NORDVIK

Lundsalleen 28C

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lundsalleen 28C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
223	Kontaktinfo
226	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
229	Forbrukerinformasjon om budgivning
230	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.09.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og lys 2-roms leilighet med innglasset balkong på 11 m². Mulighet for leie av parkering. Populært og rolig område

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 720 861,-**
Fellesgjeld	**111 365,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 944,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Lundsalleen 28C - Presentert av Andreas Christophersen i Nordvik Bolig!

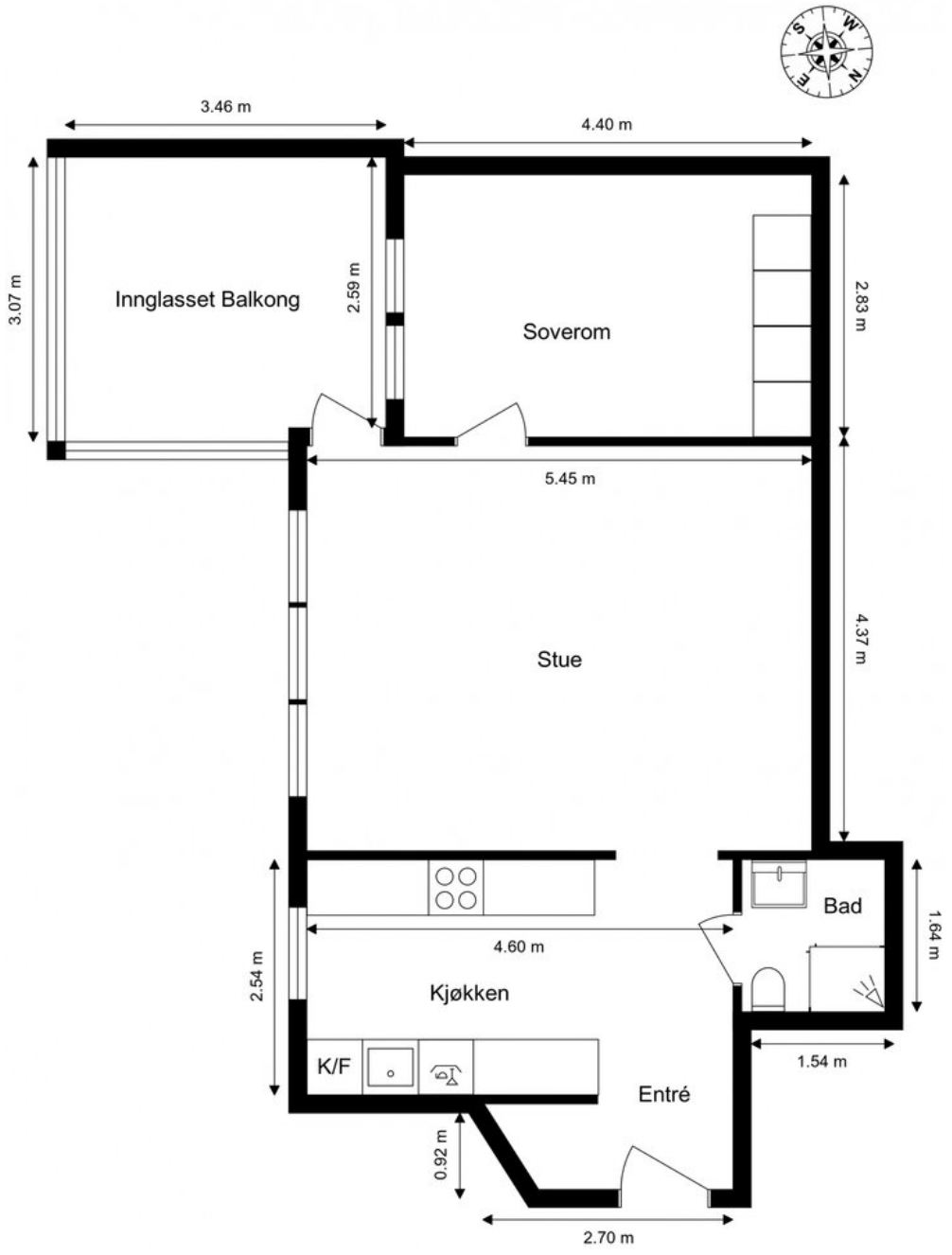
Dette er en stor, tidsriktig og lys 2-roms leilighet med innglasset balkong på ca. 11 m² som forlenger stuen og kan brukes året rundt. Her bor du i et rolig og tilbaketrukket område, men med kort gangavstand til alt Lillestrøm sentrum har å by på. Leiligheten er beliggende i 2. etasje og byr på en god planløsning bestående av romslig soverom, stue, kjøkken og flislagt baderom. Borettslaget tilbyr leie av parkerings- og garasjeplasser etter venteliste (ansiennitet).

Høydepunkter:
Innglasset balkong på 11 m²
Varmtvann, fyring, TV og internett inkludert i felleskostnader
Romslig soverom med god garderobeplass
To boder og mulighet for leie av p-plass
Lave kjøpsomkostninger (ingen dok.avgift)

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Lundsalleen 28c, 2004 LILLESTRØM
Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15085503

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0087/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1645 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 27 i Lundsløkka Borettslag, org.nr. 948122561

Selger
Nicolai lujan Foss

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 609 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 618 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 65 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 boder.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Adkomst til innglasset balkong fra stue på 11m² inkludert vegg mot stue og soverom.

Leiligheten disponerer to boder på 1m² og 5m² beliggende i kjeller.

Standard
Entré
Leiligheten ønsker velkommen med en lys, praktisk og innbydende entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue
Stuen er lys og luftig med parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og rommet er meget lettmøblert med naturlige soner for både sofakrok og spisebord. Det er naturlig ventilasjon via ventiler. Fra stuen er det utgang til den herlige innglassede balkongen på 11 m² – et lunt ekstra oppholdsrom du kan nyte året rundt.

Kjøkken
Et moderne kjøkken med glatte fronter, en lun benkeplate av tre og stilrene fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Innredningen har nedfelt kjøkkenvask med armatur, god benkeskapsbelysning og praktisk plasserte stikkontakter. Kjøkkenet ligger i et separat rom, deilig adskilt fra stuen, og har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser. På gulvet er det parkett, og overflatene ellers består av malte vegger og malt himling. Det er plass til et par barstoler – perfekt for morgenkaffen. (Teknisk: Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av støpejern).

Soverom
Soverommet fremstår lunt med god plass til dobbeltseng og nattbord. En praktisk garderobeløsning sørger for ryddige og gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet er fra byggeår med oppgraderinger utført på et ukjent tidspunkt, og har flislagte vegger og gulv samt malt himlingsflate. Rommet er utstyrt med en vegghengt servantinnredning, speilskap med overlys, et gulvstående toalett og et praktisk dusjkabinett med dusjarmatur. Det er mekanisk avtrekk med ventil i veggen, samt luftespalte under døren for god overstrømning.(Teknisk info fra tilstandsrapporten: Vannrør av plast, kobber og metall, samt synlige avløpsrør av plast og støpejern. Våtrommet er gitt tilstandsgrad TG3 på grunn av alder og oppbygging, og full renovering må påregnes. Se tilstandsrapport for detaljer).

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Styret fordeler p-plasser og garasjeplasser etter venteliste. Det er utført oppgradering av garasjer for el-bil ladning i 2022.

Parkeringsplasser tildeles etter botid (ansiennitet) i borettslaget. Beboere som ønsker plass må søke styret om plass. Har man fått en plass, vil man ikke miste denne før man flytter eller noen av parkerings bestemmelser er brutt.

Det er kun anledning til å ha én parkeringsplass pr. andelseier. (Er det ledige plasser i borettslaget kan man søke styre om plass nummer 2, da med en mnd. oppsigelse fra begge parter, om det skulle komme noen andre som trenger den).

Priser oppgitt på borettslagets hjemmeside:
Parkering uten motorvarmer kr 250,- pr. mnd.
Parkering med motorvarmer kr 300,- pr. mnd.
Garasjeplass kr 375,- pr. mnd.
Parkering med lademulighet kr 450,- pr. mnd. Faktura for lading kommer i tillegg hvert halvår. Egen ladeavtale må inngås.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Partner Elektro AS, Byttet til morderne sikringer og installering av utak i tak til lysskinne

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det elektriske ble gått over av elektriker i desember 2025.

- 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? I forrige salgsoppgave fra oktober/november 2025.

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

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 10.12.2025.

Bygningssakkyndig
Anticimex v/Thomas Wesley Valstad

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:
Leilighetsbygg oppført i 1961. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av mur/betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres

hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken > Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet.
- Kjøkken > Avløpsrør: Avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
- Tekniske anlegg > Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
- Tekniske anlegg > Innvendig stoppekran: Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet.
- Tekniske anlegg > Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.): Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Vinduer og ytterdører > Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og mindre skader. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Helhetsvurdering: Badet har nådd sin forventede levetid (bygget før år 2000) og har fått tilstandsgrad TG3, noe som betyr at en full renovering må påregnes. Se punkt om våtrom i tilstandsrapporten for en grundigere gjennomgang. Kostnadsestimat Kr 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten.
- Konstruksjon og fundamenter: Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyde og lysåpninger: Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 447 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 944,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer nedbetaling andel fellesgjeld, fyring og varmtvann, grunnpakke tv/internett fra Telia, kommunale avgifter, fellesvaskeri, driftskostnader, felles bygningsforsikring m.m.

Fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 420,-
Renter felleslån kr 524,-

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

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere, som f. eks. innboforsikring, ekstraavtale tv/internett, streamingtjenester m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 839 495,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 357 979,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

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

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

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

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

Sentrale saker fra årsmøte 2026:
- Rørfornying
Levetiden på VVS-rør nærmer seg slutten, og det vil være behov for vedlikehold og utskiftning i årene som kommer. Det er tidligere gjennomført delvis rørfornying i deler av byggene, noe som har hatt en positiv effekt med hensyn til reduksjon av lekkasjer. For å sikre videre forsvarlig drift og forebygge skader, vurderer styret det som nødvendig å fortsette arbeidet med fornying av rørsystemet.
Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det settes av midler til rørfornying, med mål om å fornye 2–4 rørstrekk per år.
- Vedtektsendring - Registrering av leietakere.
Vedtak: Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene slik at alle leieforhold over én dag skal registreres i Bonabo. Kravet gjelder også korttidsutleie som Airbnb o.l.. Gjentatte brudd på bestemmelsen kan føre til tvangssalg.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 15.09.2026

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 365,-pr. 26.08.2026

Lånenummer: 62018183728
Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Type: A
Term: 4
Rente pr. 17.08.26: 5,75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 17.08.26: kr 11 767 049
Andel av saldo: kr 111 365,-
Første termin: 30.03.24
Første avdrag: 01.01.25

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 243,- pr. 26.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 669 863,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 438 794,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes at det avholdes valgfri dugnad 1-2 ganger årlig.

Dyrehold
Det fremkommer ingen begrensninger om dyrehold i borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6648744

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 712 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, parkeringsplasser og asfalterte internveier. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Vigernes i Lillestrøm kommune. Området kombinerer nærhet til offentlig kommunikasjon med det meste av bymessige fasiliteter og gode fritidstilbud, noe som gjør det til et svært ettertraktet sted å bo.

Service og Fasiliteter
Hverdagslogistikken er enkel med et godt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Prix, Bunnpris, Meny og Rema 1000 i nærheten, i tillegg til det populære Coop Obs Hypermarked. Ønsker du ytterligere servicetilbud, byr Lillestrøm Torv og de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum på et rikt og variert utvalg av butikker og et yrende uteliv. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, som er landets mest innholdsrike kjøpesenter, og for studenter har OsloMet en egen avdeling på Kjeller.

Kollektivt og Pendling
Området har en tilrettelagt infrastruktur enten du reiser kollektivt, sykler eller kjører bil. Nærmeste bussholdeplass er Leiraveien som ligger cirka 220 meter fra boligen. Det tar i underkant av 5 minutter med sykkel til Lillestrøm stasjon, og Syklistenes Landsforening har faktisk kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby to år på rad. Fra stasjonen har toget en reisetid på rundt 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn. Dersom du kjører bil, tar det cirka 5 minutter til Strømmen, 10 minutter til Lørenskog, 23 minutter til Oslo S og 35 minutter til Oslo Lufthavn.

Friluftsliv og Fritid
Fritidstilbudene og aktivitetsmulighetene er mange for både store og små gjennom hele året. Rundt 500 meter fra boligen ligger St. Sunnivas plass, en liten perle av en skøyteplass der kalde vinterdager kan tilbringes med skøyter og kakao. Det er også kort vei til den idylliske Sørumsparken med lekeplass, benker, gazebo og fine plenområder, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ved Øyeren og rundt Nitelva. Ved elva finner du dessuten Nebbursvollen Friluftsbad, byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Det er i tillegg kort gangavstand til Lillestrøm Idrettspark med Skedsmohallen, Romerike friidrettsstadion, LSK-hallen og Lillestrøm Tennishall, mens Åråsen stadion og Sørum gård ligger rett i nærheten via gang- og sykkelvei.

Offentlige forhold

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/

byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Borettslagets tomt grenser til jernbanelinjen. Støy fra jernbanen må påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/81/1645:
02.05.2002 - Dokumentnr: 7517 - Erklæring/avtale
Avtale om oppføring og vedlikehold av støyskjerm:
Kommentar: Tinglyst erklæring mellom NSB og Lundsløkka Borettslag om en støyskjerm langs Gardermobanen. NSB eier, bekoster og vedlikeholder skjermen, mens borettslaget må gi NSB gratis adkomst over sin tomt for arbeid og vedlikehold. Borettslaget har forbud mot graving, sprengning eller lagring av brannfarlig materiale nær skjermen uten NSBs samtykke, og avtalen er juridisk bindende for alle fremtidige eiere av eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,- sS Markedspakke på finn.no, hjem.no, Nordvik samt salgshefter. kr. 27 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 950,-

Samlet skal selger betale kr. 110 225,- 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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

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).

Lundsalleen 28C

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

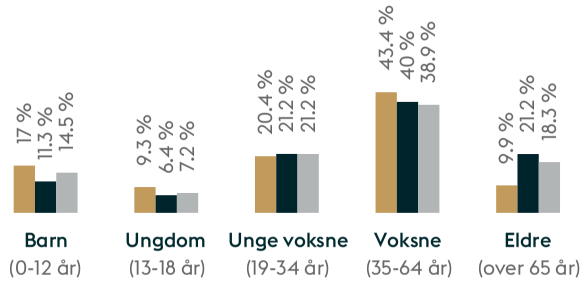
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

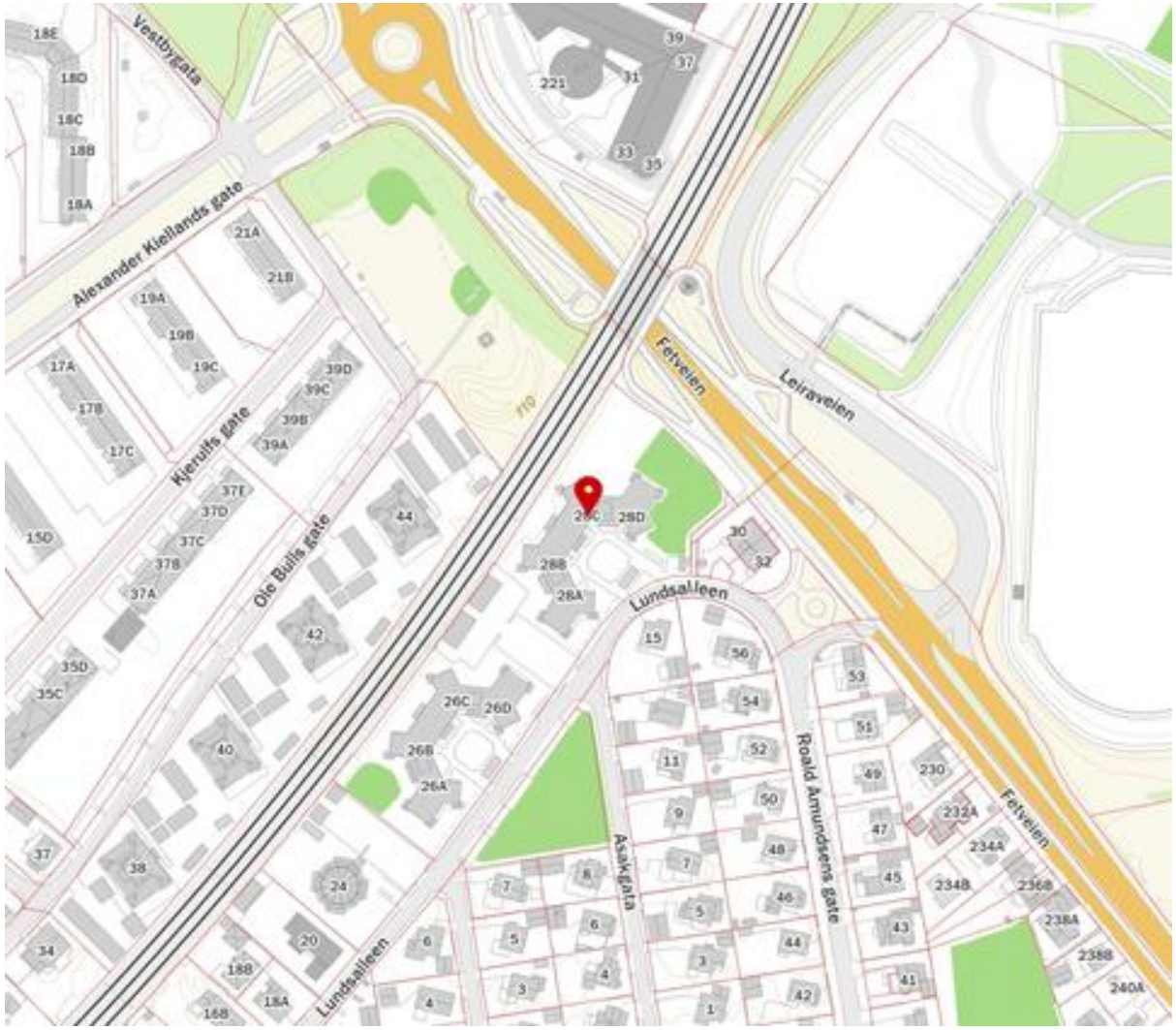
«Hyggelige og trivelige folk»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lundsalleen 28c
2004 LILLESTRØM
Gnr./Bnr.: 82/1645
Lillestrøm kommune

Rapportdato: 05.09.2026
Befaringsdato: 28.08.2026
Referansenummer: 15085503

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 54 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 54 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Thomas Wesley Valstad
93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2026
Referansenummer	15085503
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-0087/26
Hjemmelshaver/selger	Nicolai Foss
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Nicolai Foss
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	05.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lundsalleen 28c
Postnummer/sted	2004 LILLESTRØM
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	82/1645
Andelsnr.	27
Tomt	Eiet tomt: 10712 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1961		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i Lundsalleen i Lillestrøm kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sykkelparkering, belegningsstein, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1961. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av mur/betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget).Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av
radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Adkomst til innglasset balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54		11	65	
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom		Innglasset balkong		
Kjeller		6		6	
		2 boder			
SUM	54	6	11	71	
	Total bruksareal: 71 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,49 meter.

Adkomst til innglasset balkong fra stue på 11m² inkludert vegg mot stue og soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder på 1m² og 5m² beliggende i kjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført 10.12.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår med oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av plast kobber og metall. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert riss/sprekk i flis ved toalett og avtrekk. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det er hull etter tidligere innfestinger i våtsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet ikke til å medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. Det er registrert hullyd og tanning på enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Det vurderes at rørgjennomføringene i våtsonen ikke har tilstrekkelig tetthet mot direkte vannbelastning og vanndamp. Konsekvensen er at utette overganger i våtsonen gir høy risiko for skjulte fuktskader. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Vannrør av kobber samt avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Front til oppvaskmaskin er løs på den ene siden. Tiltak er lokal reparasjon.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av plast, kobber og metall. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Dørbladet på soverom kommer i kontakt med terskelen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i hovedsak av mur/betong.
Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Annet	Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert fra balkong og vinduer med de begrensninger dette medfører. Konsekvens av dette er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre fra 1992.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og mindre skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 10 m². Rekkverkshøyde er målt til meter 1,20 meter. Rekkverk av metall og glass. Skyvbare glassfelter. Gulvoverflater er belagt med parkett. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer fra byggeår. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

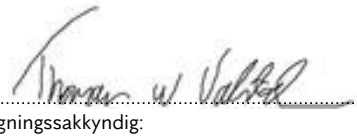
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicolai Lujan Foss	9578-5999-4-3986119	2026-08-27 13:19:37

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
47-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lundsalleen 28C, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Nicolai lujan Foss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2025

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: sp6648744
Forsikret i: If

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: Partner Elektro AS, Byttet til morderne sikringer og installering av utak i tak til lysskinne

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske ble gått over av elektriker i desember 2025.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? I forje slagsoppgave fra oktober/november 2025

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: 47-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nicolai Lujan Foss	**2026-08-27**

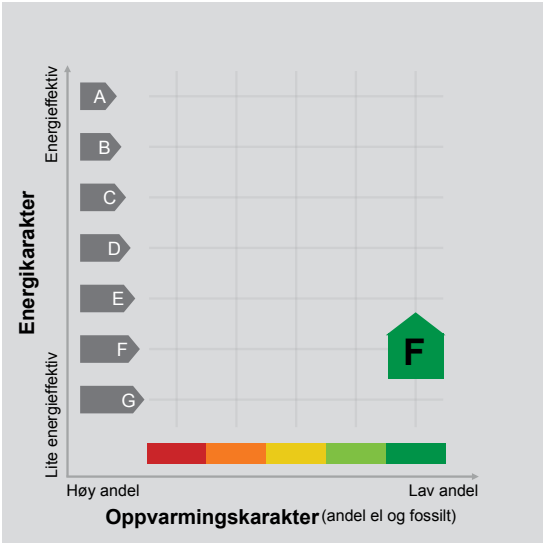
Identifikasjon

Nicolai Lujan Foss

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lundsalleen 28C
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1645
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150933420
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	243eaeef-79bd-4bca-8073-2292dbcc1c9e
Dato	21.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

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	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lundsalleen 28C
Postnummer: 2004
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0202
Dato: 21.01.2024 23:17:34
Energimerkenummer: 243eaeef-79bd-4bca-8073-2292dbcc1c9e

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 1645
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150933420

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Vedtekter
for
LUNDSLØKKA Borettslag

org nr 948122561

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundsløkka Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Ordensregler for Lundsløkka borettslag

(Sist endring vedtatt av styret i Lundsløkka Borettslag 25.01.2016)

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

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

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

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

Vern om plener og beplantninger.

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

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

Utvendig utsmykking som markiser, blomsterkasser og maling er forbudt.

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

Miljøfarlig eller brannfarlig avfall skal innleveres til kommunale miljøstasjoner.

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

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

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

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

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

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

Ytterdører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

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

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

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

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

3. Ro i leiligheten

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

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

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

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

4. Framleie

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

5. Veggdyrkontroll

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

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

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

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

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

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

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

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

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

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

8. Balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Valgt ble: Maria Frøberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 280.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Styret foreslår at borettslaget bytter revisor til KPMG.

