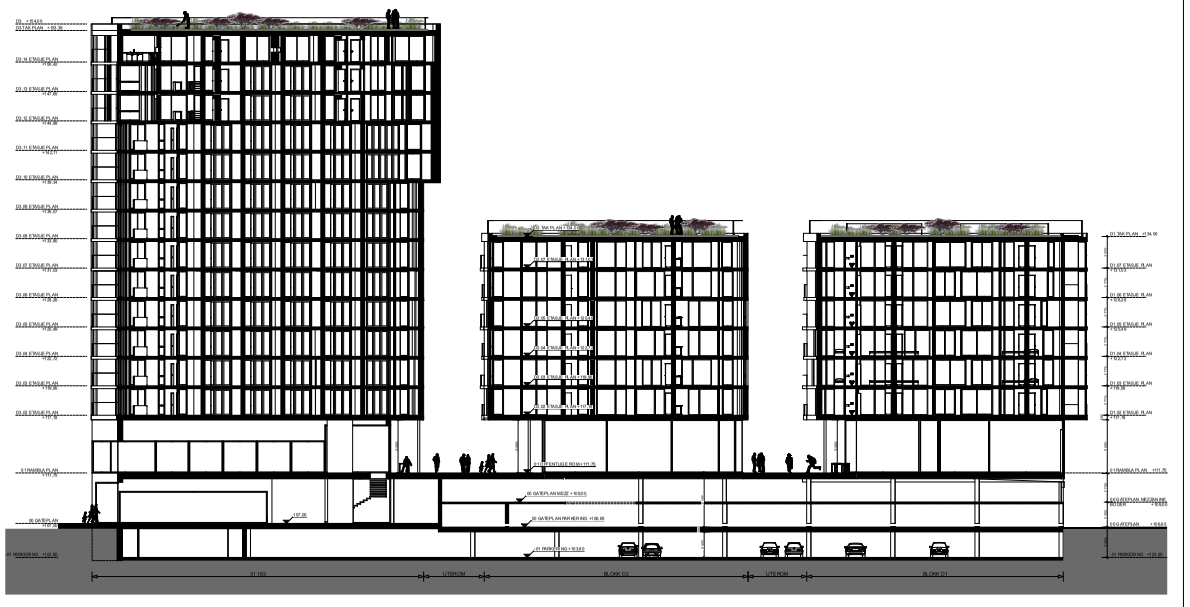
Vedlegg:E-4



Vedlegg:E-3



Vedlegg:E-2



ATP PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1230, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: torvtårnet@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm			Prosjekt nr.:
	Fasenavn/plannivå: Rammesøknad	Dato: 2021-12	Skala: A1 1:100 A3 1:200	Format: A0/A1
Tegningsnavn: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjekterende: ATP PLANS		Prosjekt: 190	Tegn.nr.: A00-02
			Rev.:	Rev.: TN

