NORDVIK

Landstads gate 33

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Landstads gate 33

Innhold

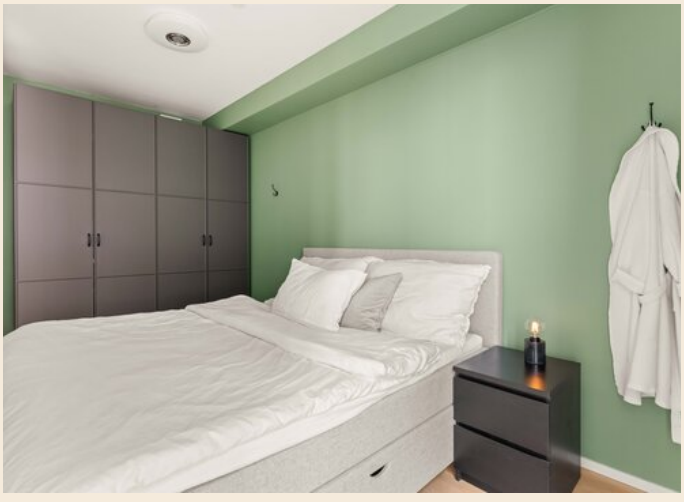
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne & lys 2-roms selveier fra 2021 | Kun TG1 | Vannbåren varme | Felles takterrasse m/lokale | Heis | Sentralt!

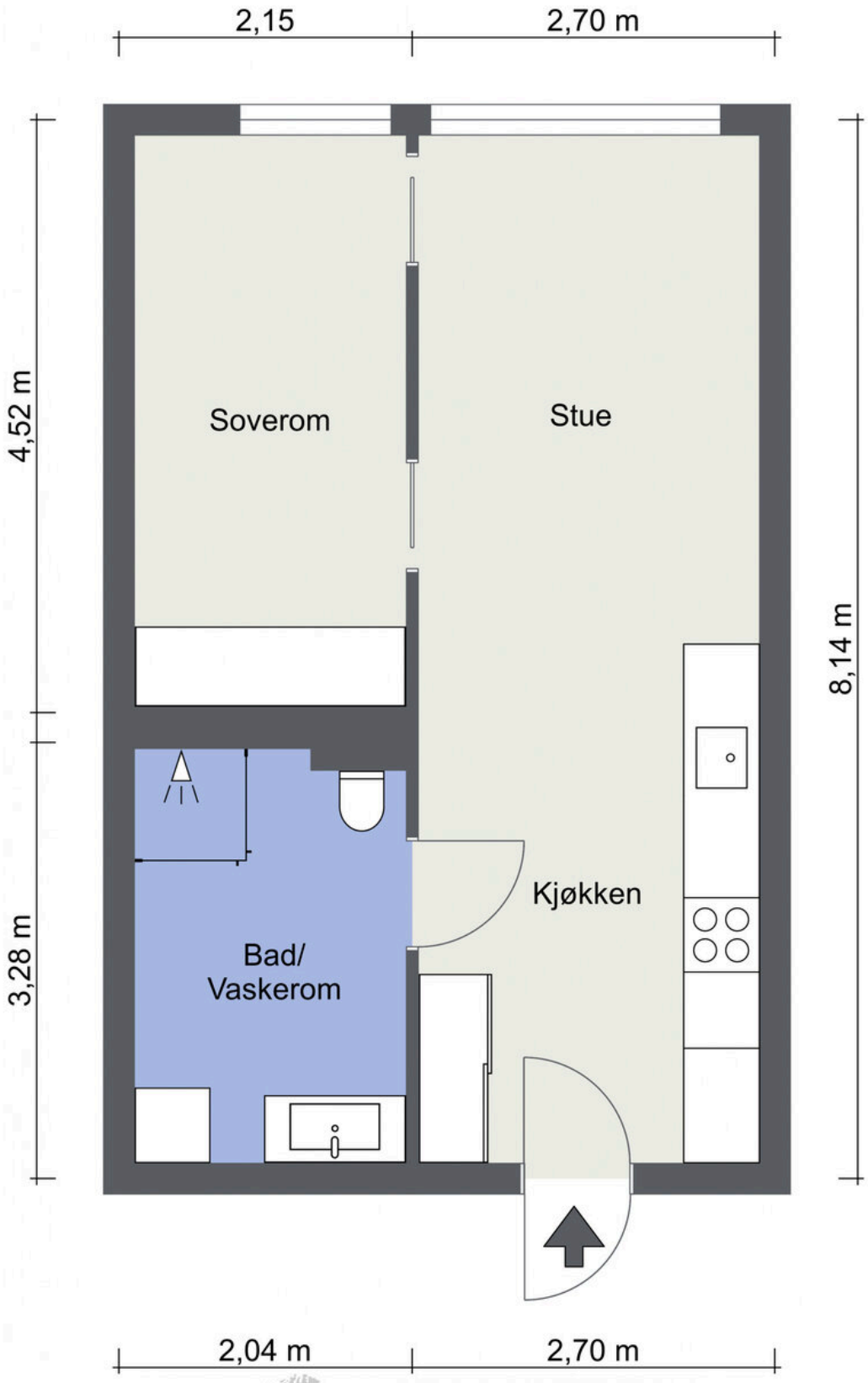
Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**98 590,-**
Totalpris	**3 998 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 179,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Landstads gate 33!
En moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet fra 2021 i byggets 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en lys og gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater, soverom og et romslig bad. Sameiet byr på attraktive fellesfasiliteter med flott takterrasse og felleslokale. Her bor du sentralt i Lillestrøm med 10 min gange til Lillestrøm stasjon og gode forbindelser videre mot Oslo.

Verdt å merke seg:
Selveierleilighet
Lave felleskostnader
Moderne bygg fra 2021
Lys stue m/ store vindusflater
Stilrent kjøkken med hvitevarer
Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
Gjennomgående parkett og lyse overflater
Balansert ventilasjon og vannbåren varme
Perfekt førstegangskjøp eller leilighet for utleie

Planløsning



Takst øst



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0337/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 33, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2708, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Emma Lillebø

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entrè, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Total BRA: 41 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod på 2,4 m².
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje, BRA-I 41 m²: Entrè, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Annet: Bod.

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis. Entréen inngår som en naturlig del av den åpne og arealeffektive planløsningen, med kjøkkenet på den ene siden og videre forbindelse mot spiseplass og stue. Downlights i himlingen bidrar til god belysning. Fra entréen er det også direkte adkomst til et romslig bad.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir hyggelig utsyn over nærområdet. Stuen har en praktisk utforming med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Den åpne løsningen mot spiseplass og kjøkken skaper en god sammenheng mellom oppholdssonene. Parkett på gulvet og lyse overflater gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk.

Kjøkken
Kjøkkenet har en stilren innredning med malte, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Innredningen byr på god skap- og benkeplass og er

utstyrt med ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopp. Det er naturlig plass til spisebord i direkte tilknytning til kjøkkenet.

Bad
Badet er svært romslig og har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Innredningen består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med høyglansfronter og heldekkende servant, samt speilskap med overliggende belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Soverommet har en elegant «Laila-løsning» med inngang fra begge sider av sengen. En smart og plassbesparende detalj som utnytter rommet optimalt. På soverommet har du god plass til dobbeltseng, en romslig garderobe for ekstra oppbevaring og tilhørende møbler.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.
Det er mulighet for å leie garasjeplass i Lux parkeringshus og mulighet for besøkende til å parkere. Herfra kan du ta heisen rett opp til leiligheten. Pris 2 645,- i mnd inkl. mva. For mer informasjon se: https://onepark.no/parkering/akershus/lux-p-hus-lillestrom/

Modernisering og påkostninger
Malt soverommet ved innflytting.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 1. mai 2025

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, ufaglært. Det har blitt bygget og montert en Pergola på takterassen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Det er en list (eller lignende) som er løsnet nederst på baderomskabinen (bak doen). Jeg er på saken med å få fikset det.

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)
- Svar: Ja. Når det har vært ekstreme mengder regn har det rent litt vann inn i garasjen, men styret er heldigvis veldig effektive når det kommer til å få fikset dette.

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.
- Svar: Ja. Det har vært noe problemer med skjeggkre, men bare i de øverste etasjene. For noen måneder siden kom det profesjonelle å la ut gift for å drepe de. De sa at dersom det er skjeggkre her kommer jeg nok til å finne noen døde på gulvet langs veggene etter noen dager, men jeg har ikke sett en eneste en, heldigvis.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Svar: Ja. Det er tilgjengelig en tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen (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?
- Svar: Ja. Tilstandsrapporten fra 17.02.2025, men det er bare størrelse på leilighet og bod (41 og 2 kvm).