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

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget bytter revisor til KPMG.

Forslaget ble vedtatt.

4.2 Rørfornying

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

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

Forslaget ble vedtatt.

4.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

- Antall for: 22

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

Forslaget ble vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Maria Frøberg stiller valg for 2 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Valgt ble: Kent Dysterud for 1 år.

Valgt ble: Maria Frøberg for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åse Sparbo er på valg og stiller ikke til gjenvalg,

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

Christoffer Schwabe stiller for 1 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Valgt ble: Mette Fredriksen for 1 år.

Valgt ble: Christoffer Schwabe for 1 år.

Protokoll for Lundsløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nicolai Lujan Foss
Lundsalleen 5

2004 LILLESTRØM
NO - Norge

Utstedt dato: 26.08.2026

Årsoppgave for 2025
Andel av borettslagets skattemessige beløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene



INNKALLING 2026

Lundsløkka Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lundsløkka Borettslag

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

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

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

Periode for avstemning

18.06.2026 kl 12:00 - 18.06.2026 kl 12:00

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

5.2 Rørfornying

5.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

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

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

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Styret foreslår at borettslaget bytter revisor til KPMG.

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

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig

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

4.2 Rørfornying

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

Forslag til vedtak:

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

4.3 Vedtektsendring - Registrering av leietakere

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

Forslag til vedtak:

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Maria Frøberg stiller valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kent Dysterud velges for 1 år.

Maria Frøberg velges for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åse Sparbo er på valg og stiller ikke til gjenvalg,

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

Christoffer Schwabe stiller for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgt ble: for år.

Valgt ble: for år.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Lundsløkka Borettslag

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

Balanse 2025 Lundsløkka Borettslag

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

Balanse 2025 Lundsløkka Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Kenneth Danielsen Styreleder	Kent Dysterud Styremedlem	Christoffer Schwabe Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Lundsløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundsløkka Borettslag

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

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

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

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

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

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

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

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

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

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

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

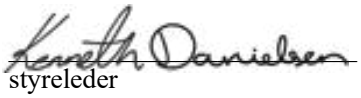
Opplysninger som er gitt

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

- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

Dato:
Lundsløkka Borettslag


styreleder

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

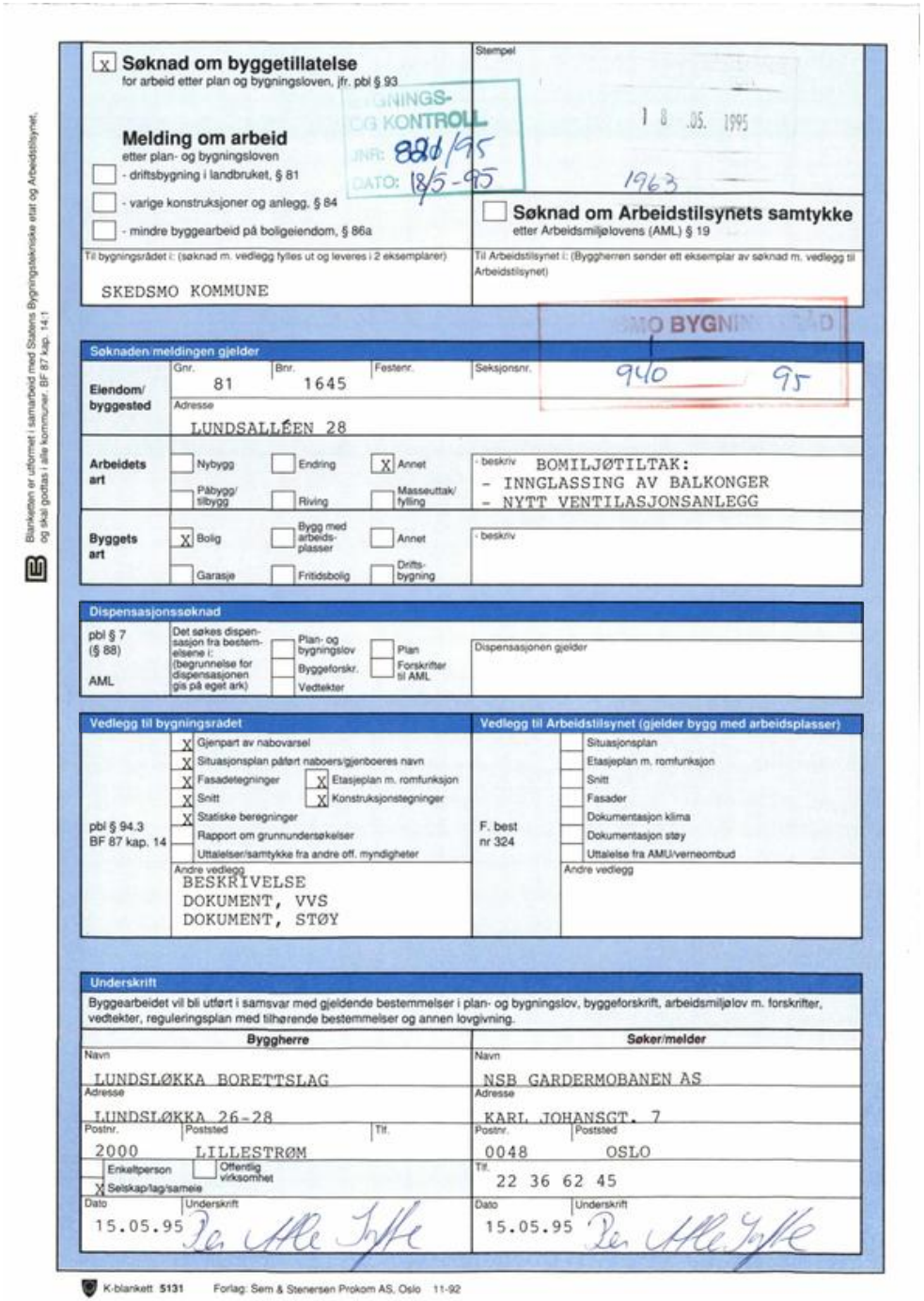
Eiers underskrift

Arkivnummer:

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

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

SAKSMAPPE



Blankетten er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

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

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

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

Stempel: 18. 05. 1995

1963

[ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

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

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

SKEDSMO BYGNI... D

Søknaden/meldingen gjelder

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

Dispensasjonssøknad

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

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

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

Andre vedlegg:
BESKRIVELSE
DOKUMENT, VVS
DOKUMENT, STØY

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

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

Andre vedlegg

Underskrift

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

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

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

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

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

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

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

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

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

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

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

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

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

5. Byggegrunn

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

6. Fundament

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

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

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

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [X] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann

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

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [X] Ja [ ] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

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

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

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

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

14. Byggematerialer

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

Byggebeskrivelse

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

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

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

Tekniske krav

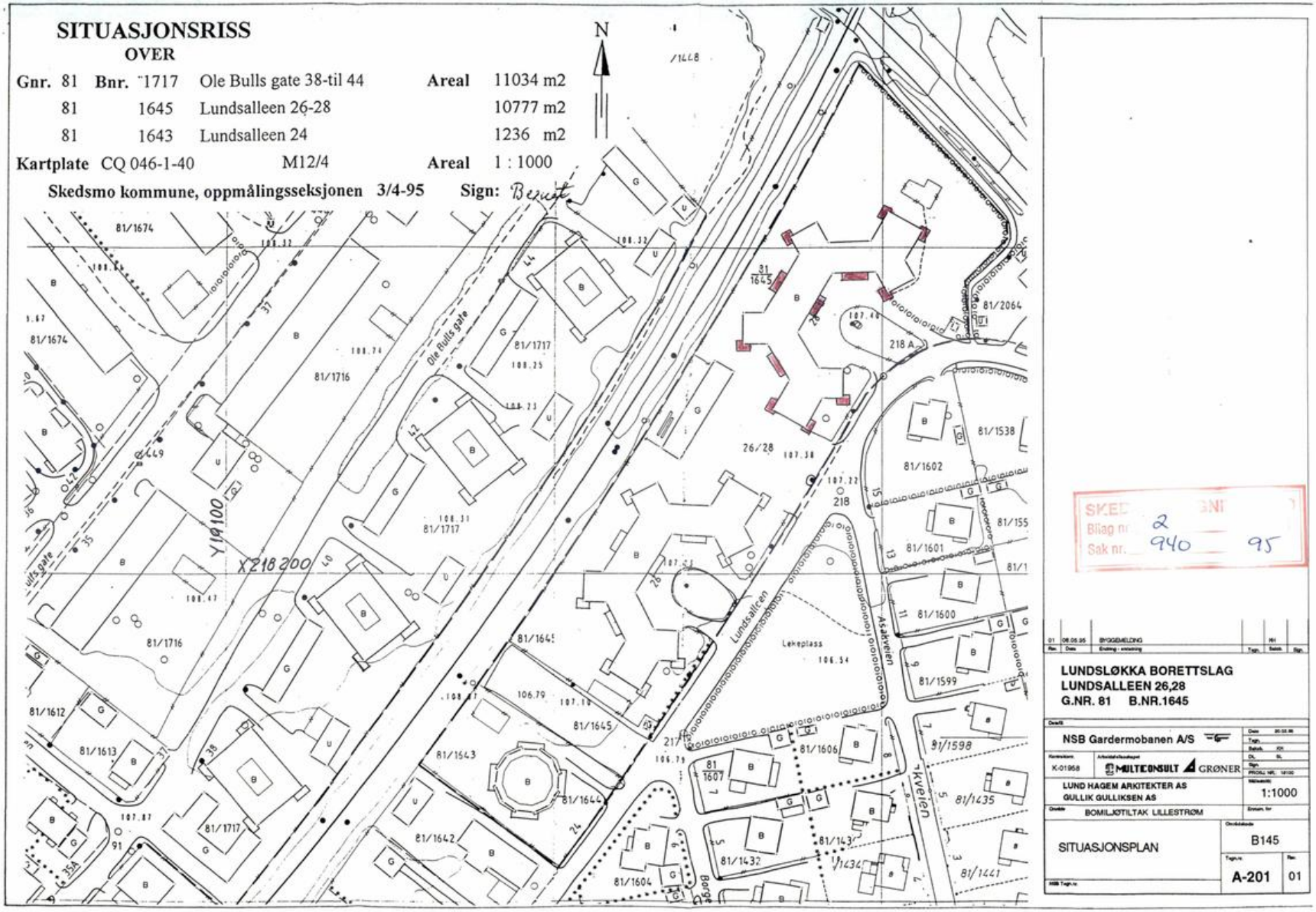
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

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

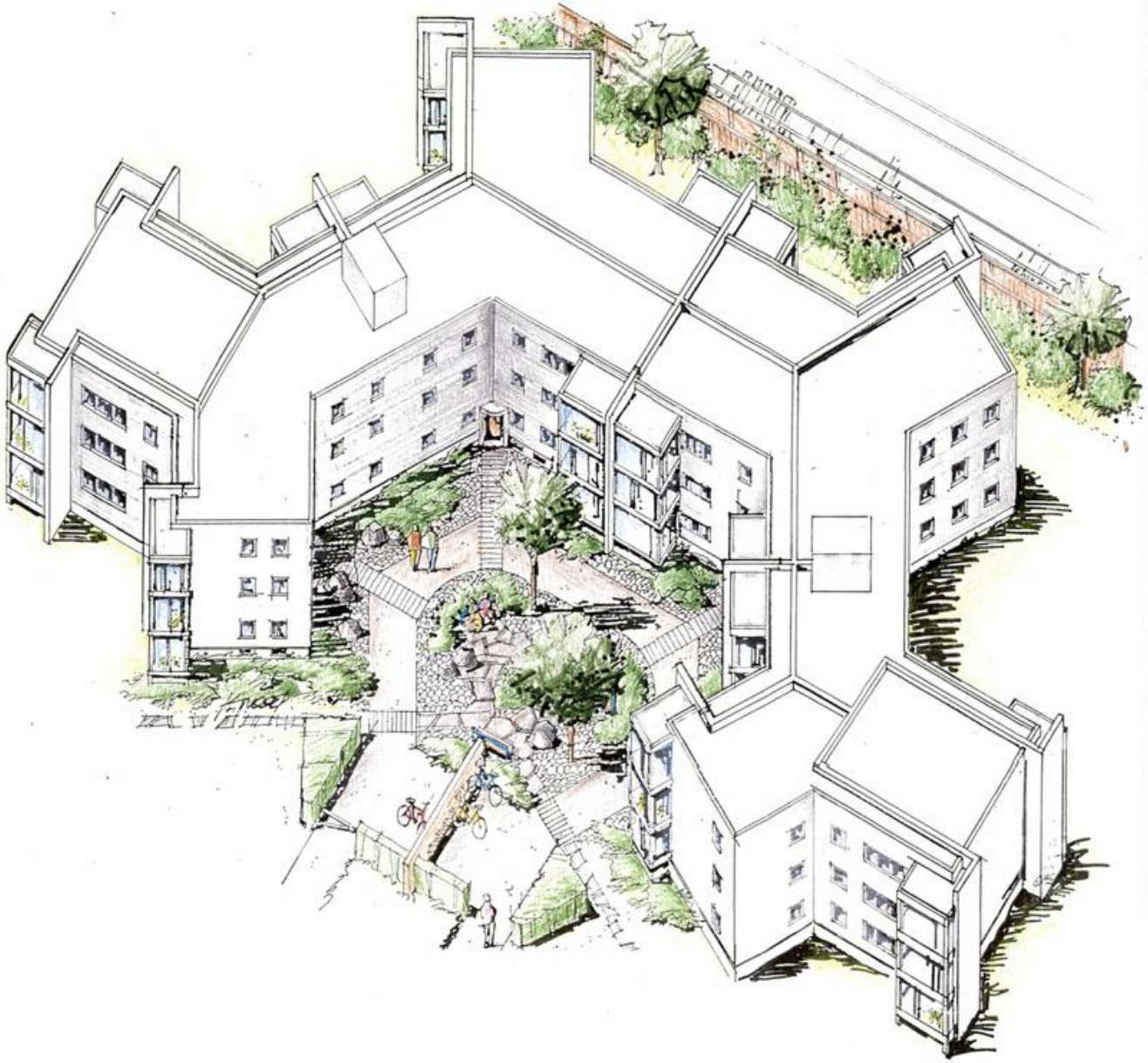
Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- rømningsveier	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Knfr tegn nr A240/245
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Knfr tegn nr B299-01
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Knfr tegn nr B298-01/05
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	Knfr dok., VVS
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	Knfr tegn nr B298-01/05
" 52	- lydforhold	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	Knfr dok., støy
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	


SITUASJONSRISS
OVER
Gnr. 81 Bnr. 1717 Ole Bulls gate 38-til 44 Areal 11034 m2
81 1645 Lundsalleen 26-28 10777 m2
81 1643 Lundsalleen 24 1236 m2
Kartplate CQ 046-1-40 M12/4 Areal 1 : 1000
Skedsmo kommune, oppmålingsseksjonen 3/4-95 Sign:
N
Ole Bulls gate
Lundsalleen
Åsåsveien
Lekeplass
Y19100
X218200
81/1674
81/1716
81/1717
81/1645
81/1643
81/1644
81/1642
81/1612
81/1613
81/1604
81/1606
81/1607
81/1599
81/1600
81/1601
81/1602
81/1538
81/2064
81/1598
81/1435
81/1432
81/1434
81/1441
SKED BNI
Bilag nr 2
Sak nr. 940 95
01 06.06.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
MULTICONSULT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:1000
BOMILKJØTILTAK LILLESTRØM
SITUASJONSPLAN
B145
A-201
01





MEDSMO BYGNINGSF
Bygg nr. b E
Sak nr. 940 /19 95

Rev.	Dato	Endring - revisering	Tegn.	Saksb.	Sign.
01	06.05.95	BYGGEMELDING	MR	KH	

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

Oppdr. NSB Gardermobanen A/S		Dato 05.05.95
		Tegn. MR
		Saksb. KH
Kontraktsnr. K-01958	Arkitektbedriftenavn MULTICONSULT GRØNER	Ch. SL
		Sign.
		PROSJ.NR.: 19100
LUND HAGEM ARKITEKTER AS GULLIK GULLIKSEN AS		Målestokk:
Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM		Erstatn. for:
AKSONOMETRI SETT MOT LUNDSALLEEN 28		Områdekode B145
		Tegn.nr. A-230
NSB Tegn.nr.		Rev. 01



BYGNINGSRÅ
Bilag nr 6F
Sak nr. 940 /1995

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

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

Oppdrag
NSB Gardermobanen A/S

Dato 06.06.95
Tegn MR
Sjekk KH

Kontraktsnr. K-01958

Arkitekt/rådgivende ingeniør
MELTZERSILT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Tegn. nr. PROSJ. NR. 1645

Byggherre BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Evasjon. for

PERSPEKTIVSKISSE
MELLOM BLOKK OG JERNBANE-TRASEEN

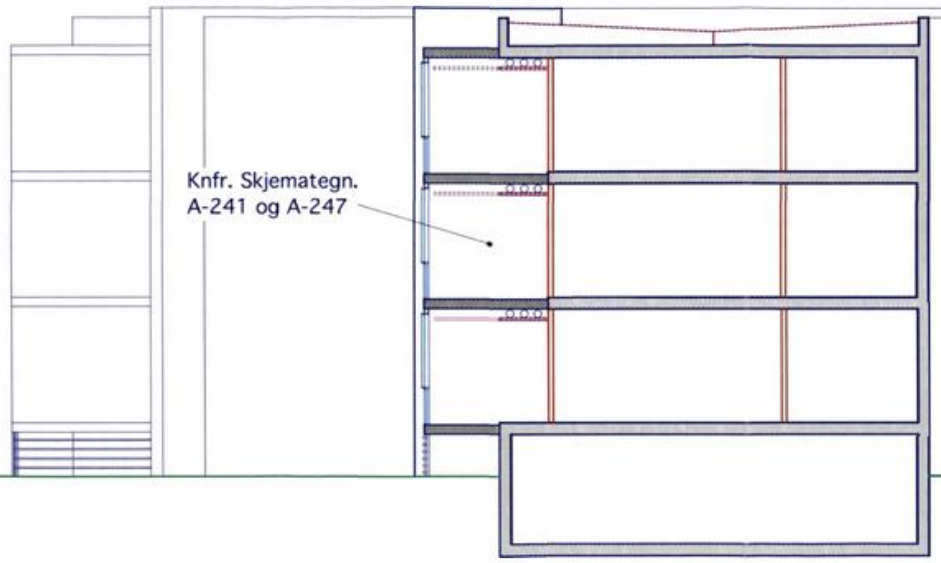
Detaljblad/side B145

Tegn. nr. A-231

Rev. 01

NSB Tegn. nr


MO BYGN
6 G
940 95
01 08.05.95 BYGGEMELDING RN KH
Rev. Dato Endring - erstatning Tegn. Kontr. Godkj.
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26,28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
Dato 30.05.95
Tegn. RN
Kontr. KH
Godkj.
Dr.
Tegn.
Kontraktnr. K-01968
Arkitektkontorets navn MULTICONSULT GRØNER
PROSJ. NR. 19100
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
Målestokk 1:100
Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Erstatn. for
PERSPEKTIV
FRA JERNBANETRASEEN
MOT BLOKK
Områdebetegn. B145
Tegn.nr. A-232
Rev. 01
NSB Tegn.nr.



5 C
940

GSRÅD
til
1995

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

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958 | MILJØKONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

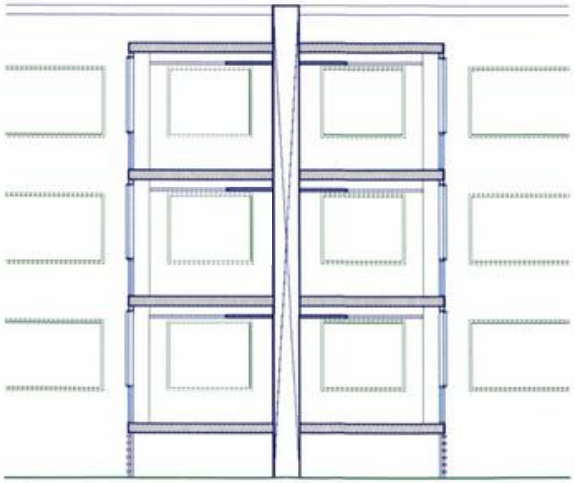
1:100

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

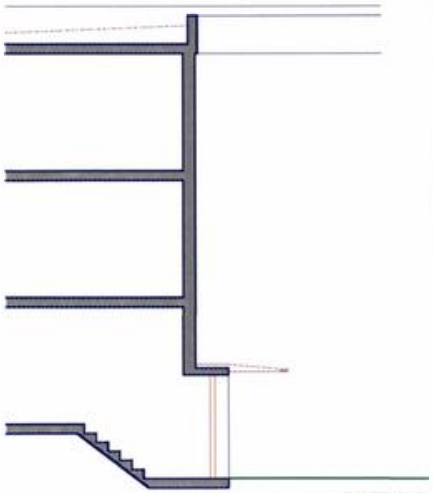
SNITT B-B

B145

A-216 | 01



SNITT C-C



SNITT D-D

5 B
940

IGSRÅD
til
/1995

01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH	
Rev.	Dato	Endring - anmerkning	Tegn	Sjekk.	Godk.