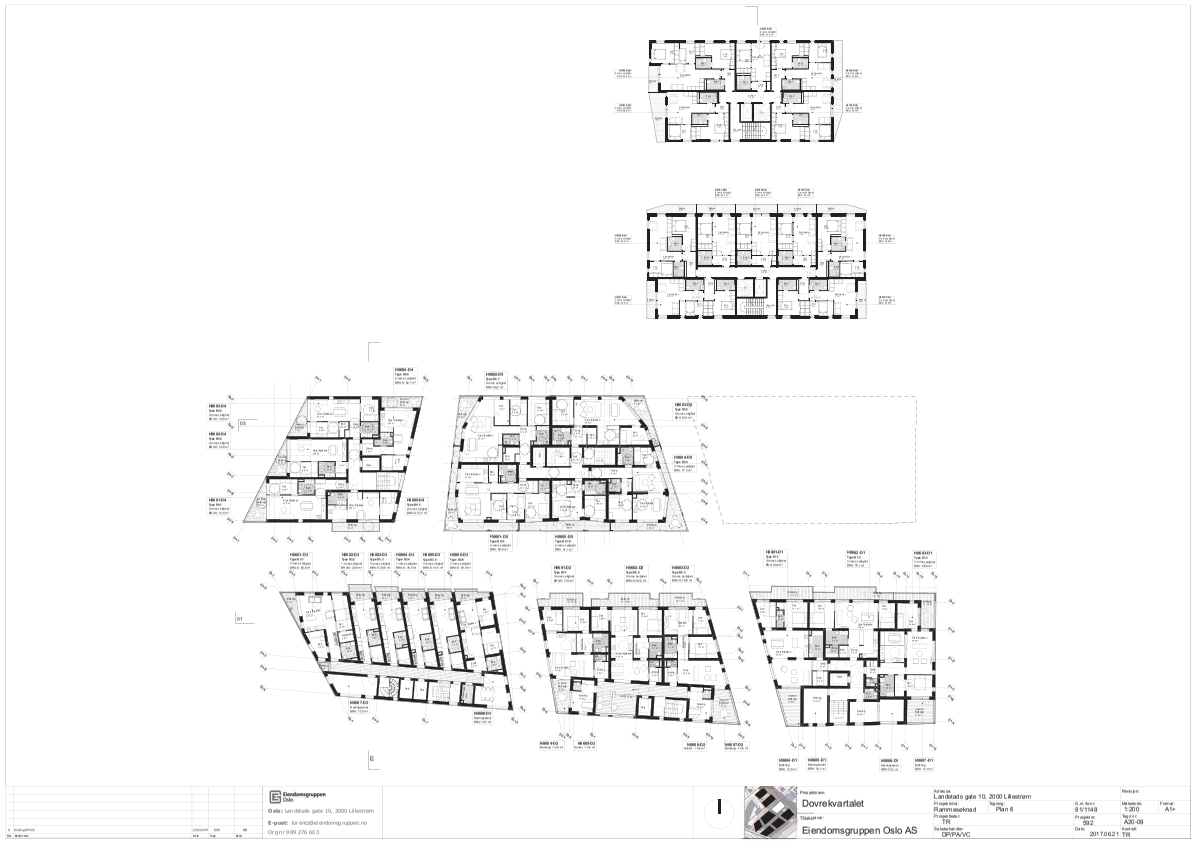
Vedlegg:E-1



ATP PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5 etg, Pb 1230, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: torvtårnet@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landåsvis gate 10, 2000 Lillestrøm			Prosjekt nr.:
	Fasenavn/plannivå: Rammesøknad	Dato: 2021-12	Skala: A1 1:100 A3 1:200	Format: A0/A1
Tegningsnavn: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjekterende: ATP PLANS		Prosjekt: 190	Tegn.nr.: A00-01
			Rev.:	Rev.: TN



Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentzen@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

Prosj.adm.enh: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjekt.trinn: Rammesøknad | Tegn.ntg: Plan 6 | G.nr./Bnr.: 8/1/148 | Målestokk: 1:200 | Format: A1+

Prosjekt.fase nr: TR | Prosjekt nr: 592 | Tegn.nr: A20-09

Sist lagret fil dir: DPPAVC | Dato: 2017.06.21 | Kvalitet: TR



Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentzen@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

Prosj.adm.enh: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjekt.trinn: Rammesøknad | Tegn.ntg: Plan 7 | G.nr./Bnr.: 8/1/148 | Målestokk: 1:200 | Format: A1+