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?
- Svar: Nei. Jeg vet at de holder på å bygge Lux leilighetene, men det påvirker ikke denne boligen mer enn litt byggebråk på dagtid.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

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:

Hovedbærekonstruksjon i betong/stål. Fasader forblendet med fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Ifølge innhentet tilstandsrapport er boligen i sin helhet vurdert til TG0 og TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannbåren varme: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Ventilasjon: Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
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.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har oppvarming med vannbåren varme. Ventilasjonen er balansert.

Selger mottar en faktura fra sameiet hver måned der man betaler for fjernvarme oppvarming og varmtvann, avregningskostnader og kaldtvannsmåler. Eksempelvis kom fakturaen for august 2026 på kr. 686,-.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1995 kWh. Strømkostnad forrige år: 2371 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 179,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader Bolig: 1 124,-
- Felleskostnader fordelt med lik sum: 533,-
- Kabel-TV / Bredbånd: 399,-
- Vedlikholdsavsetning: 123,-
Total: 2 179,-

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av oppvarming og kaldtvann etter måler.

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, forretningsførsel, renovasjon, TV og internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold av fellesarealer med mer. Listen er ikke uttømmende.

Styret informerer per 11.08.2026 at det for øyeblikket ikke foreligger konkrete planer om økning av felleskostnadene. Dette vurderes imidlertid fortløpende på bakgrunn av den generelle kostnadsutviklingen.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og inngår i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Andre oppvarmingskilder enn strøm:
Det er vannbåren varme
- fjernvarme oppvarming og varmtvann
- avregningskostnader
- Kaldtvannsmåler

Omtrentlig årlig kostnad kr. 7200,-| Andre faste kostnader: Avfallssug, stasjonært | Fast gebyr vann bolig | Fast gebyr avløp bolig | Totalt 471 kr/mnd.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 966 744,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 866 974,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV, Bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet T3 Sville, orgnr. 928180689

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, samlet i ett bygg
- Sameiet har pliktig medlemskap i Strøkstorget Syd Velforening
- Sameiet er deleier i Sameiet Dovrekvartalet P-hus
- Forretningsfører er BORI BBL

Opplysninger fra styrets årsberetning for 2025:
- Styret har i 2025 arbeidet med blant annet drift, økonomi, vedlikehold og tekniske forhold i sameiet. Flere saker videreføres i 2026.

- Det pågår arbeid med å innhente komplett FDV-dokumentasjon fra utbygger. Sameiet er i ferd med å inngå avtale med Multiconsult om gjennomgang av bygningen og tekniske anlegg som deles med Sameiet T4 LUX. Videre arbeides det med teknisk kvalitetssikring av brannvarslingsanlegget og etablering av nødvendige serviceavtaler for tekniske anlegg.

- Det gjenstår også avklaringer knyttet til energi- og vannmåling samt kostnadsfordeling mellom byggene og mellom bolig- og næringsseksjoner. Sameiets likviditet har vært under kontroll, og det er etablert et vedlikeholdsfond.

- Styret har gjennomført flere forbedringer av takterrassen og fellesarealene, og pergolaprosjekt er igangsatt. Adgangssystem og Aiphone har krevd videre oppfølging, og det er opprettet servicekontrakt for disse systemene. Det er også kjøpt inn et HMS-system som skal settes i drift.

- Flere av de pågående sakene videreføres i 2026, med særlig fokus på teknisk kvalitet, økonomi, vedlikehold og et sikkert bomiljø.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjenning av kjøper, men eierskiftet skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen fellesgjeld pr. 14.08.26.

Styret informerer per 11.08.2026 at det ikke foreligger planer om låneopptak. Sameiet bygger opp et fond for fremtidig vedlikehold gjennom felleskostnadene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskap 2025:

Sum driftsinntekter: 2 867 367 (mot budsjettert 2 565 299)
Sum driftskostnader: 2 579 251 (mot budsjettert 2 409 448)
Årsresultat: kr 289 539 (mot budsjettert 155 851)

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 3428731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 492 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger midt i Lillestrøm sentrum, med busstopp i Kjerulfs gate rett rundt hjørnet og Lillestrøm stasjon i gangavstand. Fra stasjonen går toget til Oslo S på under kvarteret, og Gardermoen nås på under halvtimen. Det er den typen beliggenhet som gjør bil til et valg, ikke en nødvendighet.

Stortorvet og Lillestrøm Torv ligger begge i nærheten, med et bredt utvalg av dagligvarehandel, spisesteder og butikker. Mirabel restaurant og bar tilbyr mediteransk mat i en sosial atmosfære, og Pincho Nation holder til i Kanalveien. Om vinteren settes Piruetten-isbanen opp på Lillestrøm Torv og blir et naturlig samlingspunkt. Lillestrøm Kultursenter, med både teater, musikaler og konserter, ligger også i gangavstand.

Nitelva renner gjennom området og gir en naturlig turvei rett fra nabolaget, med sykkelrute langs elven forbi Nebbursvollen friluftsbad. Om sommeren er Nebbursvollen med sine tre bassenger, vannrutsjebaner og grillplasser et populært mål. Langs Glomma går Natur- og kulturstien gjennom kulturminner som strekker seg tre tusen år tilbake. Vinterstid er det skiløyper tilgjengelig i nærheten, med gratis utstyrslån fra BUA-senteret.

Volla skole ligger i kort gangavstand, og flere barnehager finnes i nærområdet. EVO Lillestrøm treningssenter er et par minutter til fots, og Nitja senter for samtidskunst gir området et kulturelt tyngdepunkt utover det rent kommersielle. Lillestrøm bibliotek fungerer som et levende møtested med forfattertreff, workshops og ukentlig sjakkklubb.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.10.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til torg, uteoppholdsareal, jernbane, veg og kjøreveg. I kommuneplanen er området eiendommen ligger i avsatt til nåværende sentrumsformål. Nærliggende områder er avsatt til nåværende boligbebyggelse, nåværende jernbane, nåværende veg og faresone.

Det registreres en faresone i Sørumsgata, herav området under jernbanen, dette gjelder flomfare og berører ikke eiendommen direkte. Det registreres også hensynssone for bevaring kulturmiljø og sikringsone frisiktsone i nærområdet. Dette berører ikke eiendommen direkte.

Lillestrøm sentrum består i hovedsak av varierende bebyggelse, herunder boliger, forretninger og næringsvirksomhet. Sentrumet har de siste årene vært under stor utvikling. I nærområdet er det flere nye byggeprosjekter. Naboeiendommen som ligger under samme kvartal er under utvikling og utbygging, Lux Tetra. Det må påregnes støy, støv og endringer i trafikkbilde i byggeperioden. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Lux Tetra har estimert innflytting høsten 2027 og våren 2028. For mer informasjon: https://taraldset.no/nybygg/vare-prosjekter/lux-tetra.

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen direkte, men det er reguleringsplanforslag i området med navn Kvartal 24B i Lillestrøm sentrum.

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

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

3205/81/2708/6:
20.11.1918 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105096 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107131 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2021 - Dokumentnr: 1049994 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/3699

01.01.2024 - Dokumentnr: 202770 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2708 Snr:6

25.02.2022 - Dokumentnr: 221851 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:26
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt - har info som kan brukes, redusert. kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. redusert, har noe fra før. kr. 2 340,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 065,- 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 25. august 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Megler 2
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

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

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

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

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

Landstads gate 33
2000 Lillestrøm

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	43 m^2
BRA-i:	41 m^2
Rapportdato:	25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	0	0	3

Supertakst

GNR: 81 BNR: 2708 SNR: 6

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Landstads gate 33
2000 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.8.2026	**25.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Emma Lillebø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 13.08.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Landstads gate 33, 2000 Lillestrøm**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**81**	Bruksnr:	**2708**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0204**		
Byggeår:	**2021** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong/stål. Fasader forblendet med fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 492.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Entrè, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 235-260 cm).	**0**	**0**	**0**
U. etasje	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**43**	**41**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i U1 på 2,4 m2. Nr. BT3-105. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør (EI30/40db). I tillegg er det etablert en innedør.

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

Oppsummering — TG-1

Vinduer har 3-lags isolerglass med trekarmer, og entredør er malt branndør (EI30/40db). I tillegg er det etablert en innedør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Med byggeår 2021 er bygningsdelen av nyere dato og uten registrerte funn.

6.2 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

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

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har innredning med malte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med oppvaskkum, ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

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

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 27/10-2021 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.4 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsrørene er utført i støpejern og plast. Boligen er oppført i 2021, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter byggeår. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
TG-1 gis grunnet alder.

6.5 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på bad/vaskerom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast samt kobberrør, med fordelerskap for rør-i-rør på bad/vaskerom. Det er tilfredsstillende adkomst til fordelerskapet, og det er ikke registrert avvik ved dette. Synlige vannrør er isolert der det er risiko for frost eller kondens, og det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekran fungerer som forutsatt, og anlegget vurderes å ha normal alder og forventet funksjon.

6.6 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det elektriske anlegget er fra 2021 og utstyrt med automatsikringer. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Kursfortegnelse foreligger, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene.