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

Oppdrag
NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn RH
Sjekk KH
Dir. SL
Tegn.
PROSJ. NR. 1.81.00

Kontraktnr. K-01958

Arkitekt/rådgivende ingeniør
MELLOMKONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:100

Detaljtittel
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Arkivnr. Tot

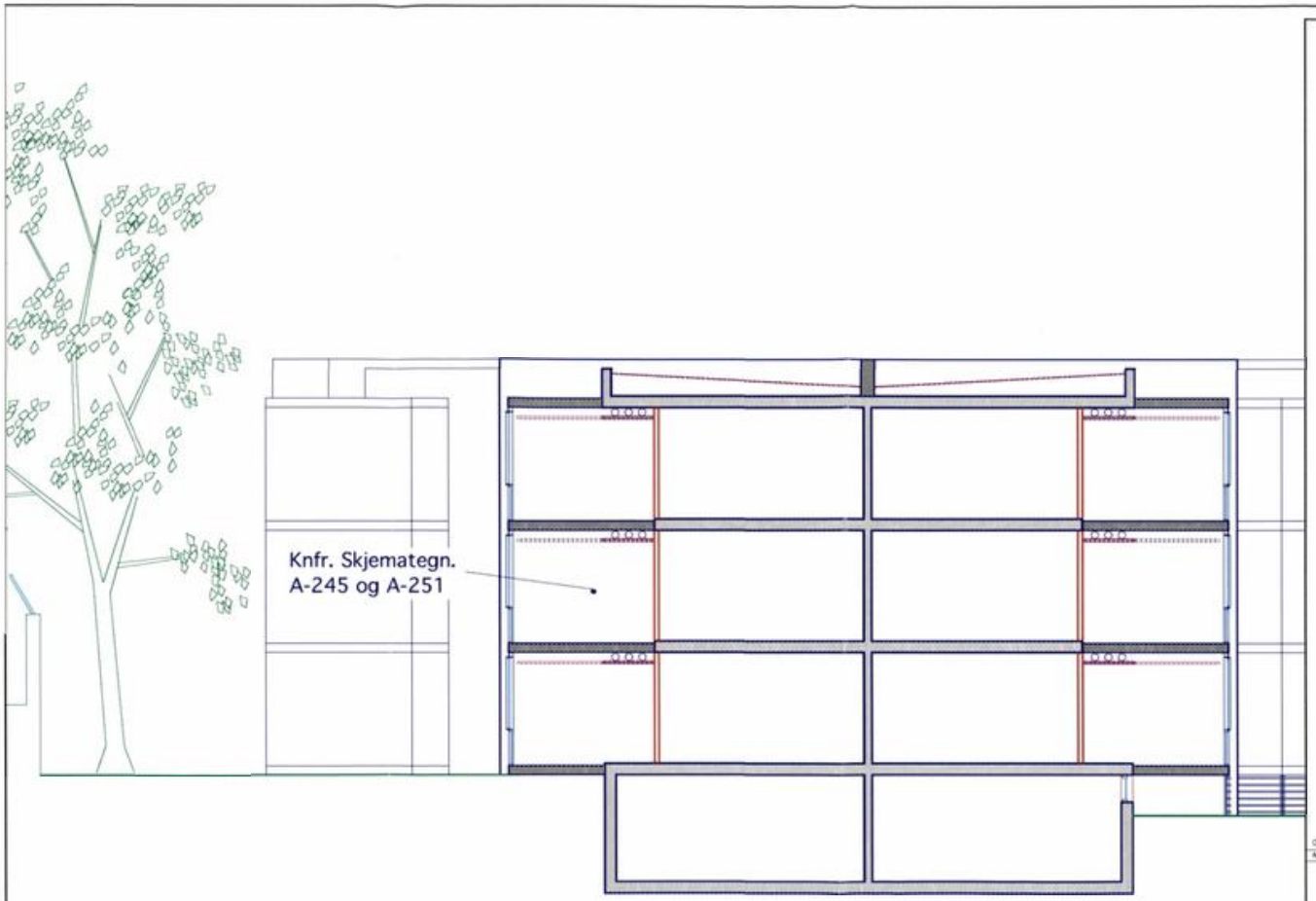
SNITT C-C
SNITT D-D

Detaljskisse B145

Tegn.nr A-215

Rev. 01

NSB Tegn.nr



BYGNI
940 95

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

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

Byggherre
NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. RH
Sjekk. KH
Dr. SL
Sign.

Konstruksjon K-01958

Arkitektforetaksnavn M. ULLIXCONSULT GRØNER

PROJ. NR. 1810

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:100

Område BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

Endrdato Tid

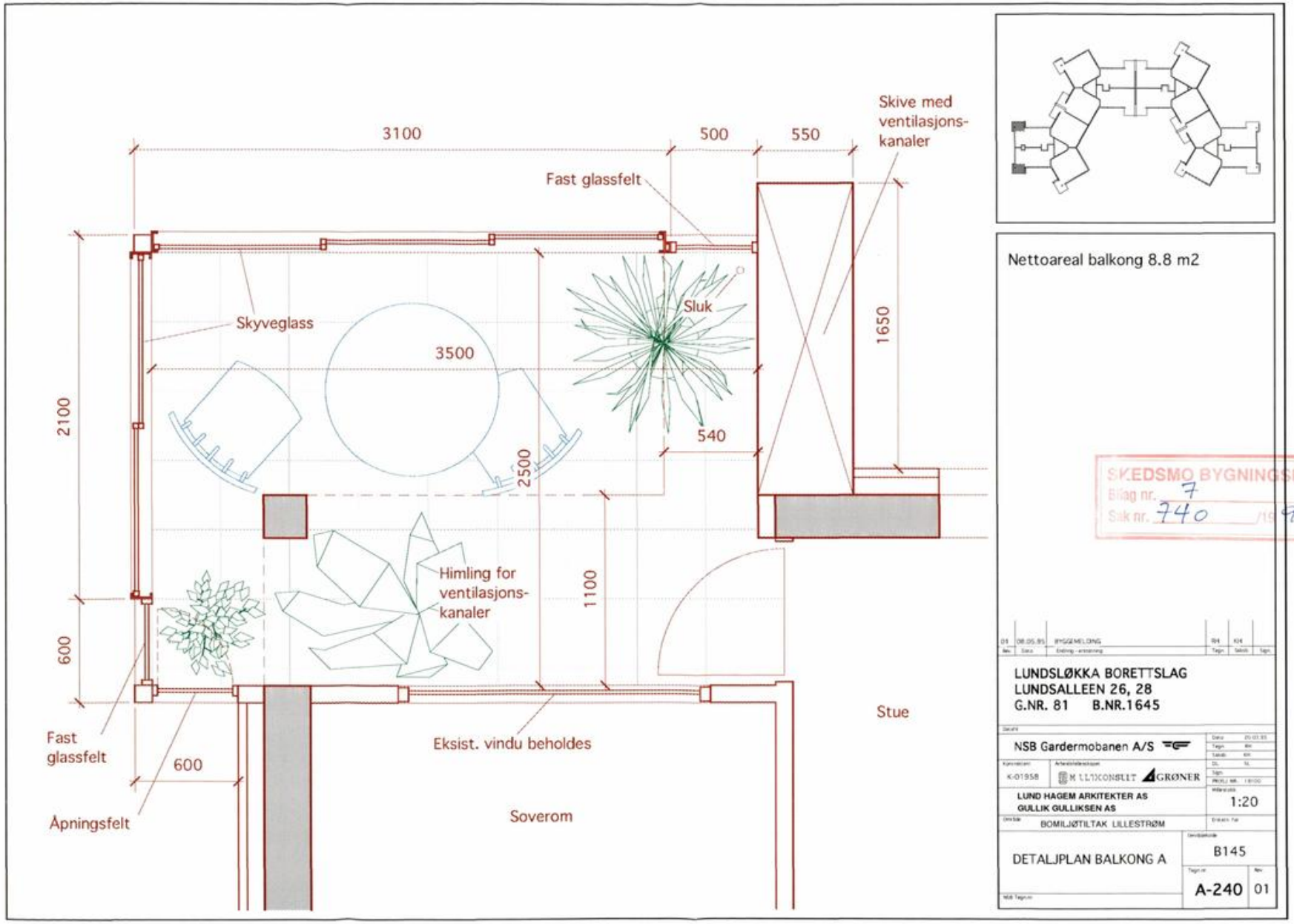
SNITT A-A

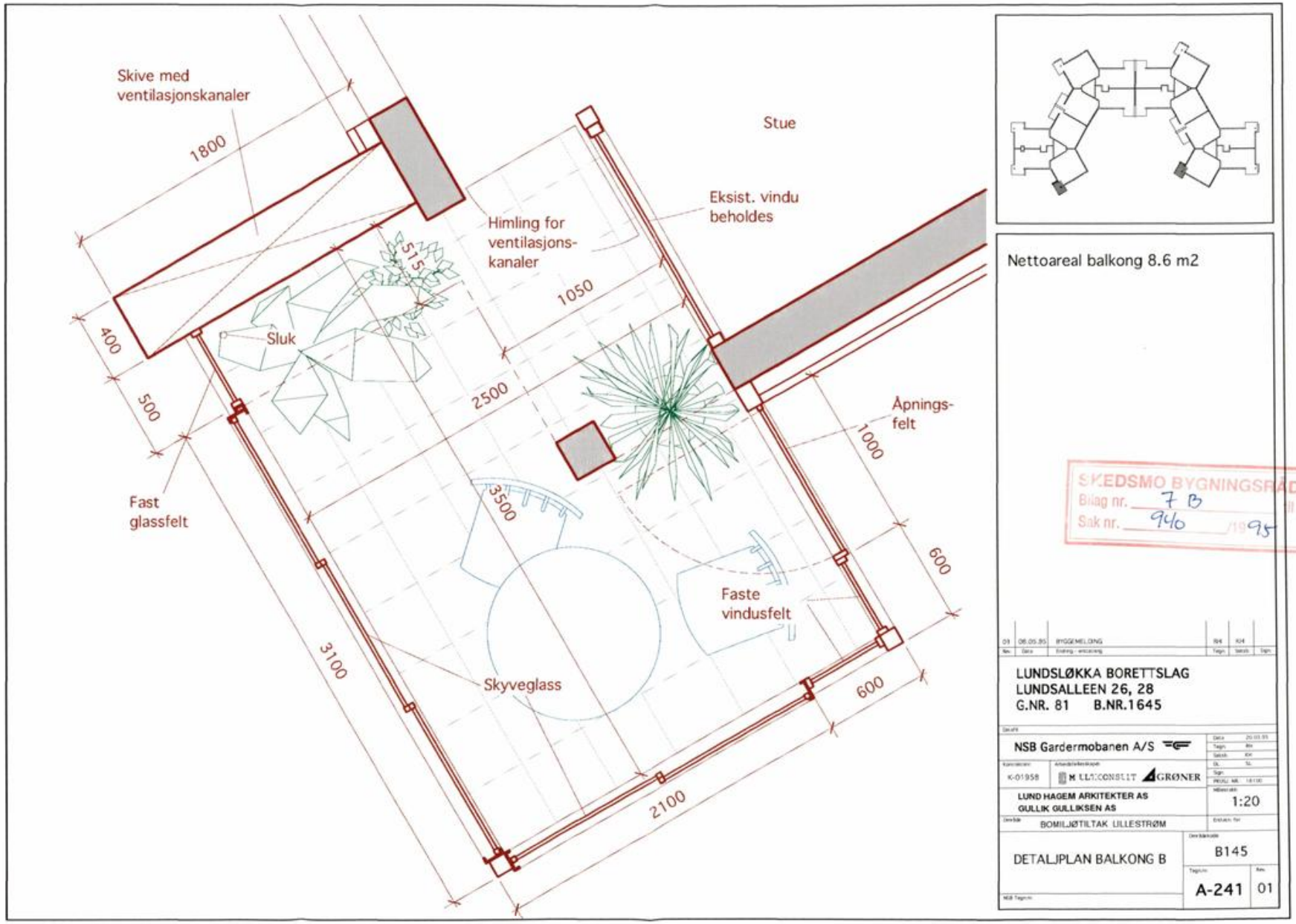
Dimensjonskode B145

Tegn.nr A-215

Rev. 01

NSB Tegn.nr


3100
500
550
Skive med ventilasjons-kanaler
Fast glassfelt
Skyveglass
Sluk
3500
2100
1650
540
2500
Himling for ventilasjons-kanaler
1100
600
Fast glassfelt
600
Åpningsfelt
Eksist. vindu beholdes
Stue
Soverom
Nettoareal balkong 8.8 m2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 til
Sak nr. 740 /19 95
01 08.05.85 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
MELLTVEDT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG A
B145
A-240
01



Nettoareal balkong 8.6 m2

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 B
Sak nr. 940 /1995

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

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

NSB Gardermobanen A/S

Dato 20.03.95
Tegn. KH
Sjekk. KH

K-01958

MULTICONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:20

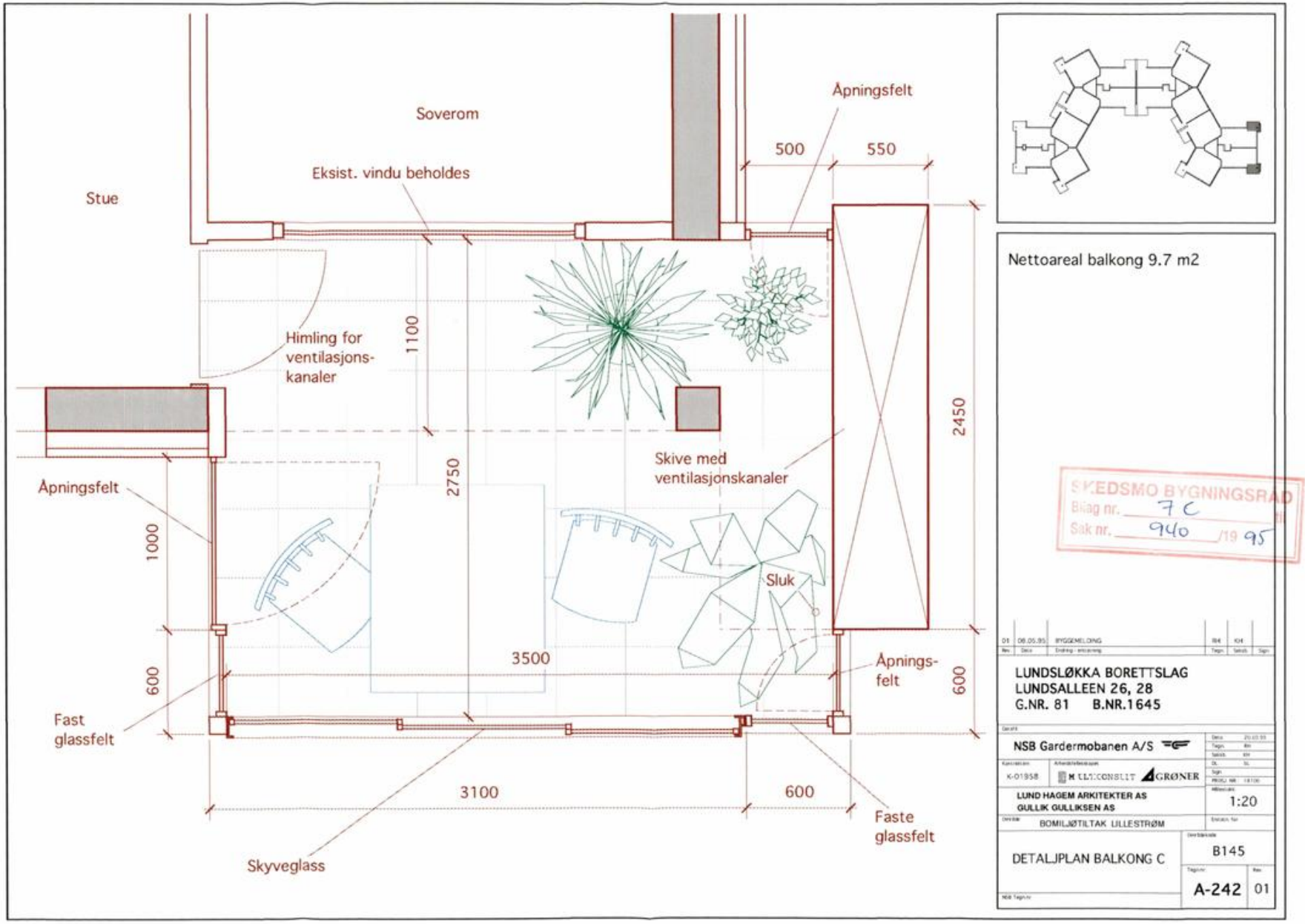
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

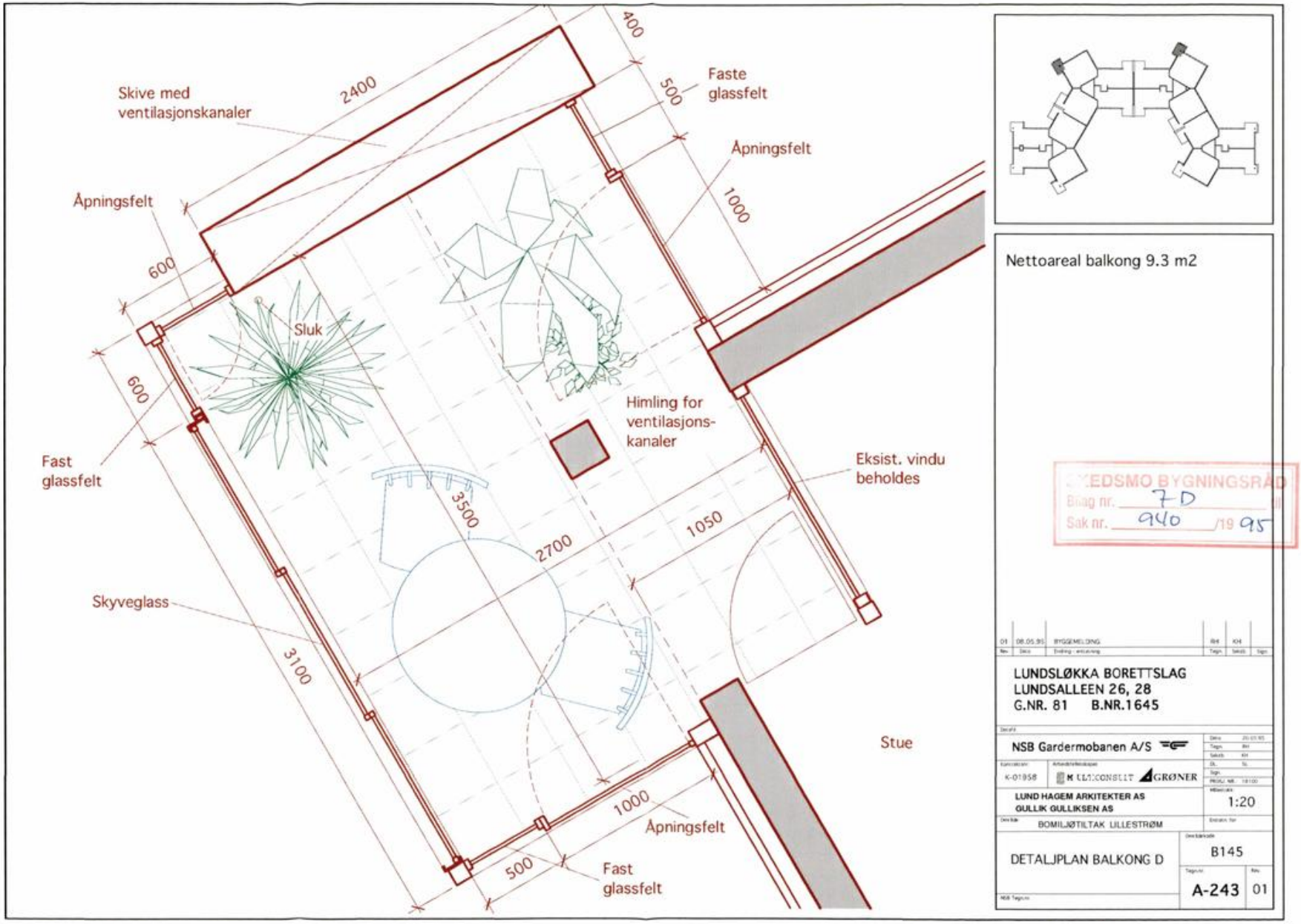
DETALJPLAN BALKONG B

Dok.kode B145

Tegn.nr. A-241

Rev. 01


Soverom
Åpningsfelt
500
550
Eksist. vindu beholdes
Stue
Himling for ventilasjons-kanaler
1100
2750
2450
Skive med ventilasjonskanaler
Åpningsfelt
1000
Sluk
3500
Åpnings-felt
600
600
Fast glassfelt
3100
600
Faste glassfelt
Skyveglass
Nettoareal balkong 9.7 m2
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 C
Sak nr. 940 /19 95
01 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
MULTICONSULT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK ULLESTRØM
DETALJPLAN BALKONG C
B145
A-242
01



Nettoareal balkong 9.3 m2

OSLO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7D
Sak nr. 940 /19 95

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

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958 | M ULLCONSULT | GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