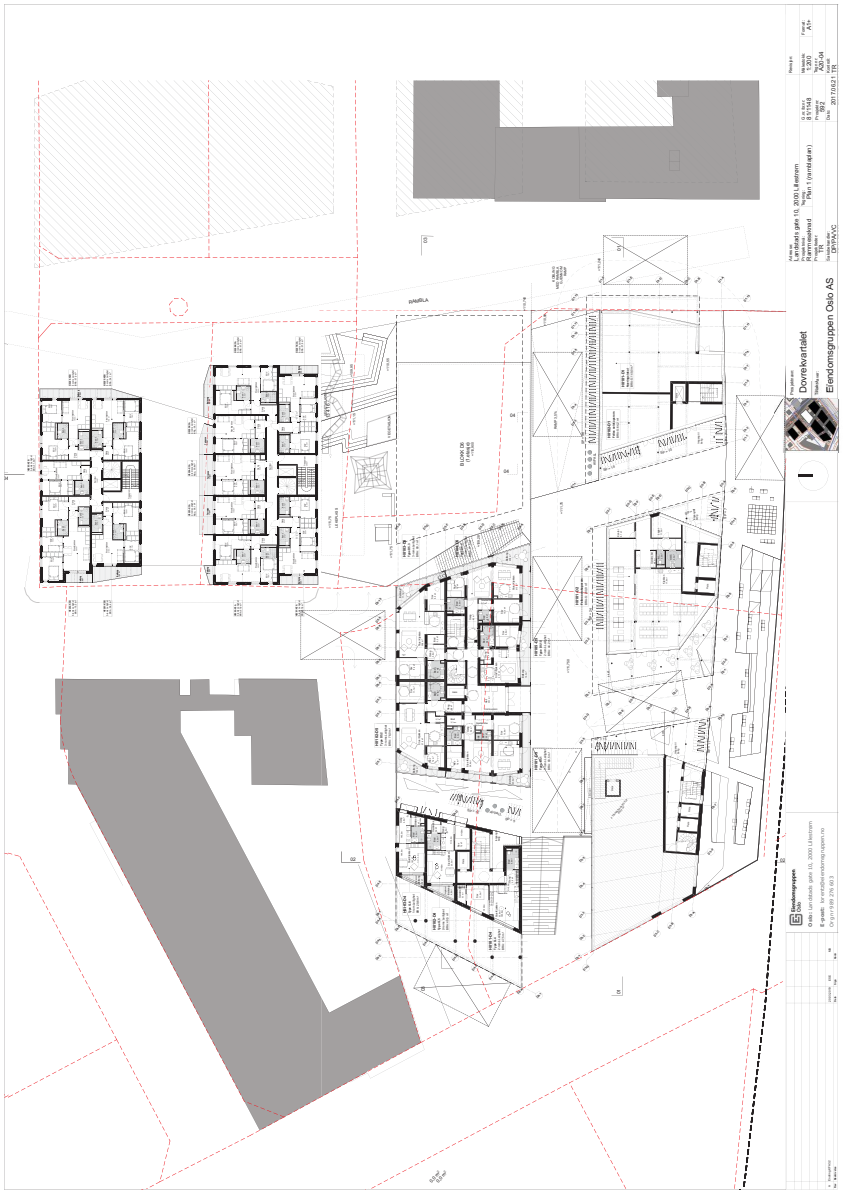
Prosjekt.fase nr: TR | Prosjekt nr: 592 | Tegn.nr: A20-10