6.7 Vannbåren varme — TG-IU

Type anlegg	**Gulvvarme**
Vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Boligen har vannbåren gulvvarme fra byggeår 2021. Det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler, og det er ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Hvorvidt det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent.

Bemerkning: det er ikke etablert gulvvarme i dusjsone.

6.8 Ventilasjon — TG-IU

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2021**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Servicehistorikk er ukjent. Eier opplyser at filter er skiftet i mai 2026.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering TG-IU

Leiligheten har balansert ventilasjon fra 2021. Anlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert rom med manglende tilluft eller avtrekk, og det er ikke påvist tegn til redusert funksjon eller fukt/mugg i filter. Servicehistorikk er ukjent, men eier opplyser at filter er skiftet i mai 2026.

6.9 Våtrom: Bad/Vaskerom TG-1

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Flislagte overflater.

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

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Wedi slukløsning.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse, og sluk er en Wedi plastslukløsning. Slukets plassering gir tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for fukt- eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Speilskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Modulløsning er etablert.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, speilskap og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sisternen er montert i modulløsning, som anses som en godkjent løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og god stand i forhold til alder.

Bemerkning: foring ved innfesting av toalettskål har løsnet i nedkant.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i våtsoner og risikoområder på badet, uten at det ble registrert skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da bygningsmessige hindringer gjør dette umulig i vegg bak våtsonen. Ettersom det ikke er utført hulltaking, foreligger det ikke fullstendig informasjon om tilstanden i konstruksjonen bak overflatene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet.

6.10 Gulv — TG-1

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.11 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.12 Himlinger TG-1

Beskrivelse
Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.13 Innvendige dører TG-1

Beskrivelse
Malt innerdør. Skyvedører.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.14 Annet fast inventar TG-1

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.15 Belysning

Beskrivelse
Downlights. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emma Lillebø	9578-5993-4-4192509	2026-08-13 15:42:17

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0337/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 33, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Emma Lillebø

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25287709/5
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det har blitt bygget og montert en Pergola på takterassen.

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?

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?

Ja

Beskriv: Det er en list (eller lignende) som er løsnet nederst på baderomskabinen (bak doen). Jeg er på saken med å få fikset det.

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)

Ja

Beskriv: Når det har vært ekstreme mengder regn har det rent litt vann inn i garasjen, men styret er heldigvis veldig effektive når det kommer til å få fikset dette.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært noe problemer med sjeggkre, men bare i de øverste etasjene. For noen måneder siden kom det profesjonelle å la ut gift for å drepe de. De sa at dersom det er sjeggkre her kommer jeg nok til å finne noen døde på gulvet langs veggene etter noen dager, men jeg har ikke sett en eneste en, heldigvis.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er tilgjengelig en tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen (2025).

---

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? Tilstandsrapporten fra 17.02.2025, men det er bare størrelse på leilighet og bod (41 og 2 kvm).

---

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

Eventuell kommentar: Jeg vet at de holder på å bygge Lux leilighetene, men det påvirker ikke denne boligen mer enn litt byggebråk på dagtid.

---

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

Eventuell kommentar: Det må i såfall være byggingen av Lux leilighetene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0337/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Emma Lillebø	**2026-08-13**

Identifikasjon

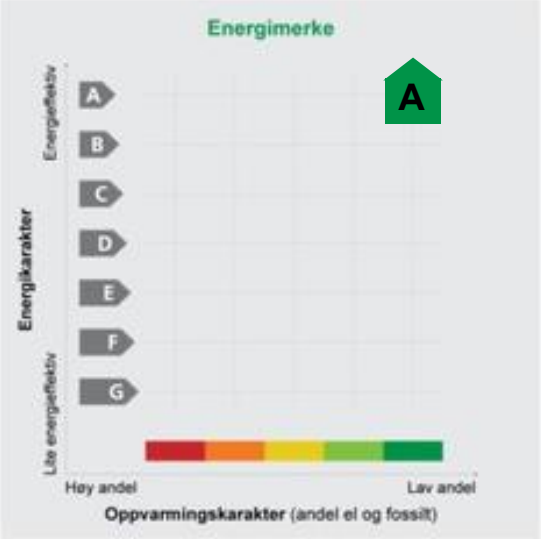
Emma Lillebø

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Landstads gate 33
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	2708
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	300727440
Bolignr.	H0204
Merkenr.	39f22cd7-ca61-4f4f-91a2-72d47a26184f
Dato.	28 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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: Landstads gate 33
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Bolignr: H0204
Dato: 28.09.2022 15:05:25
Energimerkenr: 39f22cd7-ca61-4f4f-91a2-72d47a26184f
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 2708
Seksjonsnr: 6
Festenr: 0
Bygningsnr: 300727440

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

Kontakt

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

Forbehold

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

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

Gebyrer 2026

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

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

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

Felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Godkjenning av eier

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

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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

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

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

Generert 14.08.26
Vår ref.: 5141 / 6
Meglers ref.: 60-0337/26

Boligopplysninger

Seksjon	6	**Bolignr**	H0204
Boligselskap	5141 Sameiet T3 Sville	**Etasje**	2.etg
Adresse	Landstads gate 33, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Emma Lillebø	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 14.08.26: kr 2 179,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader Bolig	1 124	1 124	1 124	1 124	1 124	1 124
Felleskostnader fordelt med lik sum	533	533	533	533	533	533
Kabel-TV / Bredbånd	399	399	399	399	399	399
Vedlikholdsavsetning	123	123	123	123	123	123
Total	2 179	2 179	2 179	2 179	2 179	2 179

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5141 Sameiet T3 Sville (orgnr. 928180689)
Antall enheter	56
Styrets e-post	sameiet3sville@borimail.no
Styreleder	Odd Kjell Lundene (91833337)
Forsikring	Protector (Polise 3428731)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2708
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 20,00
Formue	kr 8 028,00	**Utgifter**	kr 16,00

Merknader

For mer informasjon om leie av P-plass se; https://onepark.no/parkering/viken/lux-p-hus-lillestrom/

Pliktig medlemskap for sameiet i Strøkstorget syd som drifter uteområdene i Dovrekvartalet. Sameiet eier seksjon nr. 9, 16, 21, 22, 24 og 25 i garasjeanlegget. Disse seksjonene driftes og vedlikeholdes av sameiet. I tillegg eier sameiet en ideell andel av tekniske rom som de er pliktig å være med å drifte jfr. vedtektene § 1. Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet T4 Lux. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av Sameiet Dovrekvartalet P-huset eller Sameiet T3 Sville.

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

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.10.2021

Landstads gate 58 med flere, Nordmannkvartalet, dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for T3 - nye boliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Bolig- og næringsbygg
BRA nytt:	3.914 m^2 (boligrelatert areal) + 69 m^2 (bruksareal på takterrasser). Næringsareal på 403 m^2 i 1. etasje er ikke omfattet av denne brukstillatelsen.
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 6.10.6 vedr. ferdigstillelse av strøkstorg.

Med hjemmel i pbl § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligdel og personheis i blokk «T3»

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.07.2022.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

Evt. mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må dokumenteres med ajourførte tegninger som sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Det vises til søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for bygg T3, mottatt 26.09.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.10.2021. T3 omfattes av byggesak som omfatter «Nordmannkvartalet», men ligger geografisk i Dovrekvartalet, inntil strøkstorget.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 6.10.6 som forutsetter at strøkstorget og utsiktsplattformen er ferdig bygget før brukstillatelse kan gis.

Det foreligger søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Midlertidig brukstillatelse er i strid med områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, ved at strøkstorg og utsiktsplattform ikke er ferdig bygget i h.t. godkjente planer. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det dispenseres fra denne bestemmelsen:

> *6.10.6*
> *Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) skal være ferdig bygd iht. godkjente planer. Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.*

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse
Store deler av Strøkstorget er i dag ferdig. Planen krever at etappe 1 skal være ferdig før MB i Kvartal 25 B gis. Et mindre areal på nordsiden av "bybekken" inn mot T4 er avlukket da dette fortsatt er byggeplass med pågående byggevirksomhet.

Øvrige deler som gjenstår er avhengig av Strøkstorget etappe 2, med tilstøtende bebyggelse i kvartal 29/30. Bebyggelsen her kan ta flere år å ferdigstille, og er til dels avhengig av private bolighus som nå er til hinder for gjennomføring av planen.

Hensikten med rekkefølgekrav 6.10.6 i reguleringsplan er å sikre at offentlige arealer og fellesarealer blir opparbeidet i henhold til godkjente planer.

En meget stor del av Strøkstorget er nå ferdigstilt og tatt i bruk. Det er en stor fordel at også T3 kan tas i bruk til tross for at noen arealer av Strøkstorget gjenstår å ferdigstille. T3 har 54 leiligheter ferdig til innflytting og Strøkstorget er som nevnt i praksis allerede tatt i bruk.
Vår vurdering er at det ikke finnes noen ulemper i å gi dispensasjon, det er en fordel for både Lillestrøm som by, for naboer og for beboer i T3 at dette bygg nå tas i bruk.