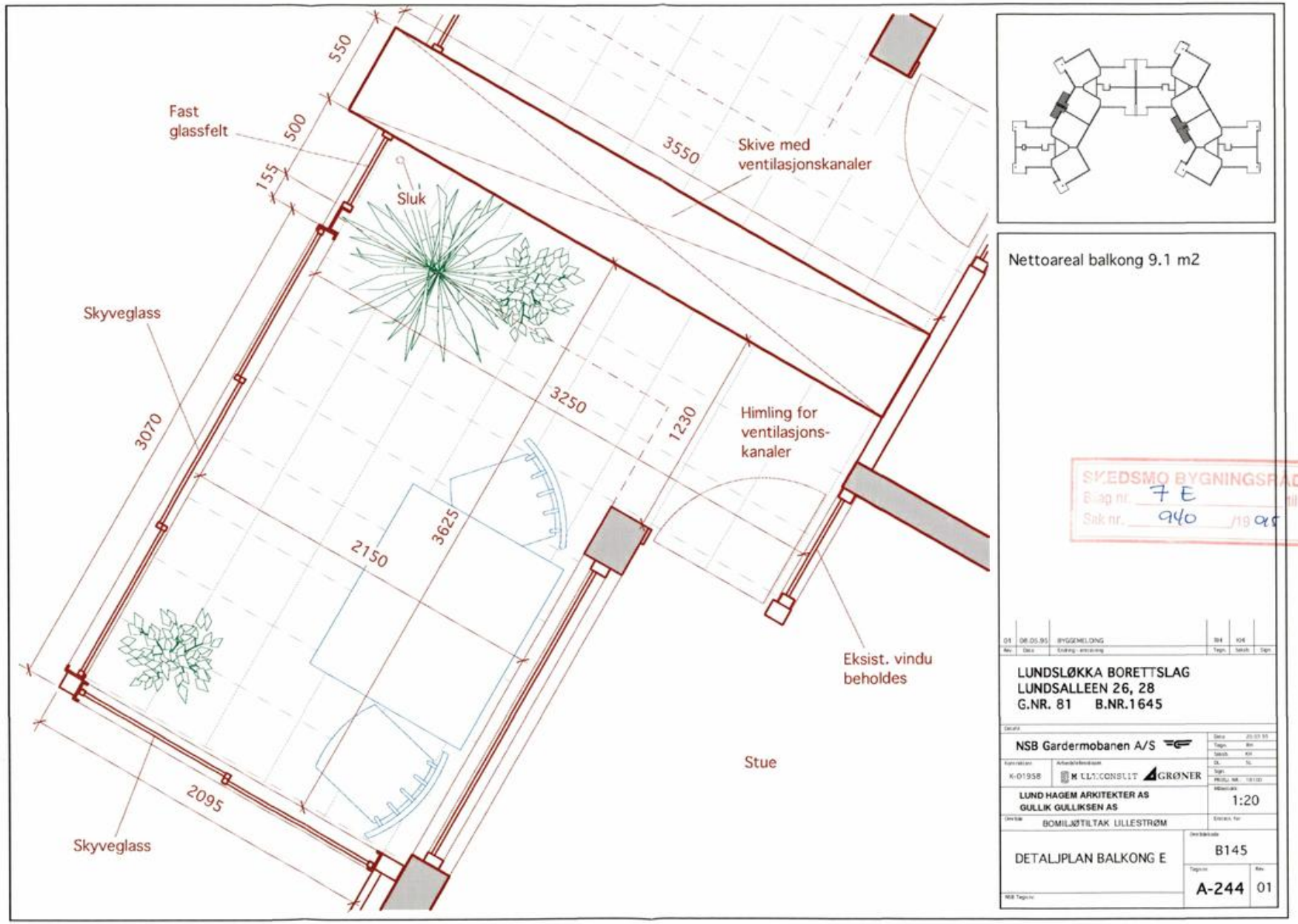
1:20

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

DETALJPLAN BALKONG D

B145

A-243 | 01



Nettoareal balkong 9.1 m2

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 E
Sak nr. 940 /19 95

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

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958

MULTICONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

1:20

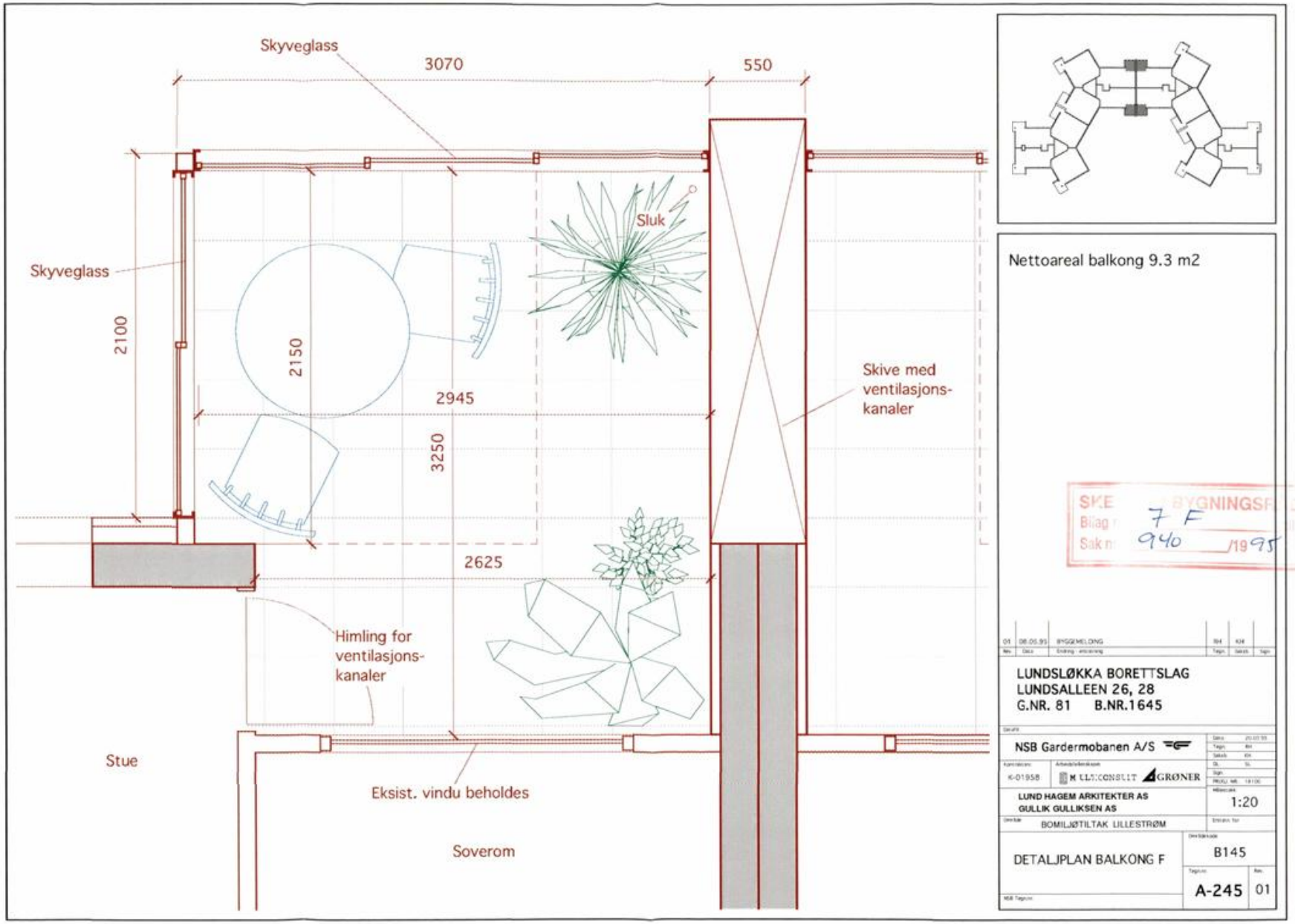
BOMILJØTILTAK ULLESTRØM

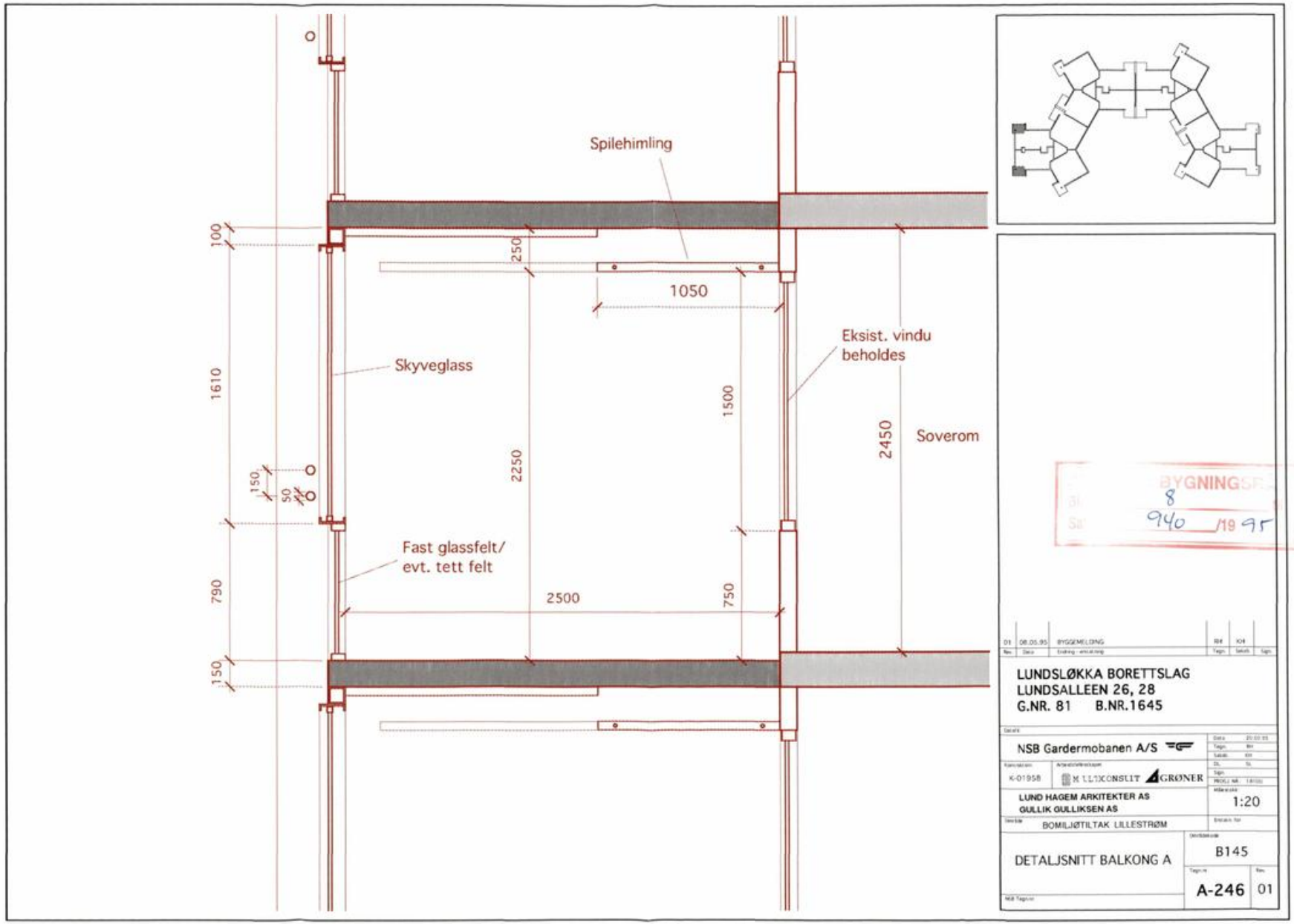
DETALJPLAN BALKONG E

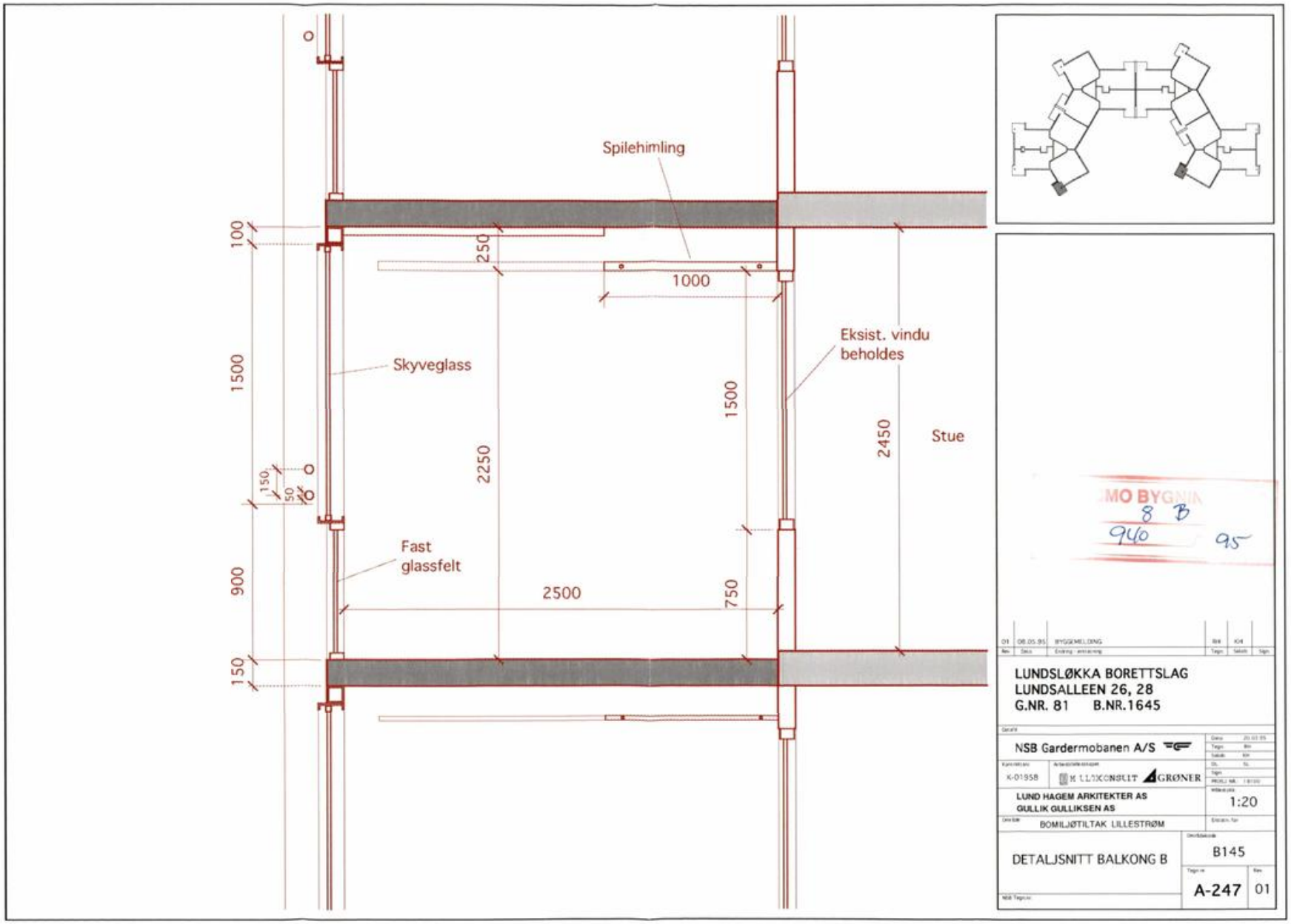
B145

A-244

01


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


Spilehimling
100
250
1050
Eksist. vindu
beholdes
Skyveglass
1610
1500
2450
Soverom
2250
150
50
Fast glassfelt/
evt. tett felt
790
2500
750
150
BYGNINGSE
8
940 /1995
01 08.05.95 BYGGEMELDING
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
M. LLIXCONSLIT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJSNITT BALKONG A
B145
A-246
01



MO BYGNIN
8 B
940 95

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

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958 | MELLUKONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

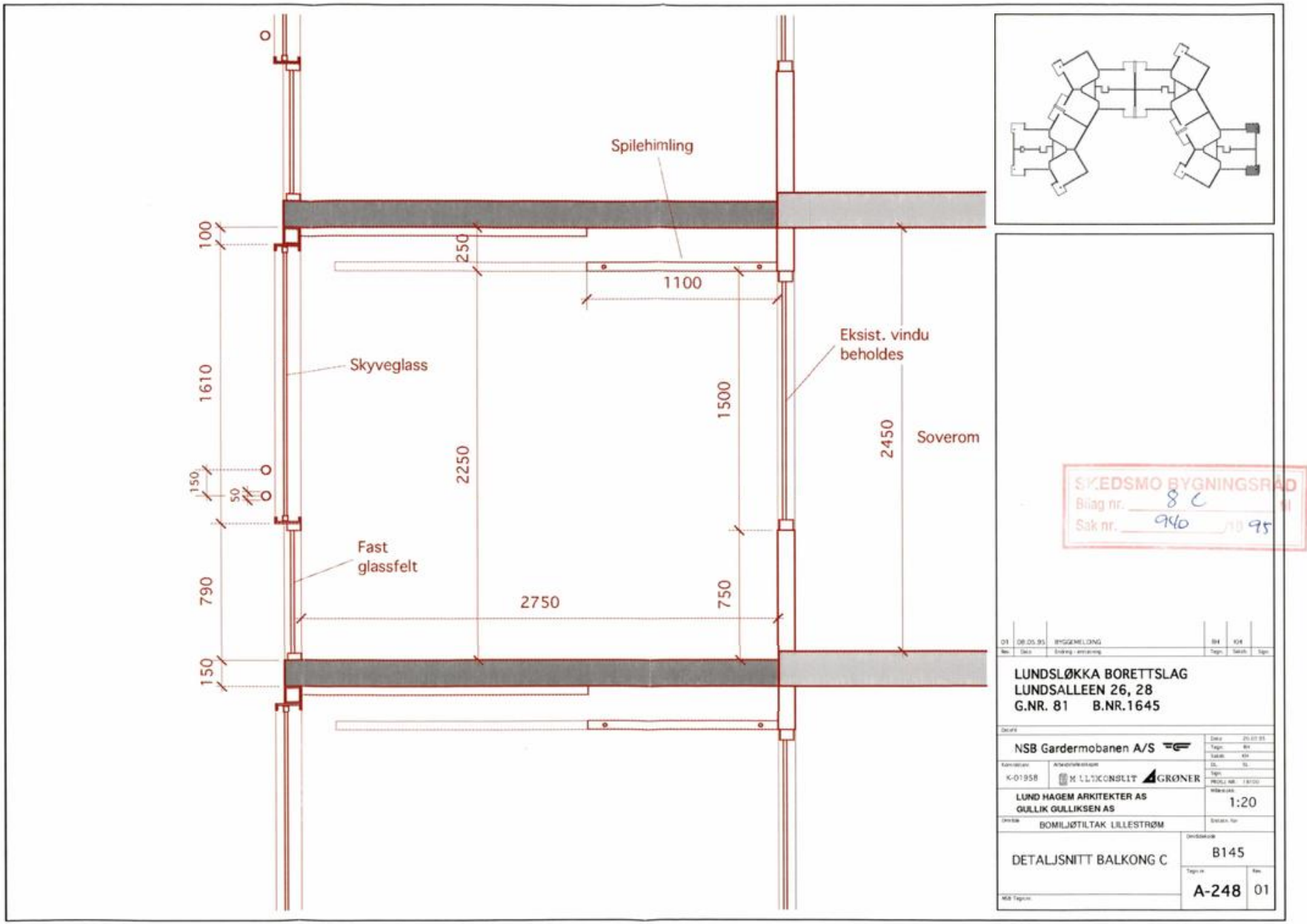
1:20

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

DETALJSNITT BALKONG B

B145

A-247 | 01



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 C
Sak nr. 940 95

01	08.05.95	BYGGEMELDING	BH	KH
Rev.	Dato	Endring - anmerkning	Tegn.	Sjekk.

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958 | MILLICONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:20

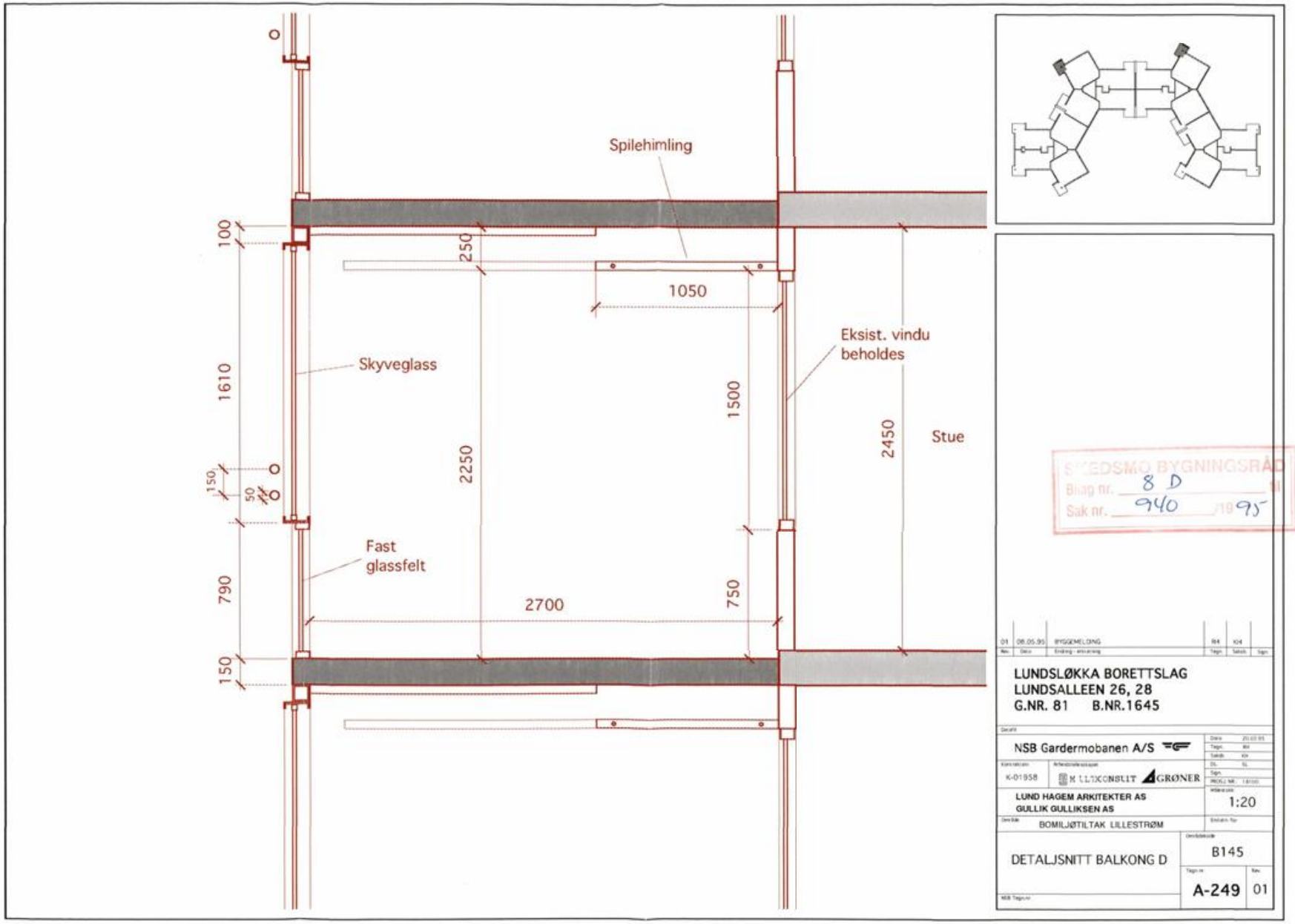
Område: BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

DETALJSNITT BALKONG C

Områdekode B145

Tegn nr. A-248

Rev. 01



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 D
Sak nr. 940 /1995

01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH
Rev.	Dato	Endring - erkl.endring	Tegn.	Saksb.

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958 RÅDGIVENDE INGENIØRER AS GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

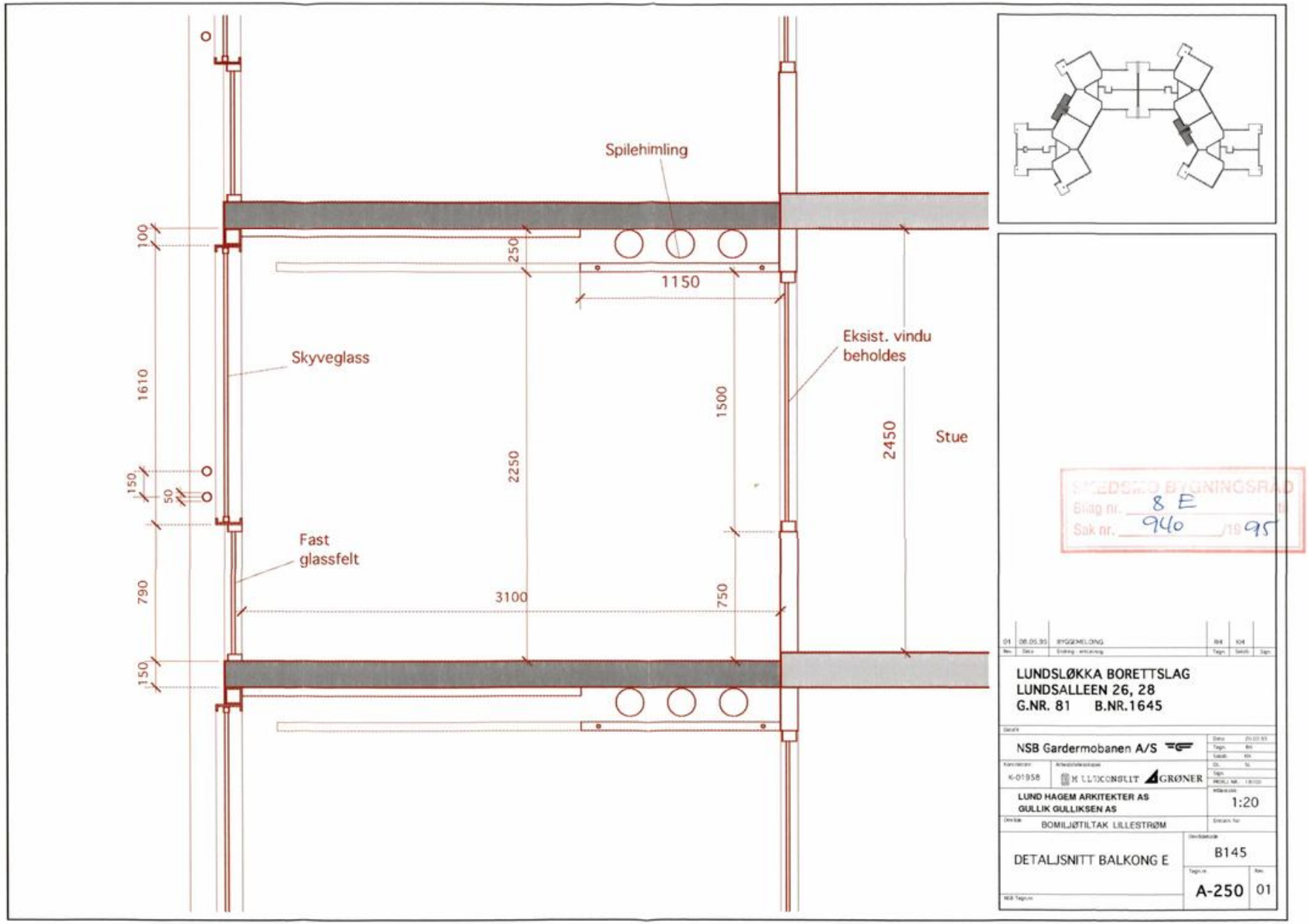
1:20

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

DETALJSNITT BALKONG D

B145

A-249 01



MJELDSKÅ BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 E
Sak nr. 940 /1995

01	08.05.95	BYGGEMELDING	RH	KH
Rev.	Dato	Endring - anmerkning	Tegn.	Saksb.