Sist lagret fil dir: DPPAVC | Dato: 2017.06.21 | Kvalitet: TR

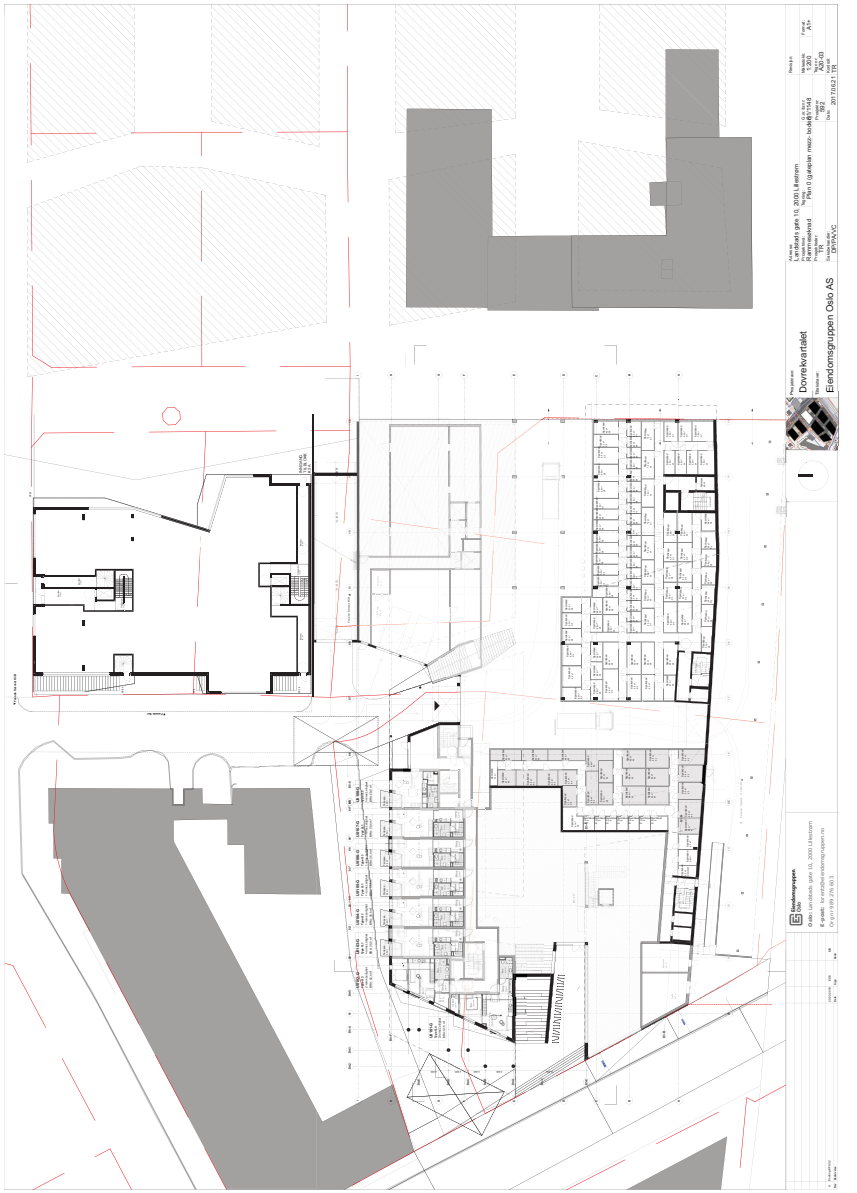




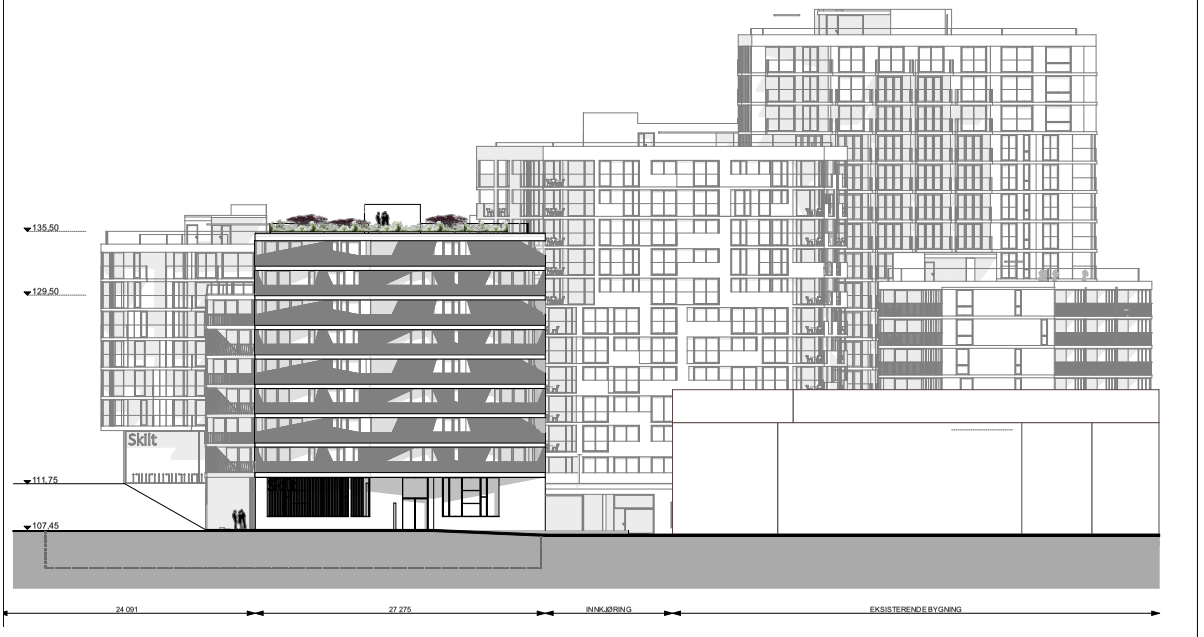

Dovrekvartalet
Eiendomsgruppen Oslo AS


Dovrekvartalet
Eiendomsgruppen Oslo AS


Eiendomsgruppen Oslo AS
DovreKvartalet
Landkaks gate 10, 2000 Lillestrøm
Plan 2


Eiendomsgruppen Oslo AS
DovreKvartalet
Landkaks gate 10, 2000 Lillestrøm

Vedlegg:E-9



PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønngata 65, 5 etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landskels gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: i.nordtø@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landskels gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon/Endring: Revisjon/Endring nr. 1 | Dato: 01.11.16 | Format: A3
Tegningsnr.: 1.2001.1-400 | Rev.: A2.04
Målestokk: 1:50 | Prosjekt nr.: 1910 | Arkiv: AAD-12
Tegnet av: EP/AWG | Kontr.: | Dato: 31.05.17 | Sign.:
Tegningsnavn: Eiendomsgruppen Oslo AS