Fordelene er derfor klart større enn ulempene. Vi mener at kravene iht pbl § 19-2, for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det anmodes om unntak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Kommunens vurdering
Kommunen finner å kunne unnta søknad om dispensasjon fra nabovarsling etter pbl § 21-7. Ingen naboer eller gjenboere blir berørt og alle tilsvarende tiltakshavere i området vil få samme betingelser mht nabovarsling av slik dispensasjonssak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om ferdigstillelse før brukstillatelser anses ikke vesentig tilsidesatt. Arbeidene er utført så langt det er mulig med nåværende tempo på utbyggingen. Store deler av strøkstorg og utsiktsplattform er utført.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at fremdriften i tiltaket og overlevering av leiligheter kan følge en hensiktsmessig og naturlig byggeprosess. Det vil også gi god samfunnsnytte å ta i bruk et større antall ferdigstilte leiligheter så raskt som mulig, i stedet for å la disse stå tomme i årevis. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, vil det være nærmest umulig å følge bestemmelsene, da ferdigstillelsen av strøkstorgene ikke kan skje før all bebyggelse langs strøkstorgene er oppført. Det gir en umulig byggeprosess. Ulempene ved å gi dispensasjon vil kun være at en ny reguleringsplan må fravikes.

Fordelene ved en dispensasjon som omsøkt anses dermed å være klart større enn ulempene.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.10.6 innvilges.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Tiltaket omfatter byggene T3 og T4A/B. Denne brukstillatelsen gjelder kun blokk T3 uten næringsdel og tilhørende vareheis. Arbeidene som gjenstår er foruten bygg T4, resterende arbeid i T3 som næringslokaler i plan 1 og vareheis. På grunn av leveringsproblemer gjenstår også glass til innglassing av balkonger og noen fasadeplater på T3. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2022 og bekreftelse på at dette er utført må sendes kommunen ved søknad om ferdigattest.

Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Det er ansvarlig søker som har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 24.09.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
Avdelingsleder

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NORDMANNGÅRDEN AS

Innkalling til

Ordinært årsmøte 18.05.2026

5141 Sameie T3 Sville

DATO

18. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Takterrasen i Landstads gate 33

Innkalling til ordinært årsmøte 18.05.2026 for 5141 Sameie T3 Sville

Møtested: Takterrasen i Landstads gate 33
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 5141 Sameie T3 Sville

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

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsmeldingen 2025

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Tilrettelegging for bedre kontinuitet i styrets sammensetning

Sak 6: Personvalg

Sak 7: Etablering av videoovervåkning i inngangsparti

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

"Styreleder Odd Kjell Lundene velges som møteleder.
Laila Coldevin fra BORI fører protokoll.
En frivillig seksjonseier signerer protokollen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter".

Sak 2: Styrets årsmeldingen 2025

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret v/BORI

Inntekter: 2 867 267 (mot budsjett 2 565 299)
Utgifter: 2 579 251 (mot budsjett 2 409 448)

Resultat: 289 539 (mot budsjett 155 851)

Forretningsfører fra BORI går gjennom regnskapet og svarer på spørsmål.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot

Regnskapet godkjennes ikke

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret.

Styrehonoraret foreslås økt til kr 144 500 for perioden 2025 - 2026. Dette for å harmonisere med andre styrer i området med tilsvarende antall boliger og næringslokaler. Samtidig har den foregående perioden vært preget av et økende arbeidspress. Se årsmeldingen.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 144 500

Mot

Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Sak 5: Tilrettelegging for bedre kontinuitet i styrets sammensetning

Lagt frem av styret

For å legge til rette for bedre kontinuitet i styret ved valg av nye styremedlemmer ønskervi å etablere en overlapp ved valg slik at hele styret ikke er på valg hvert annet år. Heledet sittende styret ble valgt for 2 år i 2025. Styret ønsker å skape overlappende perioderved å la noen i styret forlenge sin periode frem til 2028, mens resten av styret følger den opprinnelige valget og vil være på valg i 2027. Dette er ikke i konflikt med vedtektene:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene har rett til minst en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sitt styremedlem. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt."

Styrets sammensetning i dag:
Styreleder: Odd Kjell Lundene
Styremedlem: Lasse Thorstensen
Styremedlem: Bjørn Johnsen
Styremedlem: Justinas Ranonis (næringsseksjonene)
Varamedlem: Thomas Carlson
Varamedlem: Paulius Vindasius

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Forslaget om å legge til rette for bedre kontinuitet i styret ved å ikke velge hele styret hvert annet år vedtas.

Mot

Forslaget er ikke godkjent.

Sak 6: Personvalg

Se Sak 5: Tilrettelegge for bedre kontinuitet i styrets sammensetning

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Bjørn Johnsen

Kandidater til Varamedlem (2 år)

Thomas Alfred Carlson

Sak 7: Etablering av videoovervåkning i inngangsparti

Lagt frem av styret

Bakgrunn og formål
Sameiet har den siste tiden opplevd flere hendelser i inngangspartiet, herunder innbrudd, hærverk og tyveri av post og pakker. Dette har ført til økonomisk tap og redusert trygghet for beboerne.
Formålet med tiltaket er å forebygge kriminalitet, øke tryggheten og sikre dokumentasjon ved hendelser.

Rettslig grunnlag (kort)
Videoovervåkning reguleres av personopplysningsloven (GDPR). Tiltaket kan gjennomføres dersom:
• Det foreligger et saklig behov (dokumenterte hendelser)
• Tiltaket er nødvendig og forholdsmessig
• Hensynet til sikkerhet veier tyngre enn personvernet
Innendørs overvåkning stiller strengere krav, noe som vurderes oppfylt i denne saken.

Foreslåtte rammer
• Kameraer plasseres kun i inngangspartiet (fellesareal)
• Ingen filming av private områder
• Tydelig skilting etableres
• Opptak lagres maksimalt ca. 7 dager
• Tilgang begrenses til styret
• Opptak brukes kun ved konkrete hendelser

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**
Årsmøtet godkjenner etablering av videoovervåkning i inngangspartiet.
Styret gis fullmakt til å anskaffe og drifte løsningen innenfor gjeldende regelverk og de rammene som er beskrevet over.

Mot
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Årsberetning for Sameiet T3 Sville – 2025

Årsberetning for Sameiet T3 Sville – 2025, med markering av saker videreført i 2026.

1. Innledning

Styret i Sameiet T3 Sville har i 2025 arbeidet systematisk med drift, økonomi, vedlikehold og tekniske forhold i bygget. Flere saker har vært omfattende og kompliserte, og enkelte av dem videreføres også i 2026. Året har samtidig vært preget av praktiske forbedringer, økonomisk oppfølging og utvikling av rutiner som styrker både drift og bokvalitet.

2. FDV-dokumentasjon og bygningsteknisk oppfølging

Arbeidet med å sikre fullstendig FDV-dokumentasjon har vært ett av årets mest krevende tema. Til tross for gjentatte henvendelser til utbygger gjennom 2025 mottok sameiet fortsatt ikke komplett dokumentasjon som er nødvendig for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.

Videreført i 2026: Arbeidet er ikke fullført og krever videre oppfølging mot utbygger. Vi er i ferd med å inngå en avtale med Multiconsult for en gjennomgang av bygningen og tekniske anlegg vi deler med sameiet T4 LUX. For å gjøre denne jobben er vi avhengig av fullstendig teknisk dokumentasjon.

3. Brannsikkerhet og beredskap

Styret har fulgt opp både leverandører og utbygger for å håndtere feilmeldinger i brannvarslingsanlegget. Styret har også jobbet med å redusere unødvendige utrykninger til sameiet. Informasjon til beboerne er forsterket gjennom året.

Videreført i 2026: Teknisk kvalitetssikring av brannvarslingsanlegget pågår. Det arbeides også med å få felles en serviceavtale for brannvarslingsanlegget i dovrekvartalet for å redusere antallet feilmeldinger.

4. Tekniske installasjoner og serviceavtaler

I 2025 har styret kartlagt behovet for serviceavtaler på alle tekniske anlegg, både felles og individuelle. Arbeidet omfatter elektro, sprinkler, varmesentral, adgangssystem, ventilasjon og øvrige systemer.

Videreført i 2026: Etablering av serviceavtaler er ikke ferdigstilt og arbeidet med dette fortsetter.

5. Energi, vannmåling og kostnadsfordeling

Avvik i måledata og manglende klarhet rundt fordelingen mellom T3 og T4 har medført omfattende arbeid sammen med BORI og ISTA. Det gjenstår avklaringer både for energi- og vannmåling. Noe av dette skjer i samarbeid med sameiet Fellesbygget.