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958

M. LUND CONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

1:20

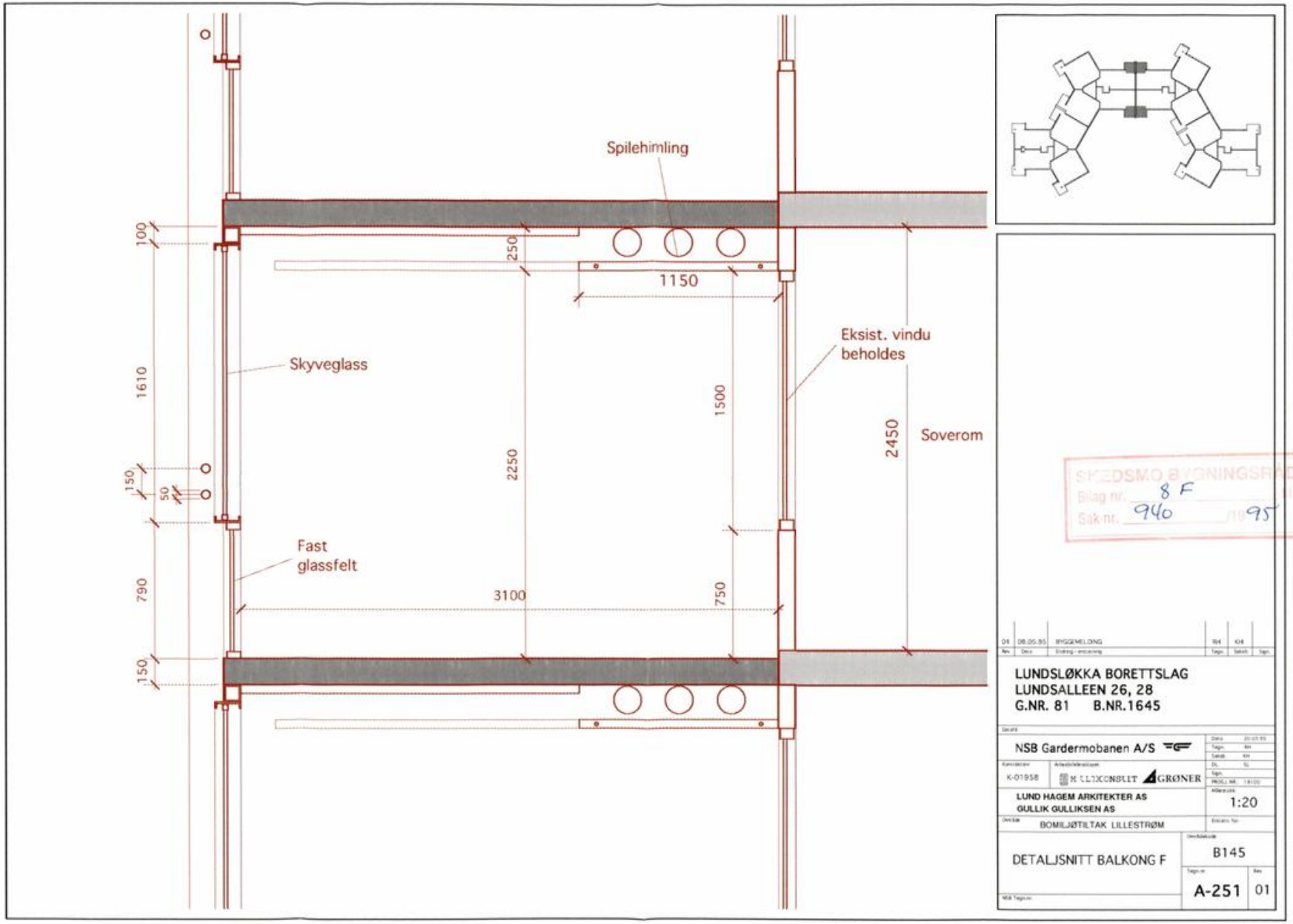
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

DETALJSNITT BALKONG E

B145

A-250

01


Spilehimling
100
250
1150
Eksist. vindu
beholdes
Skyveglass
1610
1500
2450
Soverom
150
50
2250
Fast
glassfelt
790
3100
750
150
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 F
Sak nr. 940 /1995
01 08.05.95 BYGGEMELDING RH KH
LUNDSLØKKA BORETTSLAG
LUNDSALLEEN 26, 28
G.NR. 81 B.NR.1645
NSB Gardermobanen A/S
K-01958
MILJØKONSULT GRØNER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
1:20
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
DETALJSNITT BALKONG F
B145
A-251
01

SKEDSMO KOMMUNE

J.nr. 821/95

Sak nr. 940/95

Ansvarshavende:

Ola Husevåg

Byggherre: Lundsløkka Borettslag

Grunneier:

Igangsettelses - tillatelse

for innglassing av balkonger

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

godkjent av Skedsmo Bygningsråd den 26.09.1995.

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

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

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

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

Skedsmo Bygningsråd, den 09.11.1995.

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

Bygnings- og kontrollsjef

Svein Bangsund

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV
	Olj	

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

BYGNINGSRÅDVEDTAK

(se eget vedlegg.)

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

Vedr. innglassing av balkonger og installasjon av ventilasjonsanlegg.

Byggested: Lundsalleen 26-28, 81/1645

Byggherre: Lundsløkka borettslag

Anmelder: NSB Gardemobanen A/s

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

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

Spesielle betingelser: Se bilag

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR IGANGSETTELSESTILLATELSE ER GITT

Før byggetillatelseskort utstedes må ovenfor nevnte betingelser være oppfylt.

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

Skedsmo Bygningsråd, den

Svein Bangsund

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGS- OG KONTROLLSEKSJON

SKEDSMO KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEPROTOKOLL

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

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

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

Vedlegg:

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

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

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

Saksopplysninger:

Eiendommen er i stadfestet reguleringsplan avsatt til boligformål.

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

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

forts.

forts.sak 940/95

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

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

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

Vurdering:

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

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

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

VEDTAK :

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

forts.

forts.sak 940/95

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

Ventilasjonsanlegget godkjennes på følgende vilkår:

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

Ansvarshavende for byggearbeidene skal godkjennes av bygnings- og kontrollsjefen.

Skedsmo kommune
Driftsavdelingen

Gravemelding

for graving i offentlig vei

A. Graving skal utføres i LUNDSALLEEN 24 - 26 og 28 gate/vei

utenfor nr. 87 g.nr. 1644 b.nr. 1645 som vist på situasjonsplan.

Eiendommen tilhører: Lundsalléen og Hybelgården Borettslag

Det skal graves for følgende arbeid: utvidelse av balkonger

Arbeidet skal påbegynnes 16/11-95 og slutte 1/7-96

Jeg forpliktер meg til å rette meg etter gjeldende bestemmelser og pålegg gitt av offentlige etater.

Gravingen utføres i samråd med: Skedsmo, den 26/10-95

Aut. rørlegger

SELMER A/S

RE HAR KABLER HER
VIS FORSIKTIGHET

B. Anmeldelsen er forelagt følgende etater vedrørende kabel i grunnen:
Tillatelsen er ugyldig uten å være påtegnet av:

Skedsmo og Sørum E.forsyning A/L, Industriveien 11 .....

Romerike energi A/S, Vestbygt. 55 3/11-95 M.Martinsen

N.R.V./RA 2, Strandveien 22. Tlf. 63 81 50 50 .....

Norkabel A/S, Rolf Olsensvei 26 .....

Norsk Kabel-TV A/S, Postboks 90, 1483 Skytta .....

Leirsund Antennelag (østsiden). Tlf. 63 87 76 12 .....

Åkrene Telenor .....

C. Anmeldelsen er forelagt politiet vedrørende trafikkmessige forhold.

.....

Romerike politikammer, den .....

.....

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

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

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

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

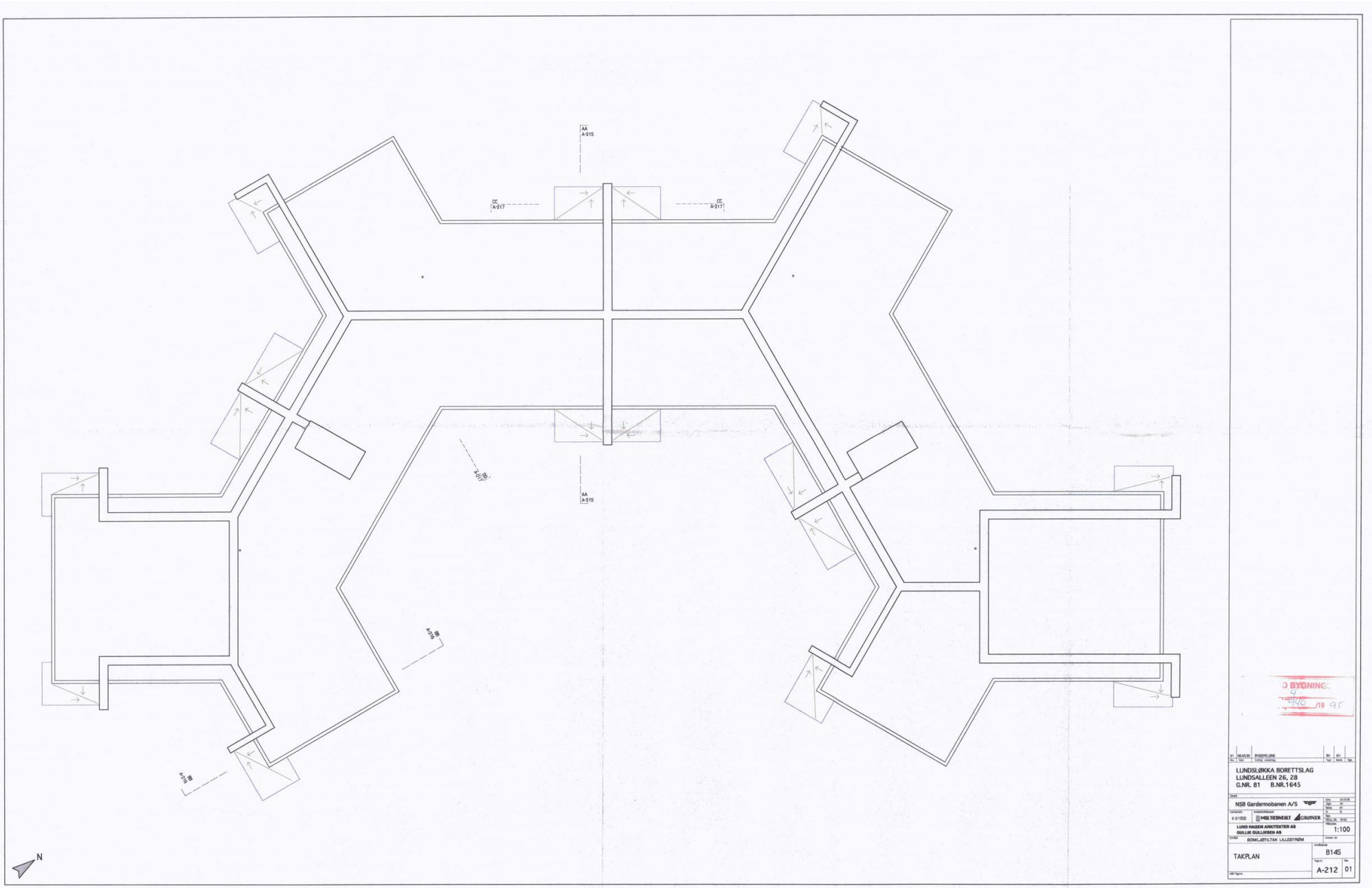
Før arbeidet påbegynnes må oppsynsmann ..... *varsles. Tlf. 63 81 85 11 - 12 - 13 - 14. Adr. Leiraveien 7.*

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

Skedsmo kommune, driftsavd., den .....

.....
Driftssjef

Hemmen Skoghjelt A/S Skjerna 002



BYGNING
340 /19 95

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

NSB Gardermobanen A/S

MILTIDNSLT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

SOMMERTAK LILLESTRØM

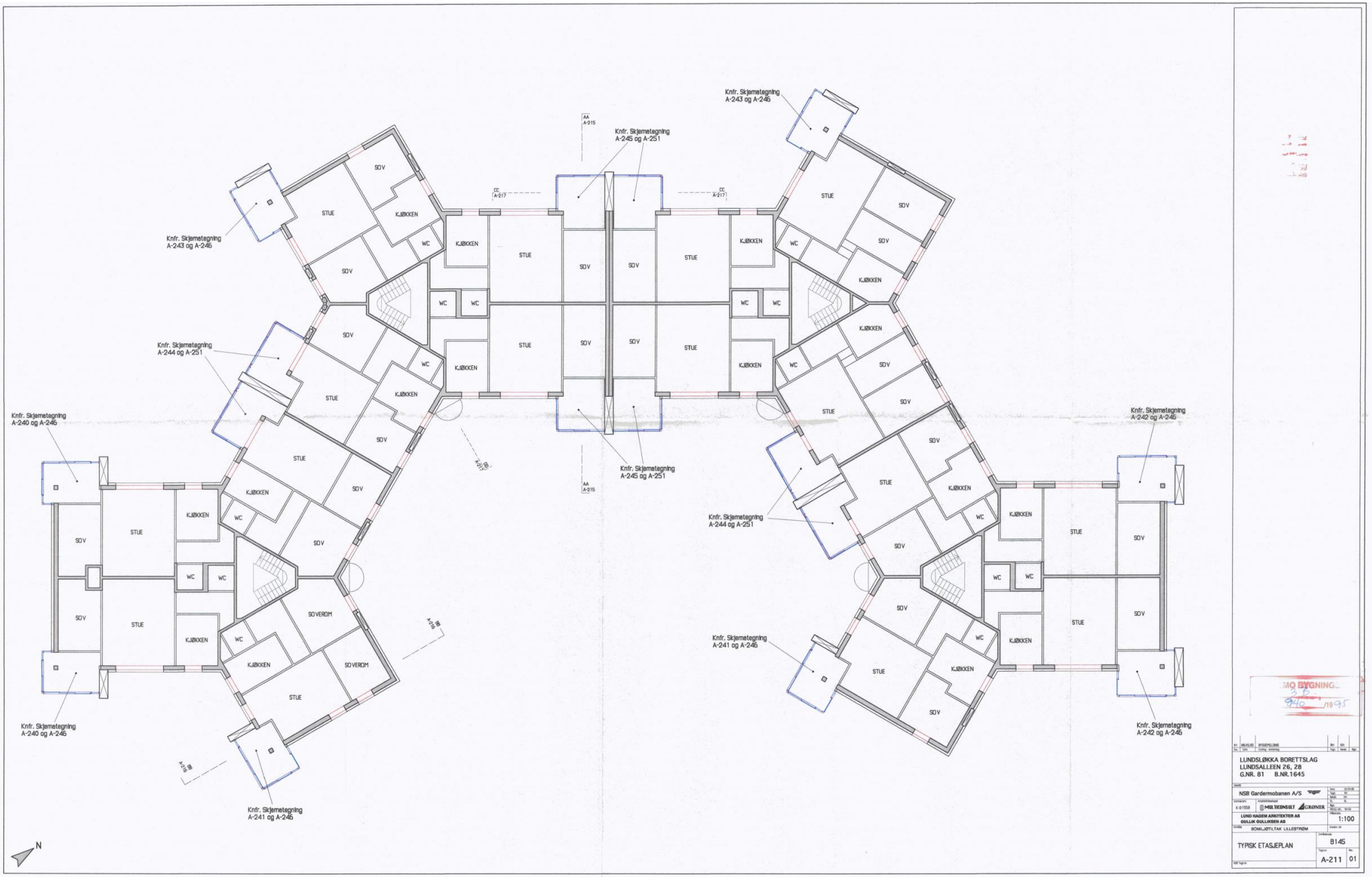
1:100

TAKPLAN

B145

A-212 01

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



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

NSB Gardermobanen A/S

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

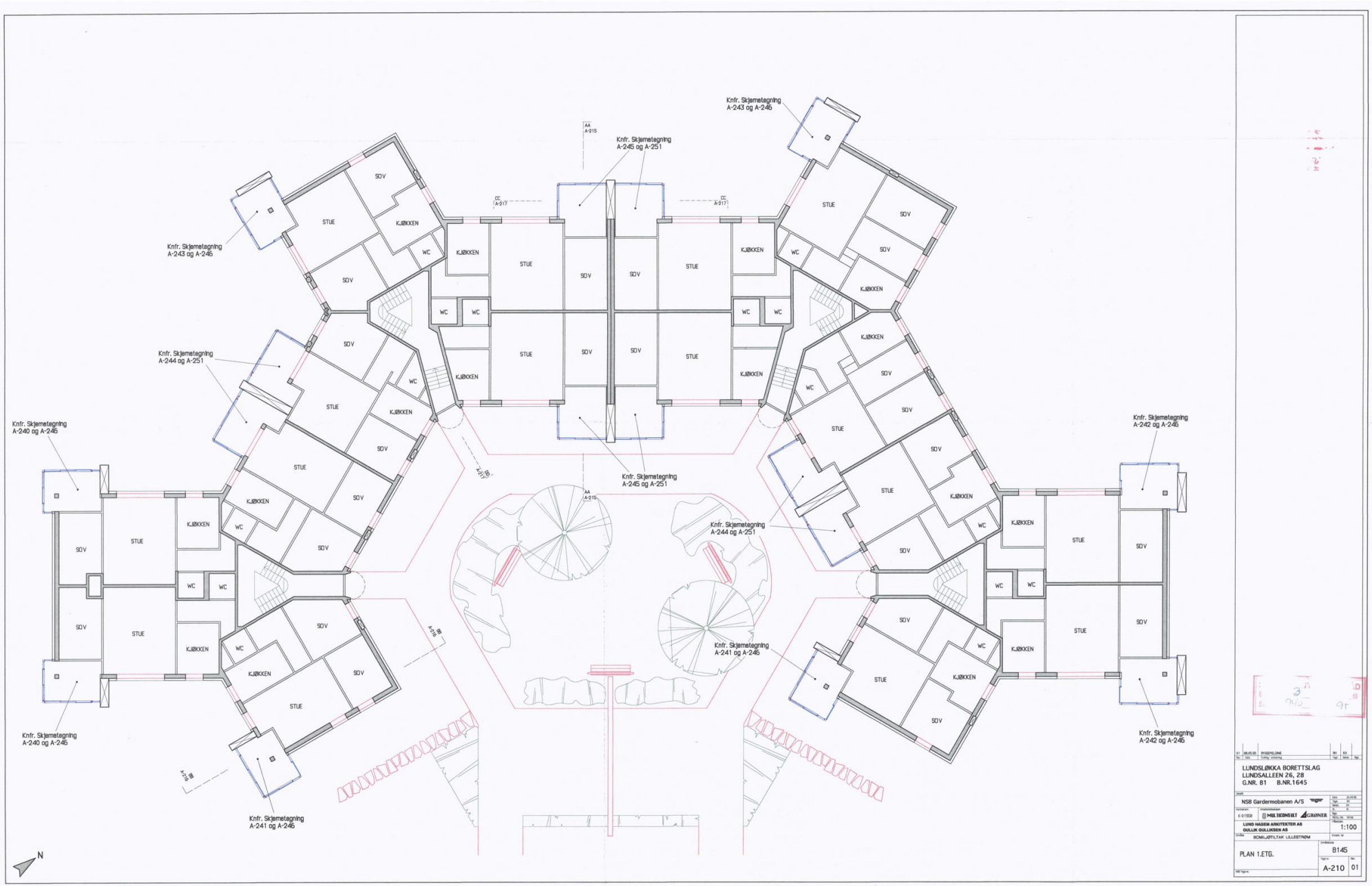
1:100

TYPISK ETASJEPLAN

B145

A-211 01

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



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



...EDSMO...GNINGSRÅD
Bilag nr. 6 D
Sak nr. 640 /1995 til

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

NSB Gardermobanen A/S

K-01956 MULTICONSULT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

1:100

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

FASADE NORD

B145

A-223 01

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



EDSMO BYGN
ag nr. 60
ek nr. 940 95

01 06.06.95 BYGGEMELDING
Rev. Dato Endring - revisjon

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

Oppdr.
NSB Gardermobanen A/S
Dato 30.04.95
Tegn. MR
Sjekk. ØS
Kv. KL
Kontrollerte K-01958
Arkitekt/rådgivende MILTIONSILT GRØNER
Rev.
PROSJ.NR. 9420
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS
Målestokk 1:100
Tegning
BOMILJØTILTAK LILLESTRØM
Erstatter tegn.
FASADE VEST
Dokumentnr. B145
Tegn.nr. A-222
Rev. 01
NSB Tegn.nr.