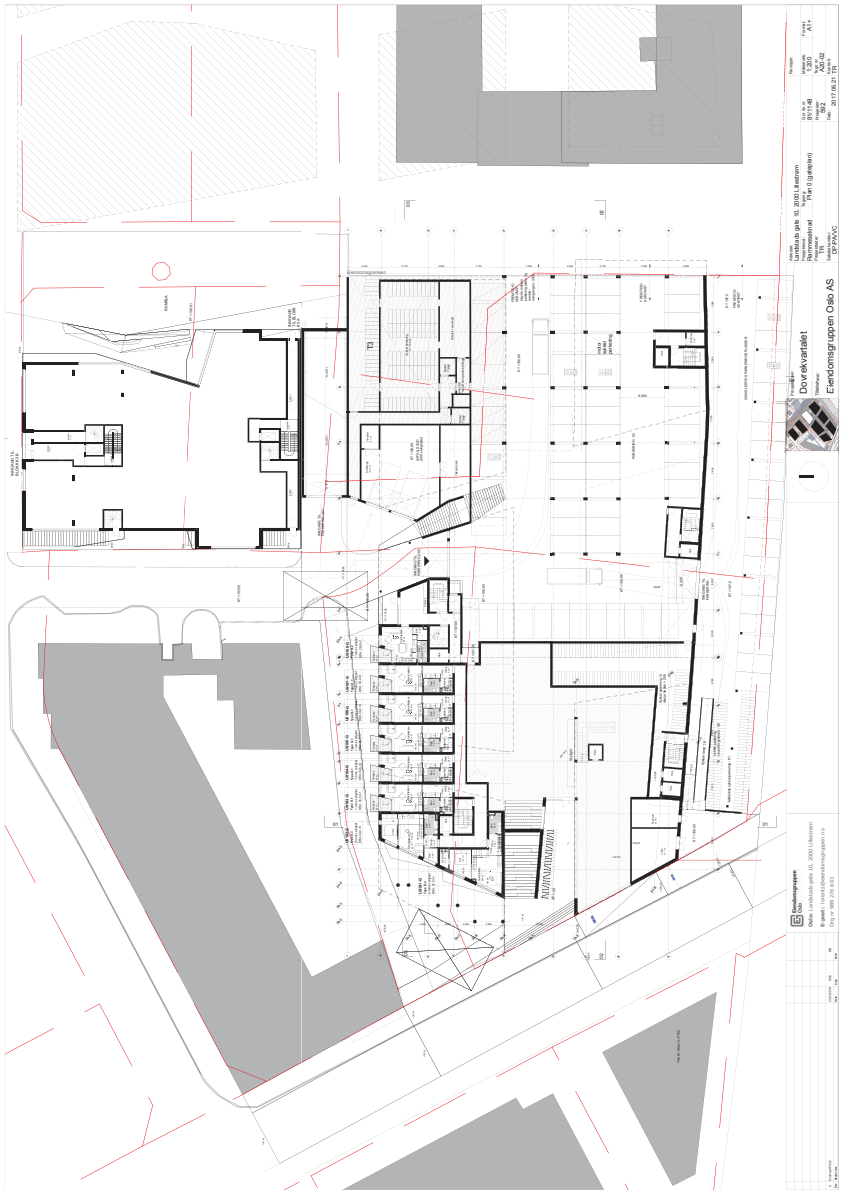
Vedlegg:E-16



PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønngata 65, 5 etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnets pl. 1, 0551 Oslo
E-post: post@plan.no
Org nr 986 676 810

Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landskels gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: i.nordtø@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel: Landskels gate 10, 2000 Lillestrøm
Fase: Rammesøknad | Revisjon/Endring: Revisjon/Endring nr. 2A | Dato: 01.11.16 | Format: A3
Tegningsnr.: 1.2001.1-400 | Rev.: A2.04
Målestokk: 1:50 | Prosjekt nr.: 1910 | Arkiv: AAD-13
Tegnet av: EP/AWG | Kontr.: | Dato: 07.06.17 | Sign.:
Tegningsnavn: Eiendomsgruppen Oslo AS


Dovrekvartalet
Eiendomsgruppen Oslo AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0370/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landstads gate 43 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2703, snr 9 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no