Videreført i 2026: Hvordan avregning og fordeling mellom byggene skal forbedres er ikke ferdigstilt.

6. Økonomi, budsjett og felleskostnader

Likviditeten har vært under kontroll. Styret har etablert et vedlikeholdsfond og fulgt opp budsjettprosesser tett. Enkelte forhold knyttet til næringsseksjoners kostnadsandel gjenstår.

Videreført i 2026: Avklaringer rundt næring og kostnadsfordeling jobbes det videre med.

7. Avfallsanlegg, drift og utbedringer

Det har vært utfordringer med avfallsnedkastene ved LUX, inkludert tette rør og manglende låser. Flere tiltak er iverksatt, men anlegget krever fortsatt oppfølging.

Videreført i 2026: Kostnadsdeling og optimalisering av driften videreføres.

8. Takterrasse og fellesarealer

Styret har gjennomført flere forbedringer på takterrassen, som oppgradering av fellesrommet, oppbevaringsbokser, bookingløsning og vanningssystem. Større investeringer som pergola gjenstår.

Videreført i 2026: Pergola-prosjektet er satt i gang. Se også egen årsmøtesak om videoovervåkning av inngangspartiet.

9. Innemiljø, ventilasjon og øvrig drift

Styret har fulgt opp ventilasjon, nettverk, elbillading og adgangssystemet. Aiphone-løsningen har hatt vedvarende driftsproblemer.

Videreført i 2026: Adgangssystem og Aiphone krever videre oppfølging. Servicekontrakt for disse systemene er opprettet.

10. Administrasjon, avtaler og samhandling

Dokumenthåndtering og avtaleforvaltning er forbedret. Samhandling med BORI og utbygger har vært omfattende. Styret og næring iverksatte en fordeling av felleskostnader mellom bolig og næring basert på vedtektsendringene som ble vedtatt på årsmøtet i 2025. Se også punkt 6.

Videreført i 2026: Enkelte avklaringer rundt avtaler og økonomi fortsetter. System for HMS-administrasjon er innkjøpt og skal settes i drift.

11. Saker åpnet i 2026

Flere større saker videreføres inn i 2026, blant annet FDV-arbeid, serviceavtaler og innføring av HMS-system. Vi er i ferd med å inngå en avtale med Multiconsult for en gjennomgang av bygningen og tekniske anlegg vi deler med sameiet T4 LUX. Se punkt 2.

Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet gjennom 2025. Flere sentrale saker videreføres i 2026, og styret vil prioritere teknisk kvalitet, økonomisk trygghet og et godt og sikkert bomiljø i året som kommer.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 867 367	2 297 879	2 565 299	2 995 323
Annen driftsinntekt		0	329 890	0	0
Sum driftsinntekter		**2 867 367**	**2 627 769**	**2 565 299**	**2 995 323**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	128 647	125 510	131 790	160 408
Konsulenttjenester	3	92 506	85 193	89 300	108 200
Kontingenter		3 200	0	0	3 200
Rep og vedlikehold	4	240 974	180 330	305 000	436 000
Forsikringer		101 129	91 505	100 000	108 498
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	669 128	473 266	331 000	820 000
Energi og fyring	6	527 901	461 934	488 000	480 000
Kabel-TV og telefoni		204 256	296 501	253 000	265 032
Driftskostnader	7	286 840	330 219	266 608	251 999
Kostnader til fellessameier		254 632	194 547	278 000	267 000
Andre driftskostnader	8	70 039	72 023	166 750	100 170
Sum driftskostnader		**2 579 251**	**2 311 028**	**2 409 448**	**3 000 507**
Driftsresultat før finansposter		**288 116**	**316 741**	**155 851**	**-5 184**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 424	1 153	0	0
Sum finansposter		**1 424**	**1 153**	**0**	**0**
Årsresultat		**289 539**	**317 894**	**155 851**	**-5 184**
Overført til annen egenkapital	9	269 063	0	0	0
Overført udekket tap	9	0	317 894	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	20 476	0	0	0
Sum disponering		**289 539**	**317 894**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	20 476	0
Sum finansielle anleggsmidler		20 476	0
Sum anleggsmidler		**20 476**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		155 404	105 013
Kundefordringer		187 910	104 871
Andre fordringer		6 739	166 548
Sum fordringer		350 053	376 432
Bankinnskudd, kasse o.l.		590 453	409 567
Skattetrekkkonto		0	49 632
Sum omløpsmidler		**940 506**	**835 631**
SUM EIENDELER		**960 982**	**835 631**

Balanse 31.12.2025

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	555 163	286 100
Vedlikeholdsfond	9	20 476	0
Sum egenkapital		**575 639**	**286 100**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		354 409	299 023
Annen kortsiktig gjeld	10	30 933	250 508
Sum kortsiktig gjeld		385 343	549 531
Sum gjeld		**385 343**	**549 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**960 982**	**835 631**

Sameiet T3 Sville

Odd Kjell Lundene
Styrets leder

Bjørn Johnsen
Styremedlem

Lasse Thorstensen
Styremedlem

Justinas Ranonis
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 56seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.81.2708 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 465 008	1 375 055	1 465 299	1 466 000
Felleskostnader næring	66 000	0	66 000	66 000
Kabel TV/bredbånd	273 672	273 183	253 000	265 032
Kommunale avgifter	317 844	290 033	331 000	393 820
Vedlikeholdsfond	20 412	0	0	122 472
Lokaler	11 900	10 816	0	9 999
Fjernvarme	370 171	348 792	450 000	324 000
Vann- og avløpsavgift	342 360	0	0	348 000
Sum felleskostnader	**2 867 367**	**2 297 879**	**2 565 299**	**2 995 323**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	112 750	110 000	115 500	144 510
Arbeidsgiveravgift	15 897	15 510	16 290	15 898
Sum lønnskostnader	**128 647**	**125 510**	**131 790**	**160 408**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter i fbm gave til avtroppet styremedlem, kr 335 ref. note9
Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 500	4 700	5 500
Forretningsførerhonorar	84 566	80 693	84 600	88 000
Andre forvaltningstjenester	2 940	0	0	14 700
Sum konsulenttjenester	**92 506**	**85 193**	**89 300**	**108 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	21 071	26 758	100 000	100 000
Vedlikehold VVS	19 317	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	6 913	10 000	150 000
Vedlikehold heis	48 190	45 236	60 000	38 000
Vedlikehold varmeanlegg	48 082	46 456	50 000	51 000
Vedlikehold ventilasjon	38 888	14 400	30 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	21 441	37 031	40 000	32 000
Dugnadskostnader	0	3 536	5 000	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	43 986	0	0	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**240 974**	**180 330**	**305 000**	**436 000**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	148 013	473 266	148 000	173 000
Vann- og avløpsavgift	342 919	0	183 000	440 000
Renovasjon	178 196	0	0	207 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**669 128**	**473 266**	**331 000**	**820 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	26 270	35 017	38 000	30 000
Fjernvarme	501 631	426 917	450 000	450 000
Sum energi og fyring	**527 901**	**461 934**	**488 000**	**480 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	51 011	87 855	66 608	51 999
Renholdstjenester	235 829	242 365	200 000	200 000
Sum driftskostnader	**286 840**	**330 219**	**266 608**	**251 999**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	24 000	0
Driftskostnader utleielokaler	34 231	7 438	0	5 000
Søppeltømming/container	0	53 981	125 000	0
Renholdsartikler	0	0	0	65 000
Driftskostnader	176	0	0	0
Inventar	16 927	1 490	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	14 039	3 370	5 000	10 000
Velferdskostnader	0	2 588	0	6 000
Gave, ikke fradragsberettiget	335	0	0	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	4 331	3 154	2 750	4 170
Sum andre driftskostnader	**70 039**	**72 023**	**166 750**	**100 170**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	286 100	-31 794
Tilført til/fra EK fra årets resultat	269 063	317 894
Overført til vedlikeholdsfond	20 476	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	575 639	286 100
Vedlikeholdsfond 31.12, bolig	20 476	20 476
Annen egenkapital 31.12 bolig	530 821	286 100
Annen egenkapital 31.12 næring	24 342	0
Sum egenkapital 31.12	**575 639**	**286 100**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	49 632
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	15 510
Gjeld til bbl	0	2 791
Andre påløpte kostnader	15 681	0
Annen kortsiktig gjeld	0	182 575
Kortsiktig gjeld	15 252	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**30 933**	**250 508**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**286 100**	**-31 794**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	289 539	317 894
Endringer i andre langsiktige poster	-20 476	0
B. Årets endring i arbeidskapital	269 063	317 894
C. Arbeidskapital 31.12	**555 163**	**286 100**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	940 506	835 631
- Kortsiktig gjeld	385 343	549 531
= Arbeidskapital 31.12	**555 163**	**286 100**