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



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

NSB Gardermobanen A/S

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

BOMLAST/LTAK LILLESTRØM

1:100

FASADE SYD

B145

A-221 01

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



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

NSB Gardermobanen A/S

K-01958

MELTZERSILT GRØNER

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
GULLIK GULLIKSEN AS

Målestokk 1:100

BOMILJØTILTAK LILLESTRØM

FASADE ØST

B145

A-220 01

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

Vedtekter
for
LUNDSLØKKA Borettslag

org nr 948122561

tilknyttet BORI BBL

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundsløkka Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

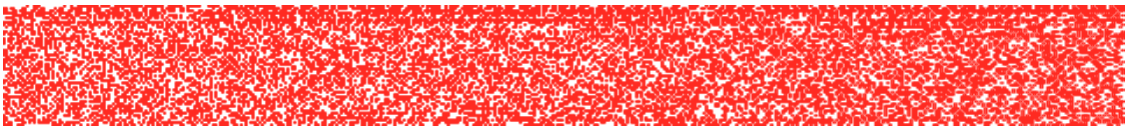
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

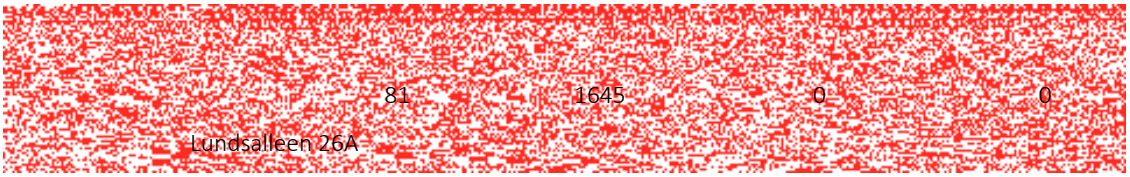
(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 29.10.2025

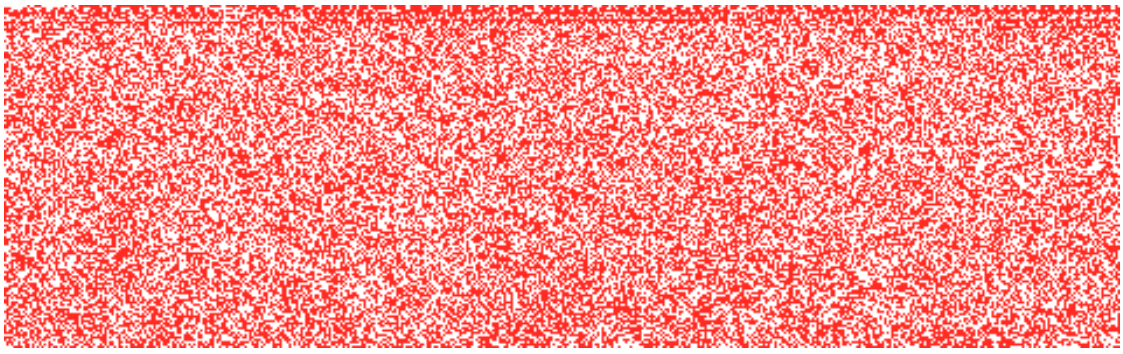


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- 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:



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/1645/0/0

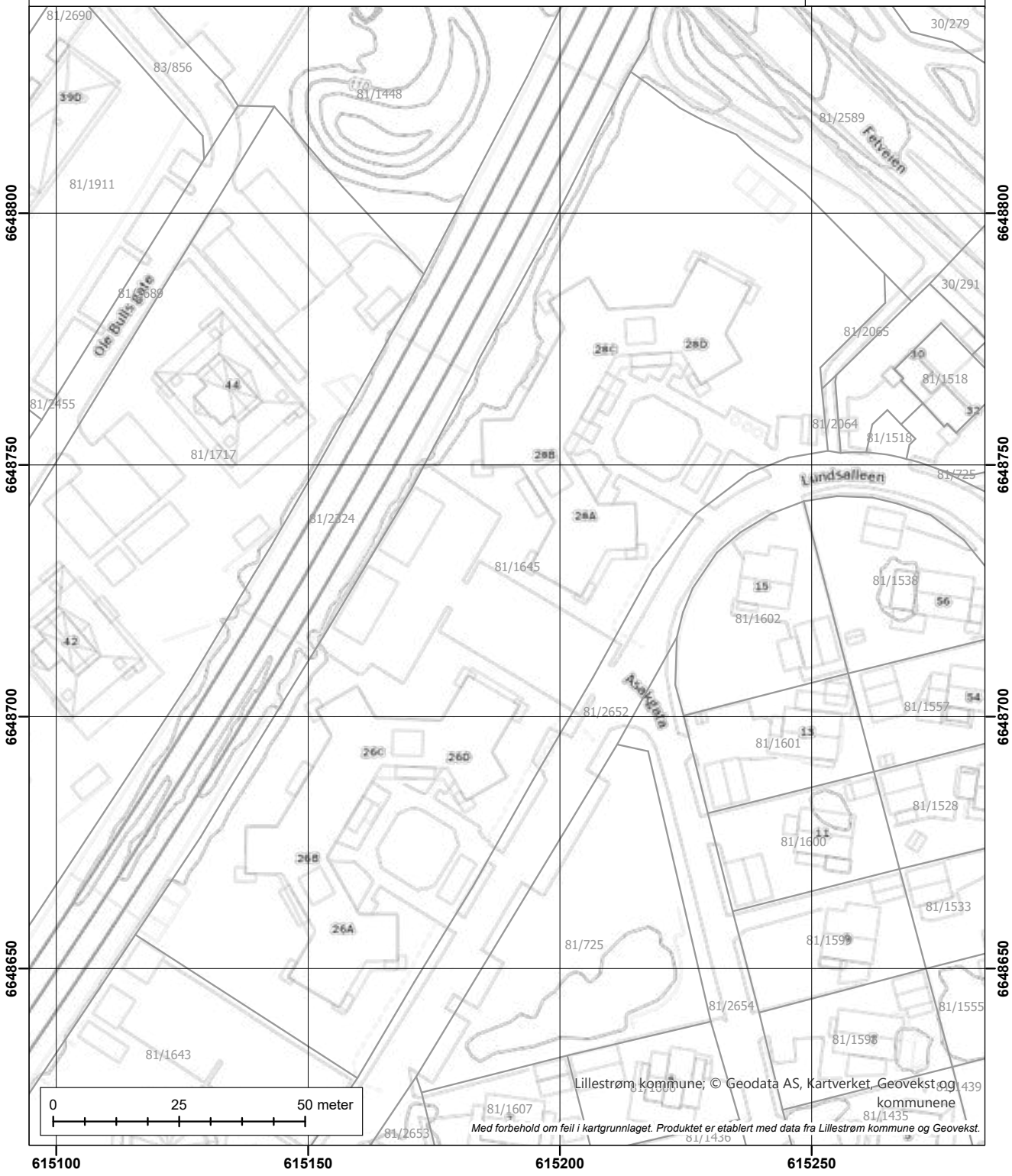
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1645/0/0

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© 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 81/1645/0/0

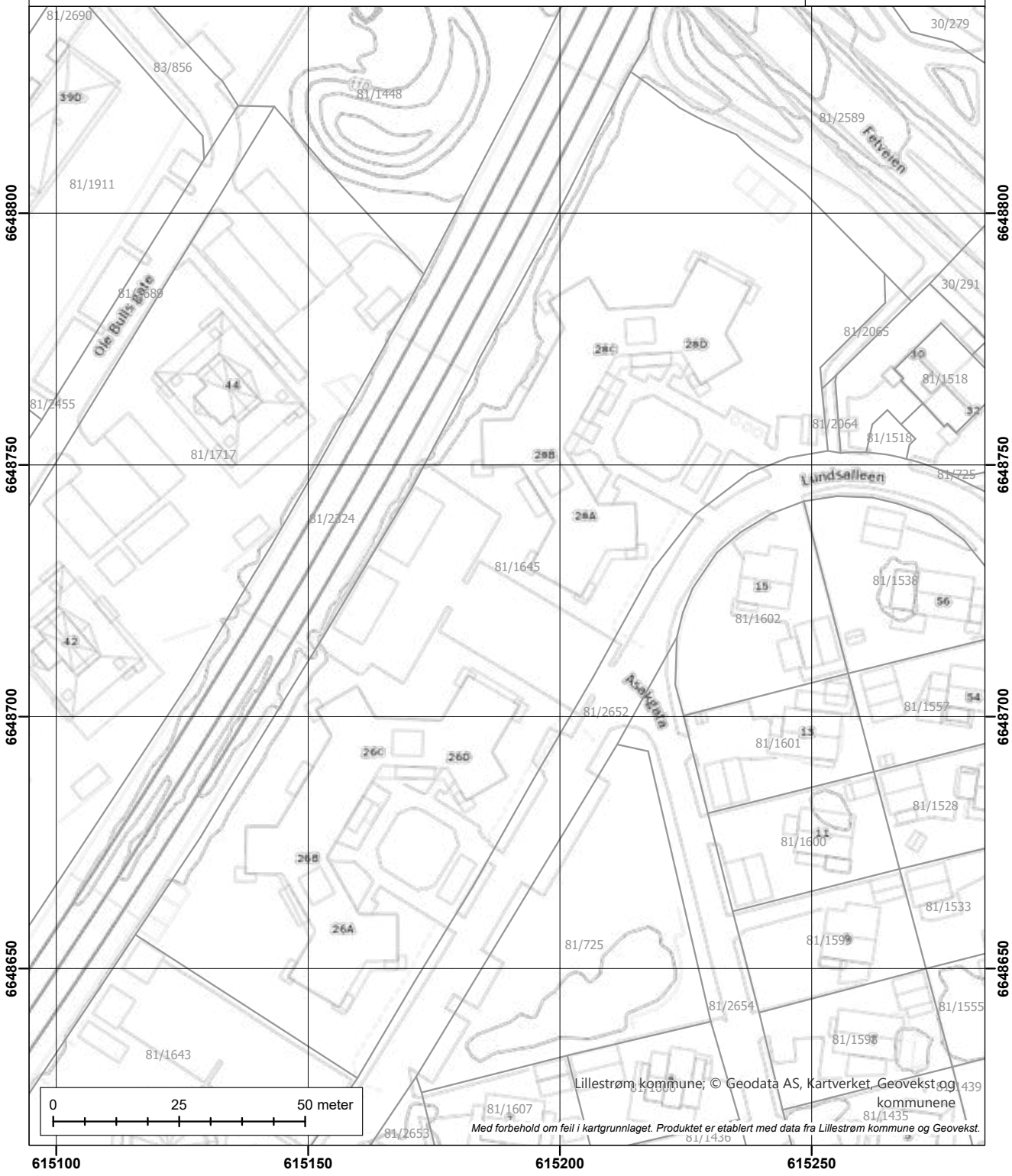
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/1645/0/0

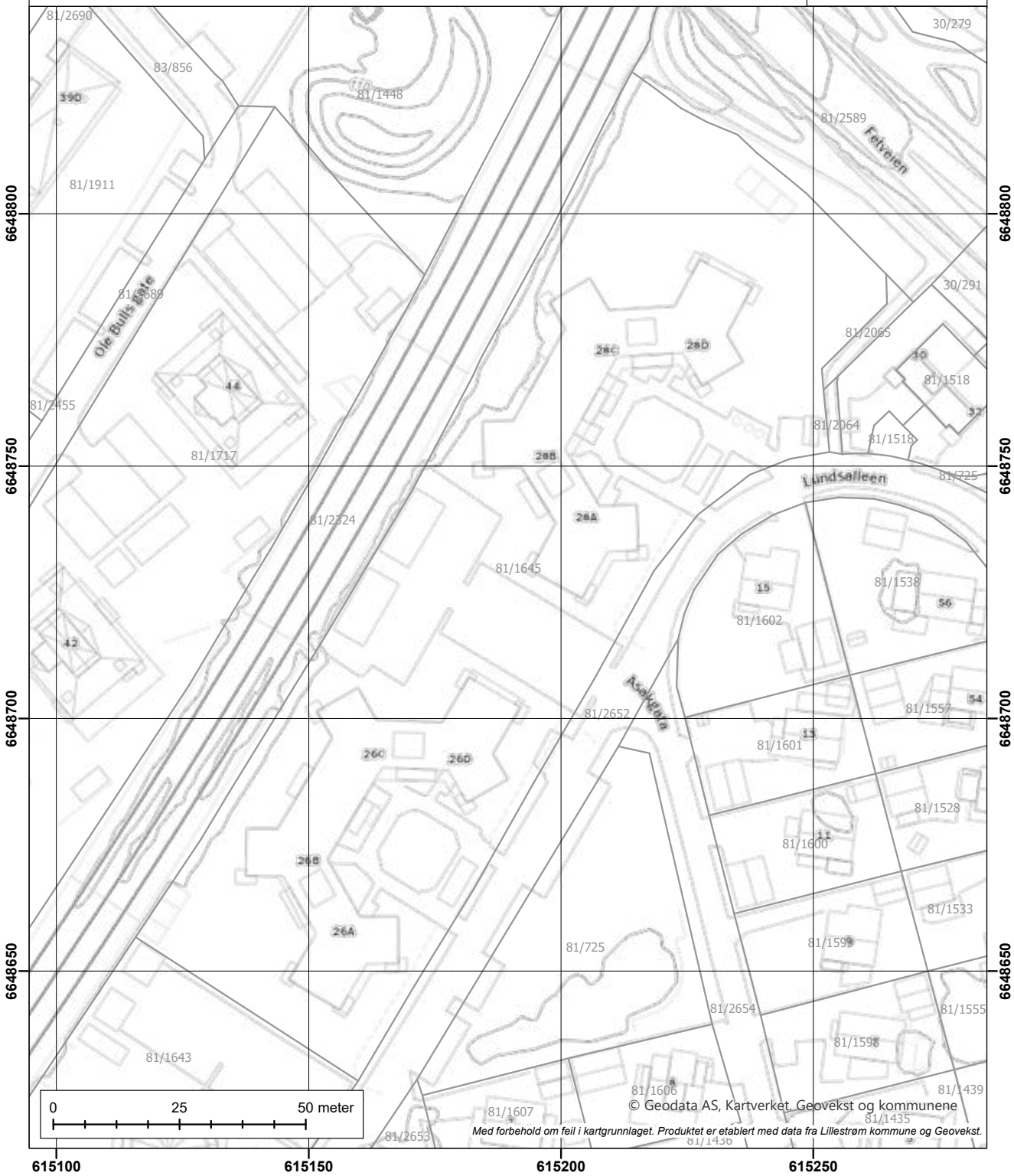
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/1645/0/0

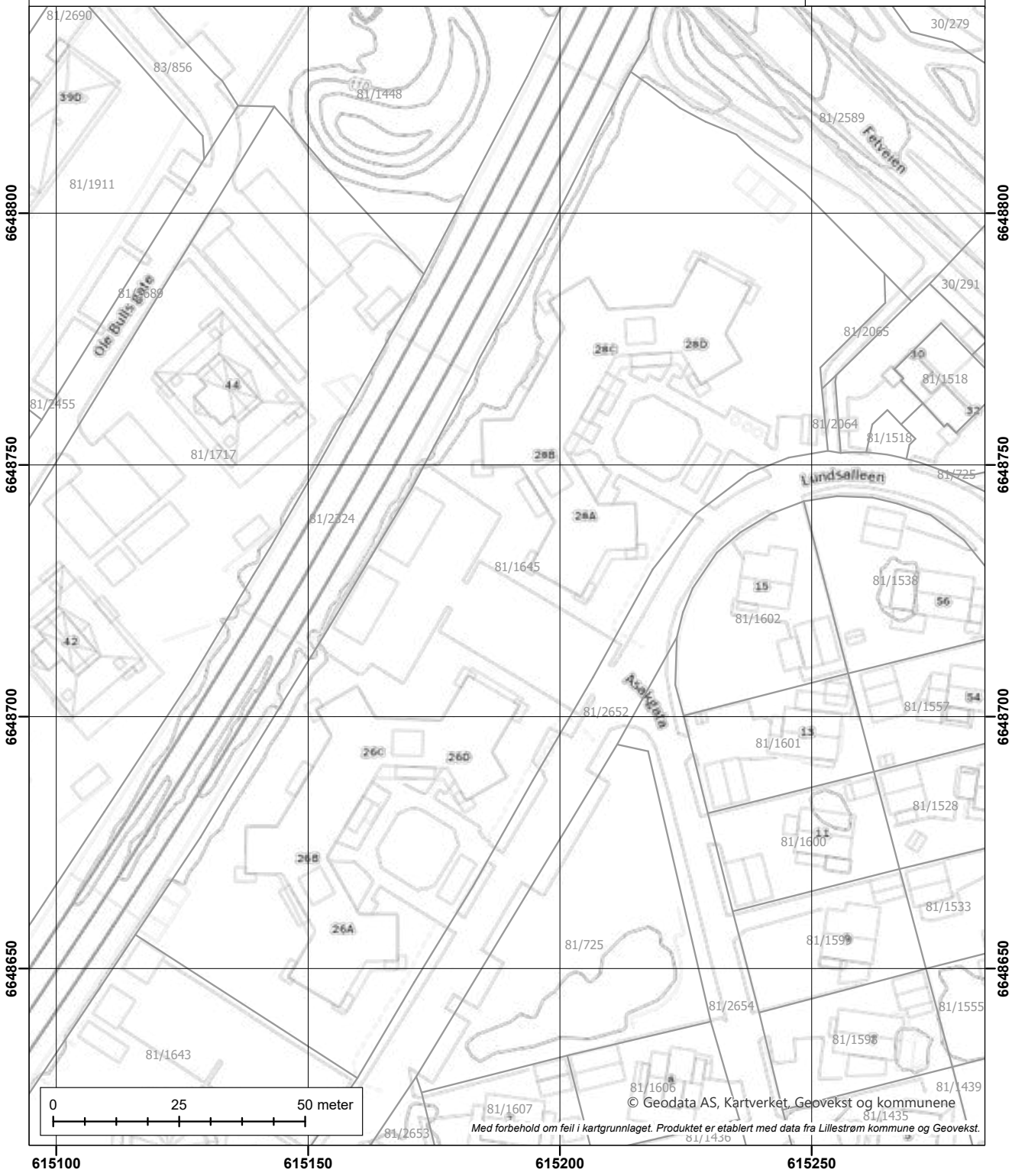
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© 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 81/1645/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 30.03.2023

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

Sak 1 Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

blerton og eriksen

Sak 2 Årsmelding 2022

Lundsløkka Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2022
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Kenneth Danielsen (valgt for 2 år i 2021)
Nestleder Kent Dysterud (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Fredrik Woll (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Ine Sundli (valgt for 1 år i 2022)

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

Valgkomite:
Cecilie Hansen

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

SELSKAPSINFORMASJON
Lundsløkka Borettslag ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948.122.561.

Borettslaget består av 96 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.
Eiendommen har gnr 81., bnr 1654 i Lillestrøm kommune.

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

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

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

Rens av taksluk begge blokker
• Forsikringsskader
• Prosjektplanlegging

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

• Beboermøter
• Info – rundskriv - hjemmesider
• Dugnad

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

Godkjent av styret, den 02.03.2023.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

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

Driftsresultat: - 272 447(mot budsjett 309 909)

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Sak 4: Styrehonorar

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

Godkjent - Enstemmig vedtatt

Sak 5: Innkomne forslag

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

For - Enstemmig vedtatt

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

Sak 5.1: Innkomne forslag - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

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

Mot

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

For

Sak 5.2: Innkomne forslag

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

Alternativ løsning - Enstemmig vedtatt

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

For

Resulterer i økte felleskostnader.

Sak 6: Valg av styre

Styreleder (2 år)

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Ine Sundli Eek enstemmig valgt

Sittende vara blir med videre

Sak 7: Valg av delegater til BORIs generalforsamling

Valg av 2 delegater og 2 varadelegater

Delegat

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Delegat

Kent Dysterud enstemmig valgt

Varadelegat

Ine Sundli Eek enstemmig valgt

Varadelegat

Mette Fredriksen enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 30.03.2023 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Eriksen, Anders

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Zumberaj, Blerton

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

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 03.04.2024

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

Sak 1: Konstituering

For - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

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

Resultat: - 783 883 (mot budsjett 450)

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

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

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

Nestleder (2 år)

Kent Dysterud enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Mette Fredriksen enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Cecilie Valbjørn Hansen enstemmig valgt

Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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

Delegat

Kenneth Danielsen enstemmig valgt

Varadelegat

Kent Dysterud enstemmig valgt

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for kommende periode settes til kr. 275.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Styrehonorar ekstra for 2023

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

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Ordinær generalforsamling 03.04.2024 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Frøberg, Maria Holme

Identifikasjon

bankID Danielsen, Kenneth

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

Identifikasjon

bankID Gulbrandsen, Emil

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

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 30.01.2024

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

Bytte forettningsfører fra BORI til USBL

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

For bytte - Enstemmig vedtatt

Forslag godkjennes

Ekstraordinær generalforsamling 30.01.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Sparbo, Åse Irene	2024-01-31

Identifikasjon

bankID Sparbo, Åse Irene

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

224 Lundsløkka Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 09.02.2024

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Sak 2: Bytte av forettningsfører

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

Styrets forslag - Vedtatt med 12 stemmer

> Bytte fra BORI til USBL for å spare penger

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

Ekstraordinær generalforsamling 09.02.2024 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Danielsen, Kenneth