5141 Sameiet T3 Sville					
BORI - BORI Resultat	Bolig	Næring	Totalt		
Felleskostnader	2 801 367	66 000	2 867 367		
• 3600 - Generelle Felleskostnader	1 465 008		1 465 008		
• 3601 - Felleskostnader næring		66 000	66 000		
• 3606 - Kabel TV/bredbånd	273 672		273 672		
• 3619 - Kommunale avgifter	317 844		317 844		
• 3625 - Vedlikeholdsfond	20 412		20 412		
• 3629 - Lokaler	11 900		11 900		
• 3631 - Fjernvarme	370 171		370 171		
• 3634 - Vann- og avløpsavgift	342 360		342 360		
Sum driftsinntekter	**2 801 367**	**66 000**	**2 867 367**		
Lønnskostnader	123 501	5 146	128 647		
• 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	108 240	4 510	112 750		
• 5400 - Arbeidsgiveravgift	15 261	636	15 897		
Konsulenttjenester	88 924	3 582	92 506		
• 6701 - Revisjon	4 800	200	5 000		
• 6710 - Forretningsførerhonorar	81 184	3 382	84 566		
• 6711 - Andre forvaltningstjenester	2 940		2 940		
Kontingenter	3 200		3 200		
Rep og vedlikehold	237 117	3 857	240 974		
• 6601 - Vedlikehold bygg	21 071		21 071		
• 6602 - Vedlikehold VVS	19 317		19 317		
• 6605 - Vedlikehold heis	46 575	1 615	48 190		
• 6608 - Vedlikehold varmeanlegg	47 555	527	48 082		
• 6613 - Vedlikehold ventilasjon	38 888		38 888		
• 6614 - Vedlikehold brannsikring	19 726	1 715	21 441		
• 6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	43 986		43 986		
Forsikringer	93 039	8 090	101 129		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	669 128		669 128		
• 7750 - Kommunale avgifter	148 013		148 013		
• 7752 - Vann- og avløpsavgift	342 919		342 919		
• 7754 - Renovasjon	178 196		178 196		
Energi og fyring	527 901		527 901		
• 6200 - Elektrisitet (strøm)	26 270		26 270		
• 6201 - Fjernvarme	501 631		501 631		
Kabel Tv og telefoni	204 256		204 256		
Driftskostnader	286 840		286 840		
• 6380 - Vaktmestertjenester	51 011		51 011		
• 6381 - Renholdstjenester	235 829		235 829		
Kostnader til fellessameier	234 269	20 363	254 632		
Andre driftskostnader	69 305	734	70 039		
• 6309 - Driftskostnader utleielokaler	34 231		34 231		
• 6390 - Driftskostnader	169	7	176		
• 6540 - Inventar	16 927		16 927		
• 6874 - Generalforsamling/årsmøte	13 477	562	14 039		
• 7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	308	27	335		
• 7770 - Bank og kortgebyrer	4 192	139	4 331		
Driftskostnader	**2 537 480**	**41 772**	**2 579 251**		
Driftsresultat	**263 887**	**24 228**	**288 116**		
Finansinntekt	1 310	114	1 424		
Resultat	**265 197**	**24 342**	**289 539**		

5141 Arsoppgjorspakke 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Johnsen, Bjørn	**2026-03-18**	**Ranonis, Justinas**	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Johnsen, Bjørn

Identifikasjon

bankID Ranonis, Justinas

Navn	Dato	Navn	Dato
Lundene, Odd Kjell	**2026-03-31**	**Thorstensen, Lasse**	**2026-03-18**

Identifikasjon

bankID Lundene, Odd Kjell

Identifikasjon

bankID Thorstensen, Lasse

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

Til årsmøtet i Sameiet T3 Sville

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet T3 Sville som viser et overskudd på NOK 289 539. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 07.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
07.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

07.04.2026 17:50:22

Signaturmetode

Buypass (NO)

5141 Sameie T3 Sville

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 18.05.2026

Sted: Takterrasen i Landstads gate 33

12 av 56 mulige stemmegivere var representert.

12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
"Styreleder Odd Kjell Lundene velges som møteleder.
Laila Coldevin fra BORI fører protokoll.
En frivillig seksjonseier, Marianne Evensen signerer protokollen med møteleder.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtekter".

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmeldingen 2025

Lagt frem av styret

Som følge av lovendring 1. januar 2023, er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
Styrets rapport for 2025 tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret v/BORI

Inntekter: 2 867 267 (mot budsjett 2 565 299)
Utgifter: 2 579 251 (mot budsjett 2 409 448)

Resultat: 289 539 (mot budsjett 155 851)

Forretningsfører fra BORI går gjennom regnskapet og svarer på spørsmål.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer
Regnskapet godkjennes ikke

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret.

Styrehonoraret foreslås økt til kr 144 500 for perioden 2025 - 2026. Dette for å harmonisere med andre styrer i området med tilsvarende antall boliger og næringslokaler. Samtidig har den foregående perioden vært preget av et økende arbeidspress. Se årsmeldingen.

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 144 500

Mot: 0 stemmer
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Sak 5: Tilrettelegging for bedre kontinuitet i styrets sammensetning

Lagt frem av styret

For å legge til rette for bedre kontinuitet i styret ved valg av nye styremedlemmer ønskervi å etablere en overlapp ved valg slik at hele styret ikke er på valg hvert annet år. Hele det sittende styret ble valgt for 2 år i 2025. Styret ønsker å skape overlappende perioder ved å la noen i styret forlenge sin periode frem til 2028, mens resten av styret følger den opprinnelige valget og vil være på valg i 2027. Dette er ikke i konflikt med vedtektene:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene har rett til minst en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sitt styremedlem. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt."

Styrets sammensetning i dag:
Styreleder: Odd Kjell Lundene
Styremedlem: Lasse Thorstensen
Styremedlem: Bjørn Johnsen
Styremedlem: Justinas Ranonis (næringsseksjonene)
Varamedlem: Thomas Carlson
Varamedlem: Paulius Vindasius

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Forslaget om å legge til rette for bedre kontinuitet i styret ved å ikke velge hele styret hvert annet år vedtas.

Mot: 0 stemmer
Forslaget er ikke godkjent.

Sak 6: Personvalg

Se Sak 5: Tilrettelegge for bedre kontinuitet i styrets sammensetning

Styreleder (2 år)	
Odd Kjell Lundene (Valgt tidligere)	
Styremedlem (2 år)	
Bjørn Johnsen	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år)	
Lasse Thorstensen (Valgt tidligere)	
Styremedlem (2 år)	
Justinas Ranonis (Valgt tidligere)	
Varamedlem (2 år)	
Thomas Alfred Carlson	**Enstemmig valgt**
Varamedlem (2 år)	
Paulius Vindasius (Valgt tidligere)	

Sak 7: Etablering av videoovervåkning i inngangsparti

Lagt frem av styret

Bakgrunn og formål
Sameiet har den siste tiden opplevd flere hendelser i inngangspartiet, herunder innbrudd, hærverk og tyveri av post og pakker. Dette har ført til økonomisk tap og redusert trygghet for beboerne.
Formålet med tiltaket er å forebygge kriminalitet, øke tryggheten og sikre dokumentasjon ved hendelser.

Rettslig grunnlag (kort)
Videoovervåkning reguleres av personopplysningsloven (GDPR). Tiltaket kan gjennomføres dersom:
• Det foreligger et saklig behov (dokumenterte hendelser)
• Tiltaket er nødvendig og forholdsmessig
• Hensynet til sikkerhet veier tyngre enn personvernet
Innendørs overvåkning stiller strengere krav, noe som vurderes oppfylt i denne saken.

Foreslåtte rammer
• Kameraer plasseres kun i inngangspartiet (fellesareal)
• Ingen filming av private områder
• Tydelig skilting etableres
• Opptak lagres maksimalt ca. 7 dager
• Tilgang begrenses til styret
• Opptak brukes kun ved konkrete hendelser

Innsenders forslag - **Enstemmig vedtatt**
Årsmøtet godkjenner etablering av videoovervåkning i inngangspartiet.
Styret gis fullmakt til å anskaffe og drifte løsningen innenfor gjeldende regelverk og de rammene som er beskrevet over.

Mot: 0 stemmer
Årsmøtet godkjenner ikke forslaget

Ordinært årsmøte 18.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Evensen, Marianne Mellem	2026-05-18	Lundene, Odd Kjell	2026-05-18

Identifikasjon

bankID Evensen, Marianne Mellem

Identifikasjon

bankID Lundene, Odd Kjell

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

VEDTEKTER FOR
SAMEIET T3 SVILLE

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet T3 Sville (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2708 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Landstads gate 31, 33 og 35 i Lillestrøm.

Sameiet består av 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 26. august 2021.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkong til boligseksjoner og uteplass til næringsseksjon 1. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameiernes beste. Vedtektene skal regulere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen samt kostnadsfordeling innad i Sameiet. Næringsdelen og boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre og holdes økonomisk adskilt så langt det er praktisk mulig.