Identifikasjon

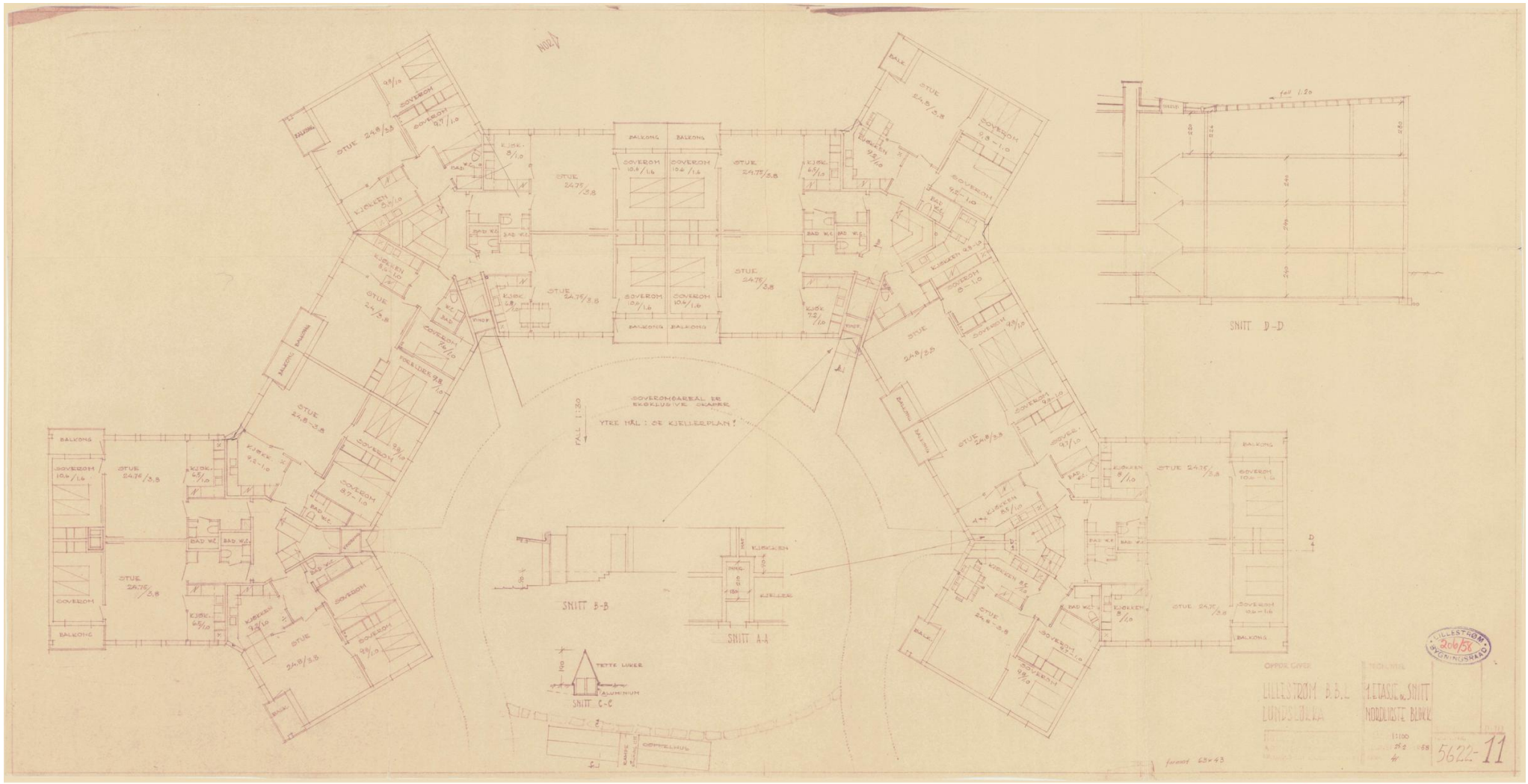
bankID Fonn, Kari Mette Nadden

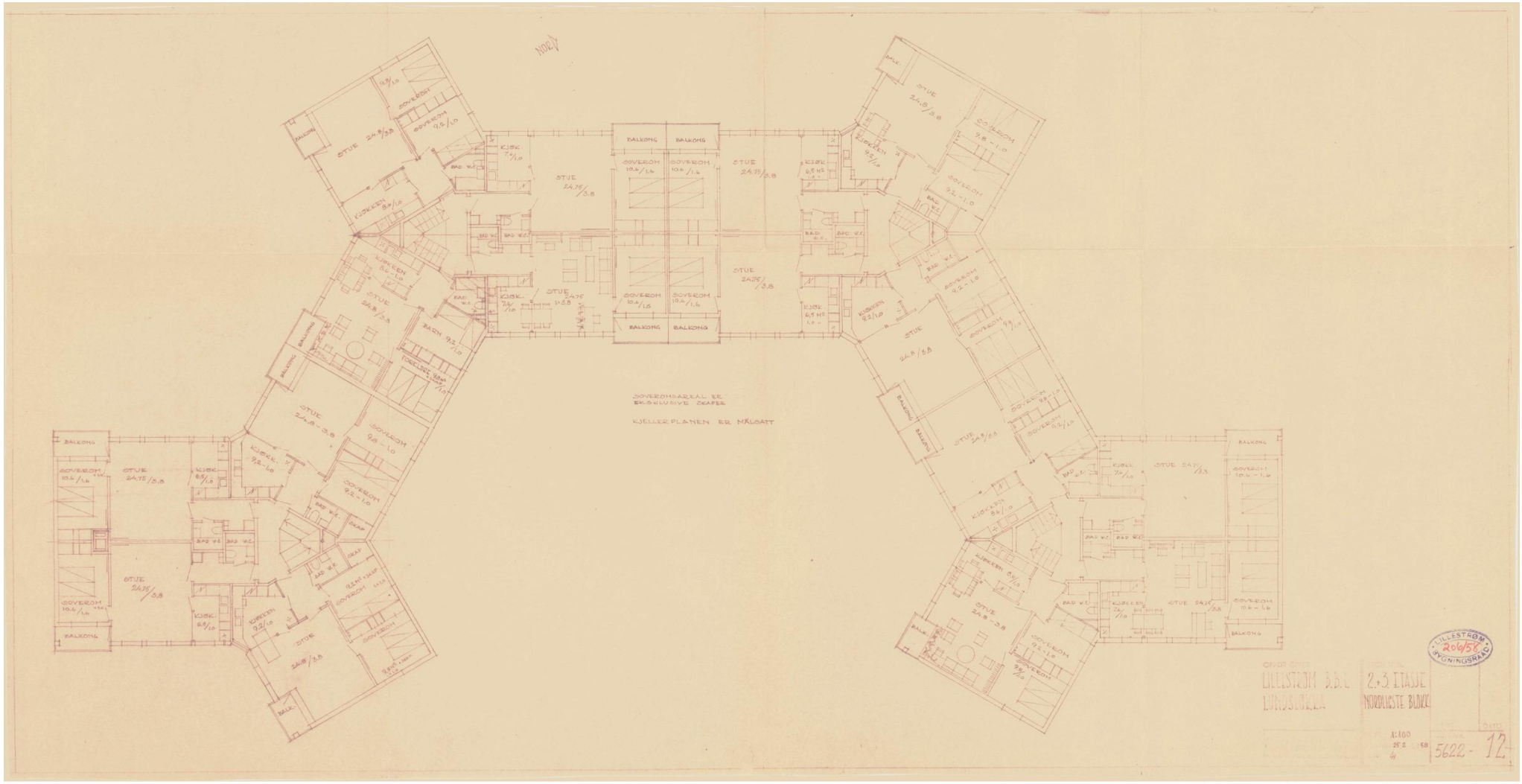
Navn	Dato
Bergsjø, Anne K. Brofoss	**2024-02-13**

Identifikasjon

bankID Bergsjø, Anne K. Brofoss

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


SNITT D-D
SNITT B-B
SNITT A-A
SNITT C-C
YTRE HALL OG KJELLERPLAN
LILLESTRØM B.B.L.
LUNDSTUBAKKA
4 ETASJE. SNITT
NORDLIGSTE BLOKK
5622-11
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

Ordensregler for Lundsløkka borettslag

(Sist endring vedtatt av styret i Lundsløkka Borettslag 25.01.2016)

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

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

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

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

Vern om plener og beplantninger.

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

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

Utvendig utsmykking som markiser, blomsterkasser og maling er forbudt.

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

Miljøfarlig eller brannfarlig avfall skal innleveres til kommunale miljøstasjoner.

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

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

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

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

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

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

Ytterdører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

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

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

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

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

3. Ro i leiligheten

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

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

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

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

4. Framleie

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

5. Veggdyrkontroll

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

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

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

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

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

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

Vaskeriet med tilhørende rom rengjøres etter bruk.

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

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

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

8. Balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/1645/0/0

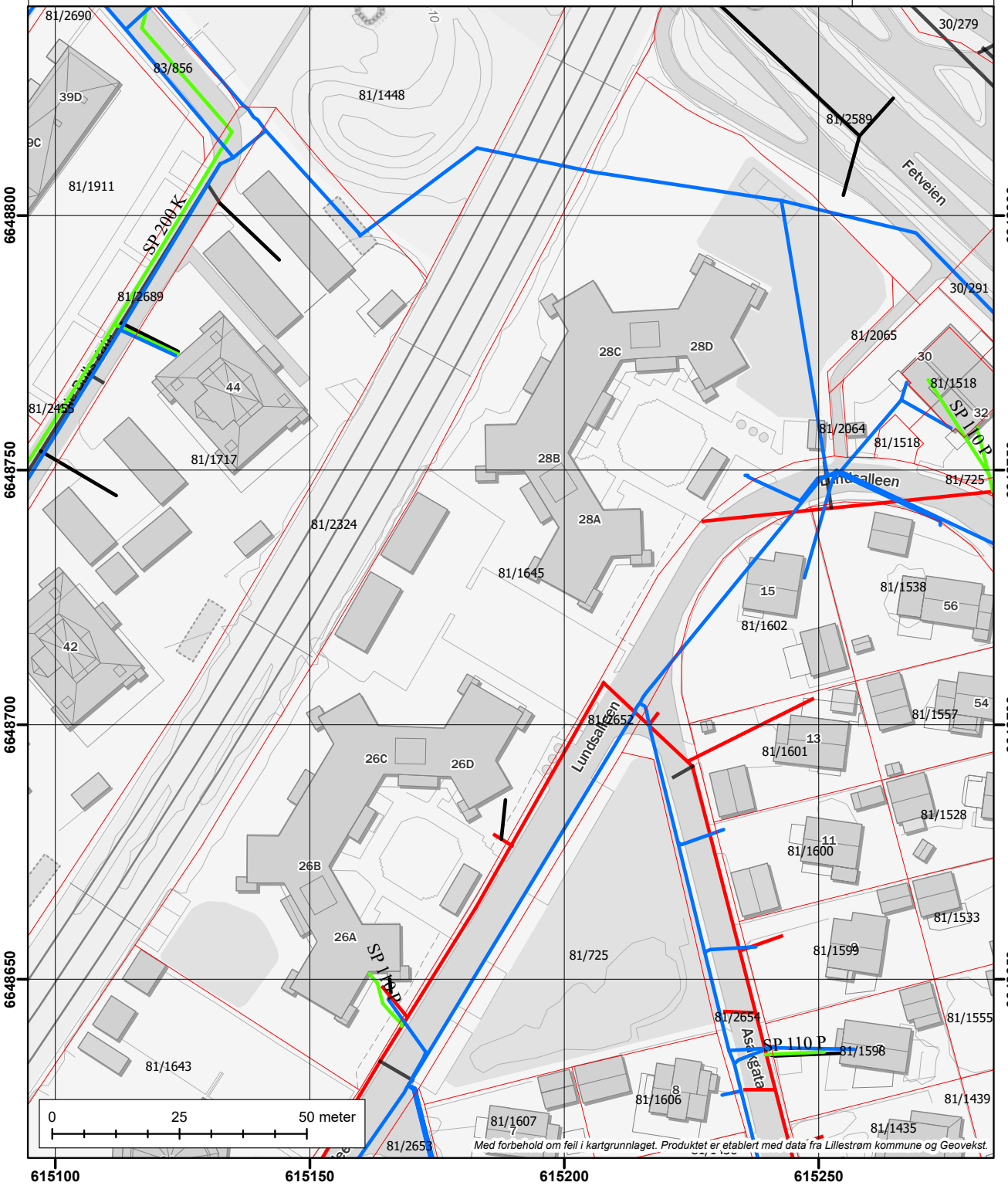
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/1645/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Grønnstruktur, nåv. UTGÅTT
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.

- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

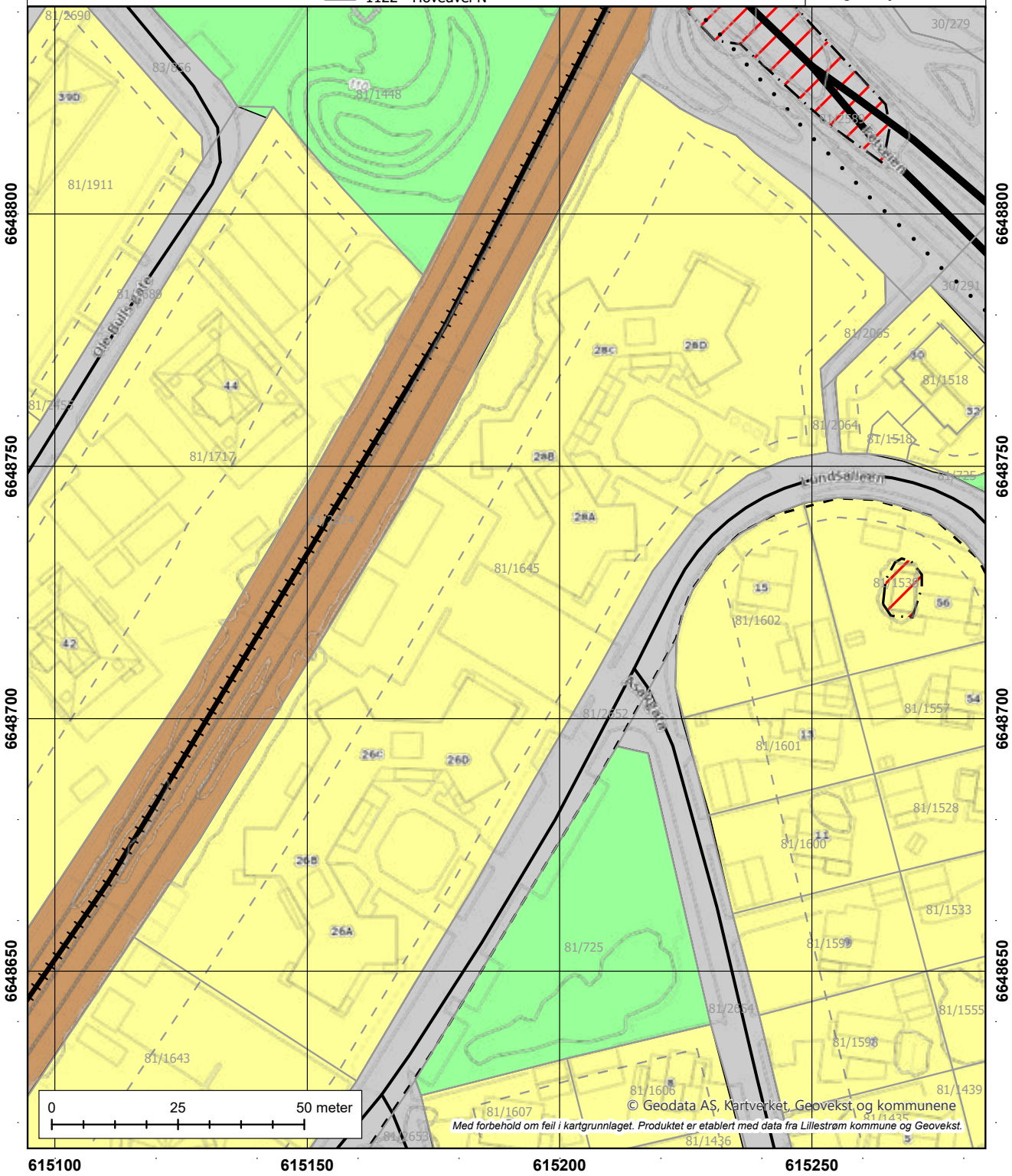
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

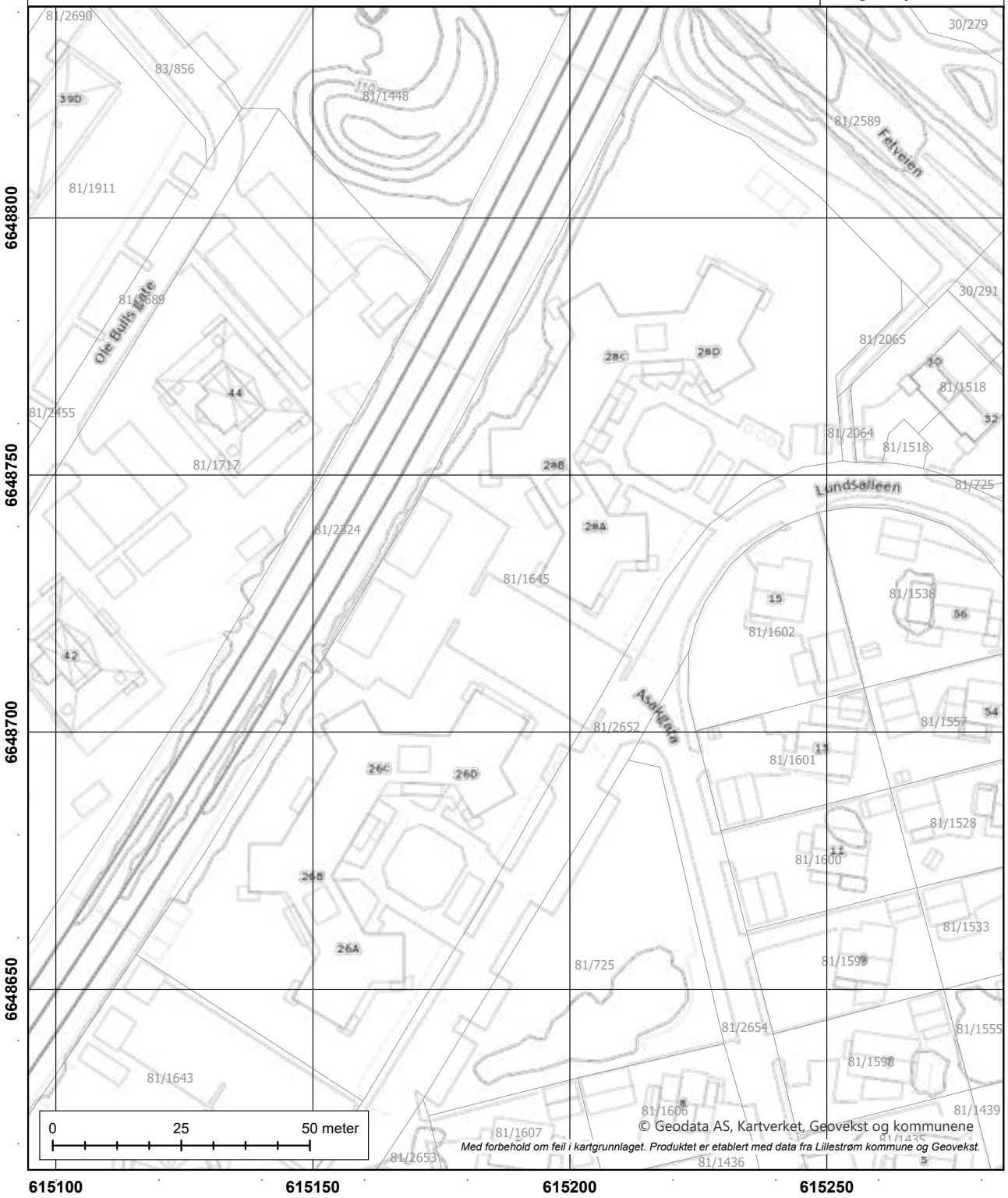
Kommunedelplan 81/1645/0/0

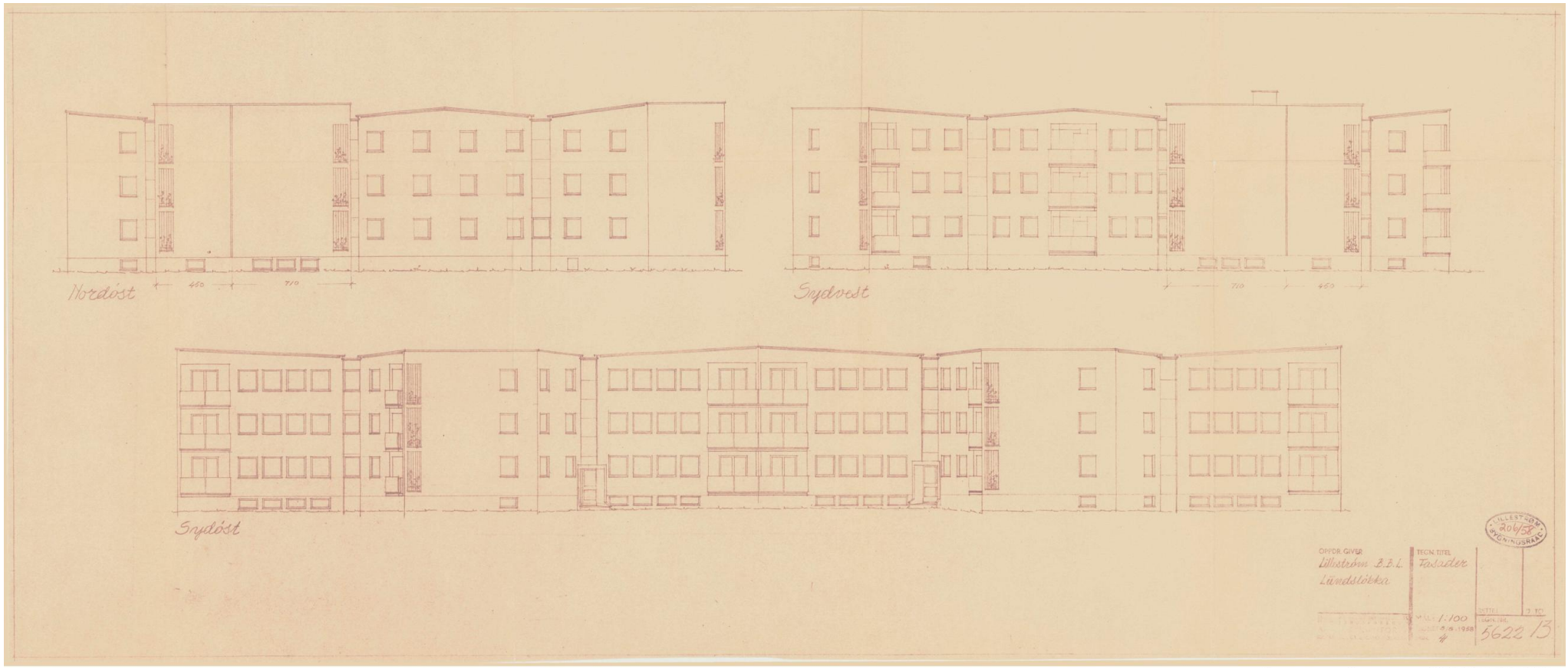
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





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

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/1645

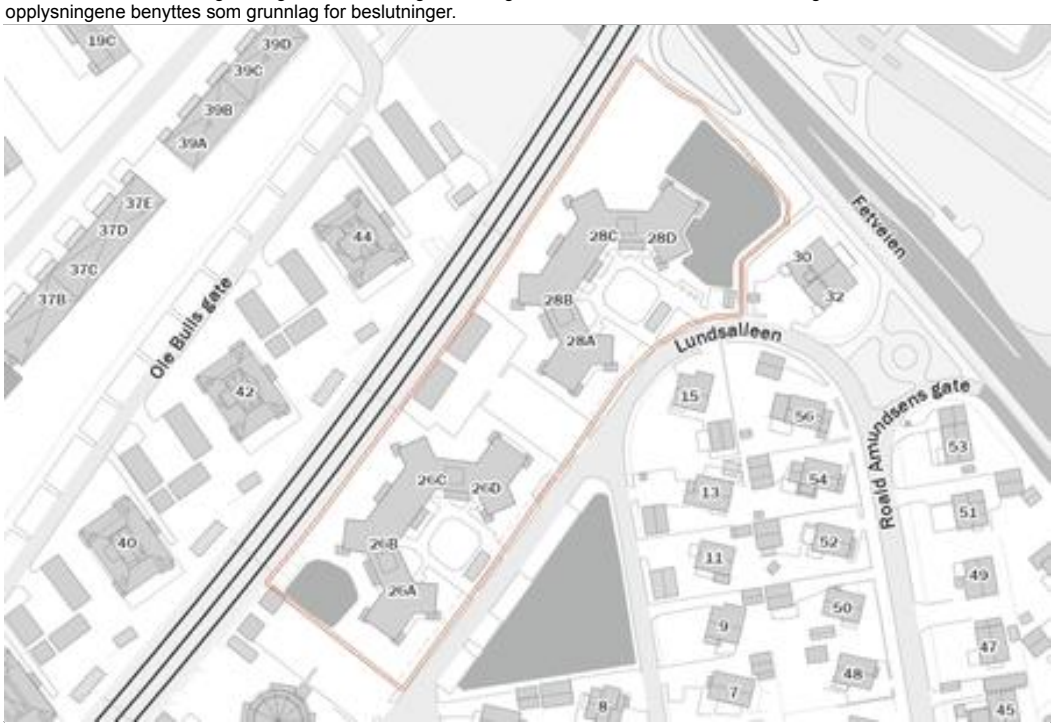
Dato for analyse	29.10.2025 kl.09:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	44
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	28.10.2025	29.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.10.2025	29.10.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.10.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.10.2025	29.10.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		06.10.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2025	13.10.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.10.2025	29.10.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	29.10.2025	20.10.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		13.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.10.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	29.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.10.2025	06.10.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.10.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.10.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		20.10.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2025	02.10.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2025	02.10.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	24.10.2025	24.10.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.10.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	8	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92121466	Lundsalleen 26A
92121466	Lundsalleen 26B
92121466	Lundsalleen 26C
92121466	Lundsalleen 26D

Punkter

92121466	Lundsalleen 28A
92121466	Lundsalleen 28B
92121466	Lundsalleen 28C
92121466	Lundsalleen 28D

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	19337405
Garasjeuthus anneks til bolig	150933412
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150933420

Punkter

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	150933439

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

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

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

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	finPark,finSkog,fintSted,liker	5	2016	-

GEODATA

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Red zone	1
Rail transportation	Yellow zone	3

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
-	KM 22,2 GRUNNUNDERSØKELSER FOR UNDERGANG FOR RV 22 VED LUND	ub.107891-000
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

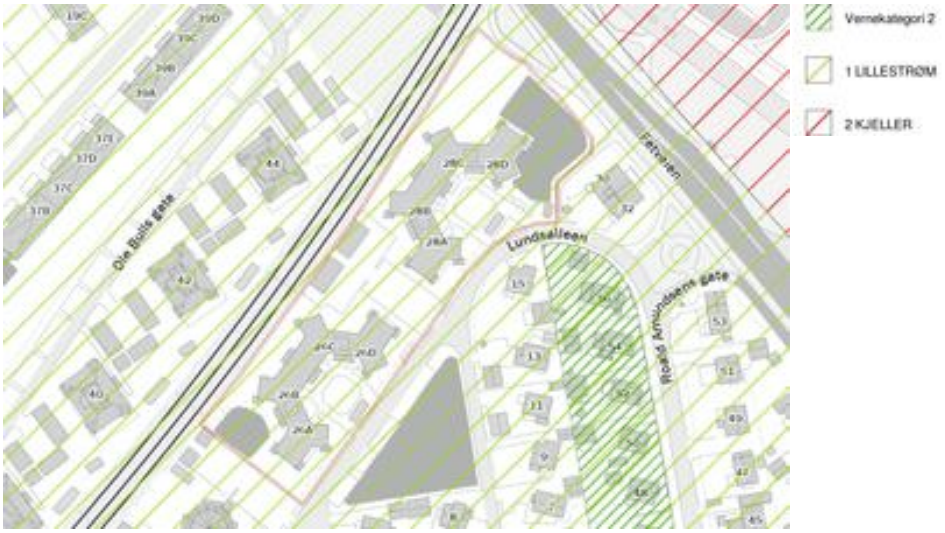
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snøisbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	3	Nedlastet	29.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av
Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FORVALTNINGSKATEGORI
buskhyll	1	06/14/2024	06/14/2024	3

Punkter

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

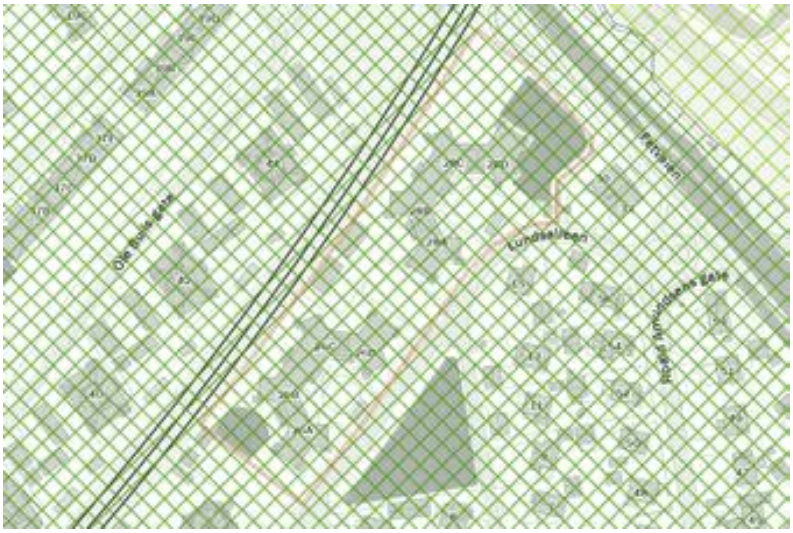
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

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

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

GEODATA

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

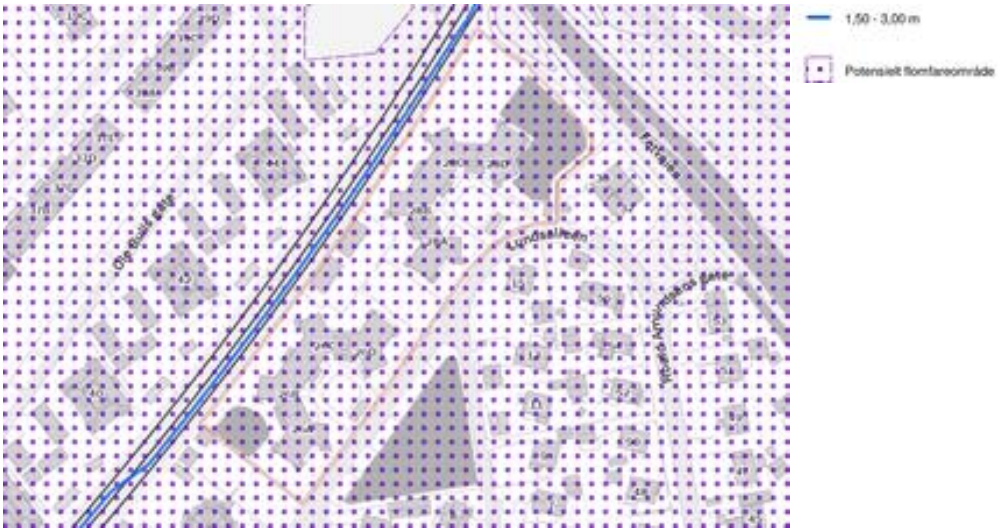
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/1645/0/0

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

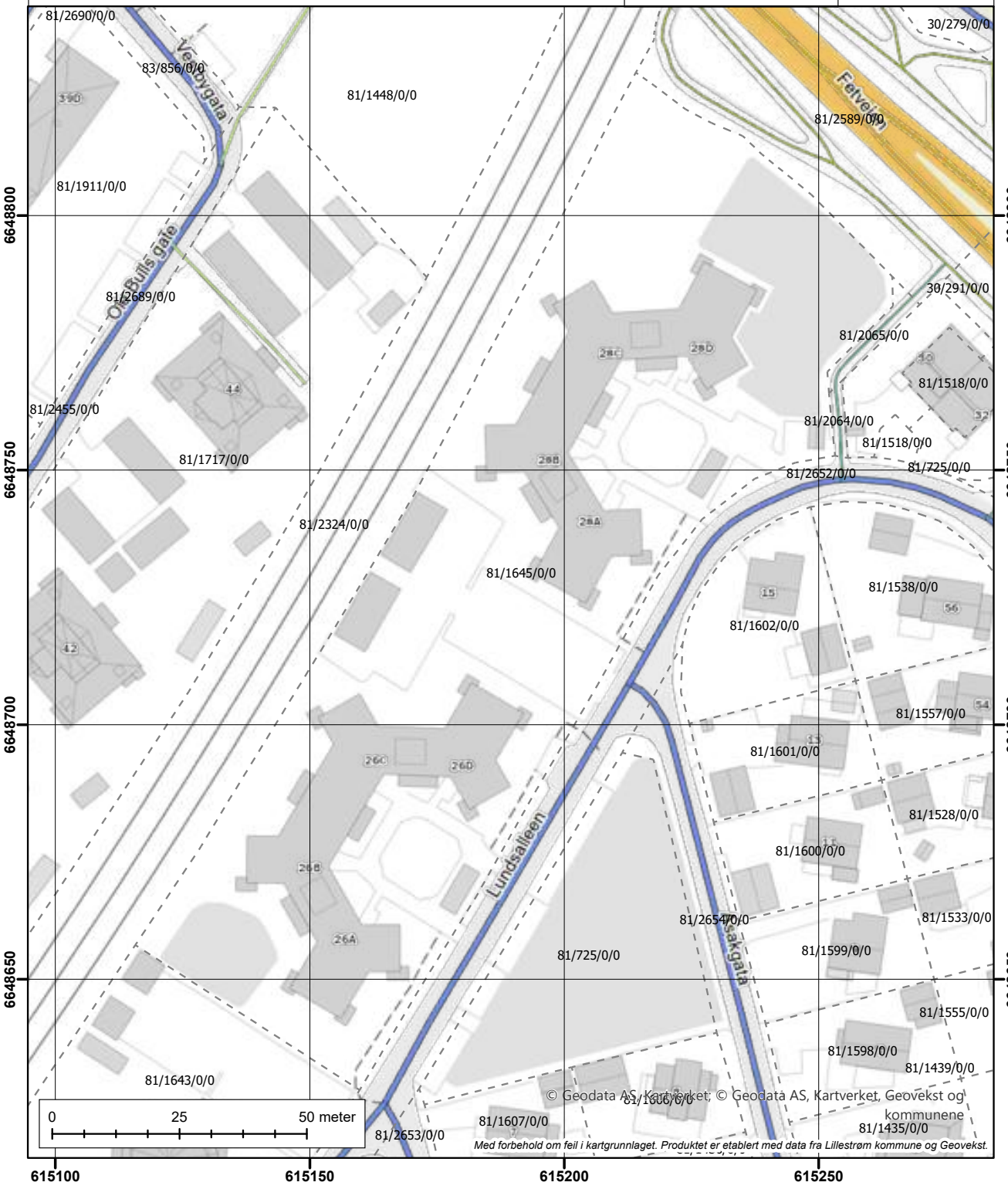
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.10.2025



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

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

267/94

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GARDERMOBANEN, PARSELL NITELVA - ÅRÅSEN, SKEDSMO KOMMUNE

I hht. ny kommuneplan 2015-2026, vedtatt 10.06.2015, er reguleringskartet, **med unntak av areal regulert til «Offentlig trafikkområde jernbane – Kjørevei, Plattform og Annet jernbaneareal»,** opphevet. I reguleringsbestemmelsene oppheves punkt 1-5 og 7-11.

Bestemmelsene til «3. Byggeområde for bolig – bokstav b», er opphevet iht. Kommuneplanen av 8. juni 2011.

VEDTATT AV MILJØVERNDEPARTEMENTET 18.10.1994.
REVIDERT SKEDSMO KOMMUNESTYRE 21.06.1995, K.SAK 69/95.

6. Offentlig trafikkområde: jernbane, vei.

a) Trafikkområde - jernbane skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende anlegg.
Trafikkområde - vei skal nyttes til veiformål med tilhørende anlegg.

b) Innenfor Lillestrøm stasjonsområde kan det oppføres nødvendige stasjonsbygninger og andre bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen, samt bygninger som skal betjene publikum.

Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2 for stasjonsområdet eller deler av dette, før byggemelding kan godkjennes.

c) Baldakinene på Lillestrøm stasjon skal søkes bevart.
Eventuell ny plassering skal skje i samråd med Fylkeskonservator.

d) Arealer regulert til trafikkområde - annet jernbaneareal kan ikke nyttes som opplagsplass for materiell, maskiner eller utstyr, eller til annen virksomhet som etter det faste planutvalgs skjønn kan være skjemmende for de omboende.

e) Anleggene skal gis en helhetlig og estetisk utforming.

f) Hovedvegsystemet - Jonas Lies gate/Jernbanegata fra Fabrikkgata til Brogata med side/parallellveger skal være opparbeidet i henhold til vedtatte planer før ny jernbanetrase tas i bruk.

12. Støy og vibrasjoner

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

Ved beregning av støyen fra trafikkanleggene på planen skal det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd fra både jernbanen og vegtrafikken legges til grunn.

b) For alle eiendommer som etter de fastlagte, kildenære støyskjermings-tiltakene allikevel får et utendørs støyniva på over 55 dBA, skal lokale tiltak som skjerm, voll, fasadetiltak, samt plassering av soverom og uteoppholdsarealer mot stille side, vurderes og gjennomføres av NSB Gardermobanen i samråd med kommunen og berørte grunneiere.

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

d) For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4 - 1,0 mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

Alle støyskjermingstiltakene som er vist på planen eller er nødvendige ut fra ovenstående skal være gjennomført før de nye jernbanesporene tas i bruk.

Før byggemelding godkjennes kan det kreves at det skal foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på de støyproblemer som anlegget medfører.

13. Fellesbestemmelser.

a) Vei- og jernbaneskråninger, støyvoller og andre tiltak i terrenget i tilknytning til trafikkanleggene, skal utformes og beplantes i samsvar med stedets egenart.

b) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal søkes beskyttet mot skader fra anleggsmaskiner.



18/10 94

Revidert i hht. kommunestyresak 69/95, 21.06.95 - med endringer i bestemmelsenes pkt. 4c og 4d.

revidering
Vedtatt/den 21/6 1995
Skedsmo kommunestyre, sak 69
Plansjef

STADFESTET DEN 04.03.1985
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

SKEDSMO. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING AV RV 22 FETVEIEN FRA ROLF OLSENS VEI TIL ISAKVEIEN, MED ÅRÅSEN STADION.

§ 1

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsplanen er arealene regulert til følgende formål i medhold av bl.a. bygningslovens § 25.

I Byggeområder
Almennyttig formål

II Trafikkområder
Kjøreveier, parkeringsplass
Gang/sykkelveier
Kjørbare gangveier
Jernbane

III Friområder

§ 2

a) De regulerte gang/sykkelveier inkludert over- og underganger skal opparbeides samtidig med kjøreveien.

b) Ved veikryss skal terrenget innen frisiktsområdene om nødvendig planeres slik at det ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 meter over kjørebanen. Gjerde samt beplantning skal ved veikryss ikke være høyere enn 0,8 meter over kjørebane.

§ 3

a) Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Skjermen skal ha en høyde på 2 m over veigrunn.

Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende.

Støyskjerm skal bygges samtidig med vei.

§ 4

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, men er ikke bundet til å ligge inntil disse.

b) Tillatelse til bebyggelse av eiendommer mellom Lundsovergangen og Isakveien på veiens syd-vest side kan gis av bygningsrådet etter å ha innhentet tillatelse fra veimyndighetene.

§ 5

a) Områder regulert til allmennyttig formål skal nyttes til sportsanlegg og anlegg og bygninger som har tilknytning til dette.

Bygninger og anlegg kan benyttes til kontor- og lagervirksomhet dersom bygningsrådet gir tillatelse til dette.

§ 6

a) Den inntegnete fellesatkomst er felles for eiendommene 29/675, 29/769, 29/771, 29/956, 29/973, 29/975, 29/969, 29/968, 29/960, 29/958, 29/959, 29/1047, 29/1048.

b) Midlertidig gang/sykkelvei skal ligge som vist med stiplet linje på planen, over eiendommene 29/771 og 29/968 som eies av Lillestrøm Sportsklubb.

c) Område merket A reguleres til veiformål for midlertidig omlegging av vei ved bygging av ny Lundsovergang.

Området forutsettes tilbakeført til boligformål etter ferdigstillelse av nevnte anlegg.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Med utnyttelsesgrad forstås forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende vei, bane, friområde maksimalt 10,0 m.

b) Ved byggeanmeldelse skal det innsendes situasjonskart, utarbeidet av oppmålingsvesenet, som viser hvordan tomten tenkes disponert.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet innefor rammen av bygningsloven og kommunens bygningsvedtekter.

d) Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

e) Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

TINGLYST
02 MAI 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 7517

NORGES STATSBANER
Kass.kode
10 OKT. 1996
Sak/Doknr. 96/13639-7
Arkivbet 1031.4

AVTALE OM OPPFØRING OG VEDLIKEHOLD AV STØYSKJERM

Mellom Norges Statsbaner (NSB) og Lundsløkka Borettslag (grunneier), eier av gnr. 81 bnr. 1645 i Skedsmo kommune, er det inngått følgende avtale om oppføring og vedlikehold av støyskjerm:

1. NSB oppfører og bekoster støyskjerm som i henhold til reguleringsplan "Gardermobanen parsell Nitelva-Åråsen" vedtatt av Miljøverndepartementet den 18.10.94 skal plasseres på NSB's grunn i grensa mot eiendommen gnr. 81 bnr. 1645.

   Skjermen kan av NSB eller grunneier ikke påberopes som ny eiendomsgrense.

2. Grunneier gir NSB vederlagsfritt de nødvendige rettigheter for at støyskjermen skal oppføres og vedlikeholdes, slik som adkomst over eiendommen og rett til å ta i bruk grunnen i den utstrekning som trengs til gjennomføring av arbeidene, samt senere reparasjoner og fornyelse.

3. Vedlikeholdsansvaret for skjermen tilligger NSB, og tillates ikke utført av grunneier.

   Ved eller i nærheten av skjermen må det ikke lagres eller oppbevares brannfarlig materiale eller eksplosiver som kan skade denne. Graving, sprengning, tilførsel av masse og annet arbeid som kan medføre skade eller økt vedlikehold på skjermen, kan ikke utføres med mindre NSB har godkjent arbeidsplanen og gitt samtykke til iverksettelse av denne. Skader som påføres skjermen ved slikt arbeid erstattes av grunneieren. Skjermen kan ikke benyttes til reklame uten samtykke fra NSB.

4. Eventuelle skader som måtte oppstå som følge av adkomsten over eiendommen i forbindelse med vedlikehold, reparasjon og fornyelse av støyskjermen er holdt utenfor denne avtalen. Ved slike skader skal NSB enten istandsette eiendommen eller svare erstatning etter nærmere avtale. Ved mangel av minnelig ordning skal spørsmålet avgjøres av skjønn, jfr. skjønnsloven av 1. juni 1917.

5. Ovennevnte forpliktelser gjelder også for senere eiere/festere av eiendommen. NSB kan tinglyse denne avtalen som heftelse på eiendommen.

6. Denne avtalen er skrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier og NSB beholder hvert sitt.

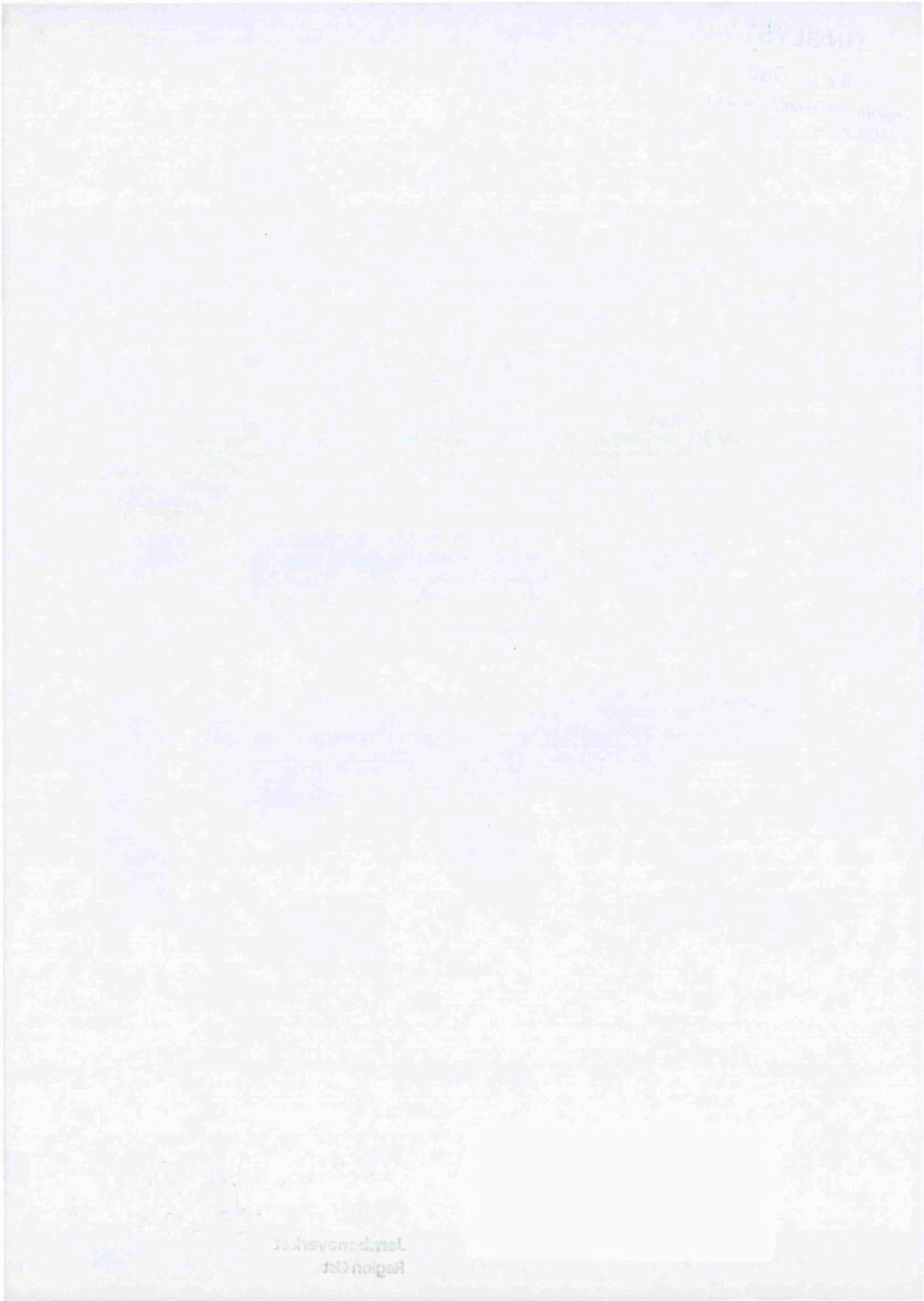
Lillestrøm den 2/10 1996 Oslo den 22/10 1996

Grunneier
for Lundsløkka Bl.

NORGES STATSBANER
for NSB
C. Møglestue
o.ing.

Doknr: 7517 Tinglyst: 02.05.2002 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
29/4 2002
Jernbaneverket
Region Øst
Jon Haugland
seksjonsleder

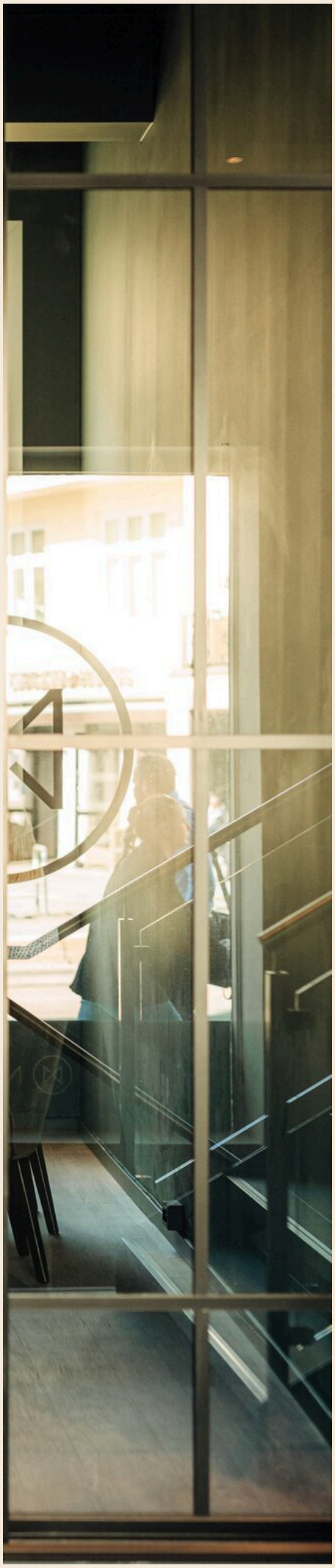


Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lundsalleen 28C 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1645 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Petter Christophersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
a.christophersen@nordvikbolig.no
918 69 050