Sameiet er en del av Velforeningen Strøkstorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen som definert i § 2. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

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

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

I næringsseksjonene kan det drives utadrettet næringsvirksomhet, også om det medfører noe lukt og støy. Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader.

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:
Sameiet er ett av flere sameier og borettslag i Lillestrøm Øst område A som består av følgende enheter på hver sin matrikkel:

ENHET	FORKORTELSE/BYGG	GBNR
Eierseksjonssameiet Landstads gate 53, 55, 57	D1	81/2706
Dovrekvartalet BRL	D2	81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Landstad Borettslag	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg	Fellesbygget	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «**Lillestrøm Øst Enhetene**».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T3 i fellesskap.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie på gbnr 81/2732 som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøkstorget Syd (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et av styremedlemmene i Sameiet har rett til å representere Sameiet i Velforeningens styre.

Sameiet eier bodanlegg i Fellesbygget seksjon nr. 18 som disponeres og vedlikeholdes av boligseksjonene 3-56 i Sameiet, jf. §3.2.

Sameiet eier avfallsrom og WC i Fellesbygget seksjon 4 som disponeres og vedlikeholdes av næringsseksjon 1 og 2, jf. §3.1.

Sameiet eier en forholdsmessig andel av tekniske rom og anlegg (trafo, hovedtavle, fjernvarmesentral, sprinklersentral mv.) i Fellesbygget seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, og dekker sin forholdsmessige andel av felleskostnadene på anleggene.

Parkeringsplasser er organisert i Fellesbygget, og er ikke en del av Sameiet. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass, vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av Fellesbygget direkte fra Fellesbygget, eller fra Sameiet.

2.2 Rettigheter:
Sameiet har rett til adkomst til egen heis og trapp via parkeringsanlegget i Fellesbygget og utendørs fra Dovrekvartalet og Strøkstorget.

T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i Fellesbygget seksjon nr. 6 og tilleggsdel T5 til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på de tekniske anleggene.

Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé, trappesjakt fra plan 2 og oppover, samt felles takterrasse for boligene. Enerettsareal gir sameierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser av det fellesarealet som eneretten knytter seg til. Felleskostnader knyttet til enerettsarealer dekkes av sameierne som har eneretten, jf. §3. Boligseksjonene har følgelig ansvar for vedlikehold av terrassen på taket. Se §6 Ansvar ved skade og grensesnitt mellom seksjoner og fellesarealer.

Næringsseksjon nr. 1 har seksjonert tilleggsareal utenfor sin fasade/inngangsparti. Tilleggsarealet kan benyttes til servering og annet som naturlig hører til næringsvirksomheten i bruksenhetens hoveddel. Arealet er en del av Strøkstorget Syd og kan ikke gjerdes inn.

§ 3
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder drift og vedlikehold utomhusarealer på egen grunn og utomhusarealer og tekniske anlegg som Sameiet eier og drifter i sameie med andre enheter i Dovrekvartalet og Strøkstorget Syd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp basert på årlig budsjetter som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan beslutte å foreta ekstraordinær innkalling av felleskostnader, dersom særlige forhold tilsier det.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

3.1 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av næringsseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i lager og avfallsrom i Fellesbygget seksjon 4 med tilleggsdelene Tsnr 4.1, 4.2 og 4.3.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonene.

c) Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
d) Fasader i plan 1 som kun tjener næringsseksjonene.
e) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som kun berører næringsseksjonene og som næringsseksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av boligseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene, herunder boder i Fellesbygget seksjon 18.
b) Alle andre arealer og anlegg som boligseksjonene har enerett til, herunder rømningstrapp fra plan 1 til takterrasse, trappesjakt fra og med plan 2 og oppover samt felles takterrasse.
c) Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
d) Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjonene. Kostnaden belastes Sameiet i form av forholdsmessig andel av felleskostnader i Velforeningen som drifter og vedlikeholder felles avfallssugeanlegg plassert i Dovrekvartalet Fellesbygget.
f) Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
g) Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader i plan 2-9 som kun tjener boligseksjonene.
e) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som seksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.
b) Honorar til tillitsvalgte.
c) Kabel-TV, bredbånd, filterskift.

3.4 Annen fordeling

a) Kostnader som bare én eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten. Herunder skal næringsseksjon 2 i plan 1 ikke dekke felleskostnader på heis (som den ikke har tilgang til). Næringsseksjon 1 og 2 dekker dog sin andel av felleskostnader på trappeløp fra gateplan til plan U1 i kjellerplan.
b) For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygget. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.5 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.6 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.7 Seksjonseiers ansvar utad

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

3.8 Sameiets andel av felleskostnader i Velforeningen

Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i Dovrekvartalet og Strøkstorget, og Sameiets andel av felleskostnader til Velforeningen vil variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader i Sameiet.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes inn via felleskostnadene i Sameiet, men det kan legges opp til at næringsseksjonene blir fakturert direkte for å sikre at de får mva -fradrag på sin andel.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

Seksjonseiere med næringsseksjoner har ansvar for vedlikehold og nødvendig utskiftning av tekniske anlegg knyttet til næringsdriften.

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

§ 6
Ansvar ved skade og grensesnitt mellom seksjoner og fellesarealer

6.1 Oppstår det skade i en seksjon som også rammer fellesarealer eller andre seksjoner, har den ansvarlige seksjonseier ansvar for:

a) Utbedring av skaden, og eventuell erstatning dersom skaden skyldes uaktsomhet, feil bruk eller manglende vedlikehold.
b) Dette gjelder også dersom skaden oppstår i et fellesareal og rammer andre fellesarealer eller seksjoner.
c) Boligseksjonene har enerett til takterrassen og tilfeldige skader på membran som følge av uhell (gjennomboring etc.) er boligseksjonenes eget ansvar. Når membran må skiftes på grunn av aldring eller feilkonstruksjon, er det sameiets ansvar.

6.2 Sameiets styre kan ta nødvendige strakstiltak for å hindre videre skade. Kostnader kan kreves refundert fra ansvarlig seksjonseier etter rimelighetsvurdering.

§ 7
Avklaringer ved tvil om ansvar

Ved tvil om hvor ansvaret ligger, avgjør styret med utgangspunkt i prinsippene formulert i vedtektene. Seksjonseier kan bringe styrets avgjørelse inn for årsmøtet.

§ 8
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

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

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene har rett til minst en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sitt styremedlem. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 10
Styrets kompetanse

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

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara. Så lenge Lillestrøm Øst område A er under utbygging, har utbygger rett til å ha en representant i sameiets styre.

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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

§ 11
Årsmøtet

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

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne, h) endring av vedtektene.

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

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

§ 14
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 15
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres momsfradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene i henhold til vedtektenes § 3.

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 16
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

§ 17
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
Erstatning

Punkt 19 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Sameiet kan søke regress hos seksjonseier ved skade som er oppstått pga. uaktsomhet.

§ 19
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige endringer og installasjoner, både utvendige og innvendige, er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

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

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

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

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning, forutsatt at slike ikke er sjenerende eller på annen måte forringer eiendommens uttrykk. Styret kan

pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk, eller som strider mot begrensningen i dette avsnitt første setning.

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i Strøkstorget/ Dovrekvartalet skal ha kamera-overvåkning for å øke sikkerheten i bygget og forbygge kriminalitet i området. Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 20
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Kun endringer som Lov om eierseksjoner fastsetter i § 51 skal besluttes ved uttrykkelig enighet mellom alle seksjonseiere.

§ 21
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 23
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

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

Parkeringsanlegget er organisert på eget gårds- og bruksnummer gjennom Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg, og er ikke en del av Sameiet.

§ 24
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

* * *

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2708, Seksjonsnr 16	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Landstads gate 33, gatenr 8300	**Grunnkrets:**	202	Stortorget 2
(fra bruksenhet)	2000 Lillestrøm	**Valgkrets:**	2	Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.08.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	28/3 699
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	492,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2708	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2708/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/6	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/7	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/8	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/9	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/10	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/11	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/12	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/13	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/14	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/15	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/16	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/17	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/18	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/19	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/20	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/21	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/22	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/23	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/24	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/25	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/26	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/27	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/28	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/29	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/30	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/31	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/32	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/33	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/34	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/35	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/36	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/37	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/38	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/39	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/40	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/41	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/42	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/43	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/44	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/45	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/46	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/47	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/48	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/49	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/50	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/51	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/52	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/53	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/54	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/55	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/56	0,0

Seksjonering	Forretning:	08.07.2021	Etablert/Endret	3205/81/2708	0,0
	Matrikkelført:	08.07.2021	Etablert/Endret	3205/81/2708/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landstads gate 33	H0306	Bolig	28,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	550,0	Rammetillatelse:	15.10.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	3 950,0	Igangset.till.:	23.08.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:	339,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	4 289,0	Midl. brukstil.:	27.10.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	54
Bygningsnr:	300727440			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	8		485,0		485,0		547,0		547,0

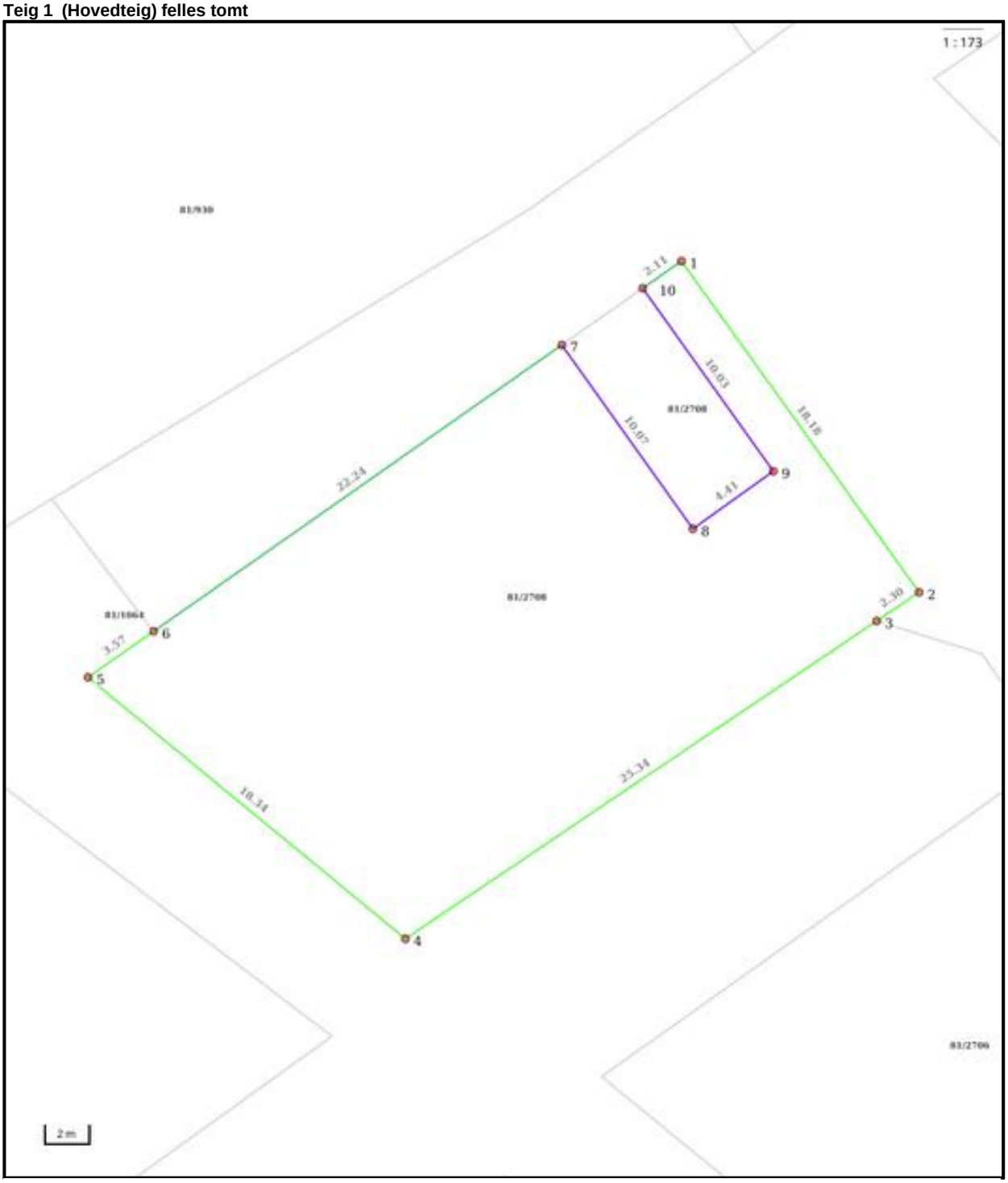
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 492,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 333,93	614 720,84	18,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 320,19	614 732,74	2,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 318,74	614 730,96	25,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 302,73	614 711,31	18,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 313,05	614 696,15	3,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 315,36	614 698,88	22,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 329,72	614 715,86	10,07m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 322,09	614 722,43	4,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 324,97	614 725,77	10,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 648 332,57	614 719,23	2,11m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.10.2021

Landstads gate 58 med flere, Nordmannkvartalet, dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for T3 - nye boliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Bolig- og næringsbygg
BRA nytt:	3.914 m^2 (boligrelatert areal) + 69 m^2 (bruksareal på takterrasser). Næringsareal på 403 m^2 i 1. etasje er ikke omfattet av denne brukstillatelsen.
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 6.10.6 vedr. ferdigstillelse av strøkstorg.

Med hjemmel i pbl § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligdel og personheis i blokk «T3»

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.07.2022.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

Evt. mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må dokumenteres med ajourførte tegninger som sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Det vises til søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for bygg T3, mottatt 26.09.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.10.2021. T3 omfattes av byggesak som omfatter «Nordmannkvartalet», men ligger geografisk i Dovrekvartalet, inntil strøkstorget.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 6.10.6 som forutsetter at strøkstorget og utsiktsplattformen er ferdig bygget før brukstillatelse kan gis.

Det foreligger søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Midlertidig brukstillatelse er i strid med områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, ved at strøkstorg og utsiktsplattform ikke er ferdig bygget i h.t. godkjente planer. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det dispenseres fra denne bestemmelsen:

> *6.10.6*
> *Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) skal være ferdig bygd iht. godkjente planer. Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.*

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse
Store deler av Strøkstorget er i dag ferdig. Planen krever at etappe 1 skal være ferdig før MB i Kvartal 25 B gis. Et mindre areal på nordsiden av "bybekken" inn mot T4 er avlukket da dette fortsatt er byggeplass med pågående byggevirksomhet.

Øvrige deler som gjenstår er avhengig av Strøkstorget etappe 2, med tilstøtende bebyggelse i kvartal 29/30. Bebyggelsen her kan ta flere år å ferdigstille, og er til dels avhengig av private bolighus som nå er til hinder for gjennomføring av planen.

Hensikten med rekkefølgekrav 6.10.6 i reguleringsplan er å sikre at offentlige arealer og fellesarealer blir opparbeidet i henhold til godkjente planer.

En meget stor del av Strøkstorget er nå ferdigstilt og tatt i bruk. Det er en stor fordel at også T3 kan tas i bruk til tross for at noen arealer av Strøkstorget gjenstår å ferdigstille. T3 har 54 leiligheter ferdig til innflytting og Strøkstorget er som nevnt i praksis allerede tatt i bruk.
Vår vurdering er at det ikke finnes noen ulemper i å gi dispensasjon, det er en fordel for både Lillestrøm som by, for naboer og for beboer i T3 at dette bygg nå tas i bruk.

Fordelene er derfor klart større enn ulempene. Vi mener at kravene iht pbl § 19-2, for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det anmodes om unntak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Kommunens vurdering
Kommunen finner å kunne unnta søknad om dispensasjon fra nabovarsling etter pbl § 21-7. Ingen naboer eller gjenboere blir berørt og alle tilsvarende tiltakshavere i området vil få samme betingelser mht nabovarsling av slik dispensasjonssak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om ferdigstillelse før brukstillatelser anses ikke vesentig tilsidesatt. Arbeidene er utført så langt det er mulig med nåværende tempo på utbyggingen. Store deler av strøkstorg og utsiktsplattform er utført.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at fremdriften i tiltaket og overlevering av leiligheter kan følge en hensiktsmessig og naturlig byggeprosess. Det vil også gi god samfunnsnytte å ta i bruk et større antall ferdigstilte leiligheter så raskt som mulig, i stedet for å la disse stå tomme i årevis. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, vil det være nærmest umulig å følge bestemmelsene, da ferdigstillelsen av strøkstorgene ikke kan skje før all bebyggelse langs strøkstorgene er oppført. Det gir en umulig byggeprosess. Ulempene ved å gi dispensasjon vil kun være at en ny reguleringsplan må fravikes.

Fordelene ved en dispensasjon som omsøkt anses dermed å være klart større enn ulempene.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.10.6 innvilges.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Tiltaket omfatter byggene T3 og T4A/B. Denne brukstillatelsen gjelder kun blokk T3 uten næringsdel og tilhørende vareheis. Arbeidene som gjenstår er foruten bygg T4, resterende arbeid i T3 som næringslokaler i plan 1 og vareheis. På grunn av leveringsproblemer gjenstår også glass til innglassing av balkonger og noen fasadeplater på T3. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2022 og bekreftelse på at dette er utført må sendes kommunen ved søknad om ferdigattest.

Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Det er ansvarlig søker som har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 24.09.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
Avdelingsleder

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NORDMANNGÅRDEN AS

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2708/0/37

Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- RpBåndleggingSone
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- Bolig / Forretning / Kontor
- Jernbane

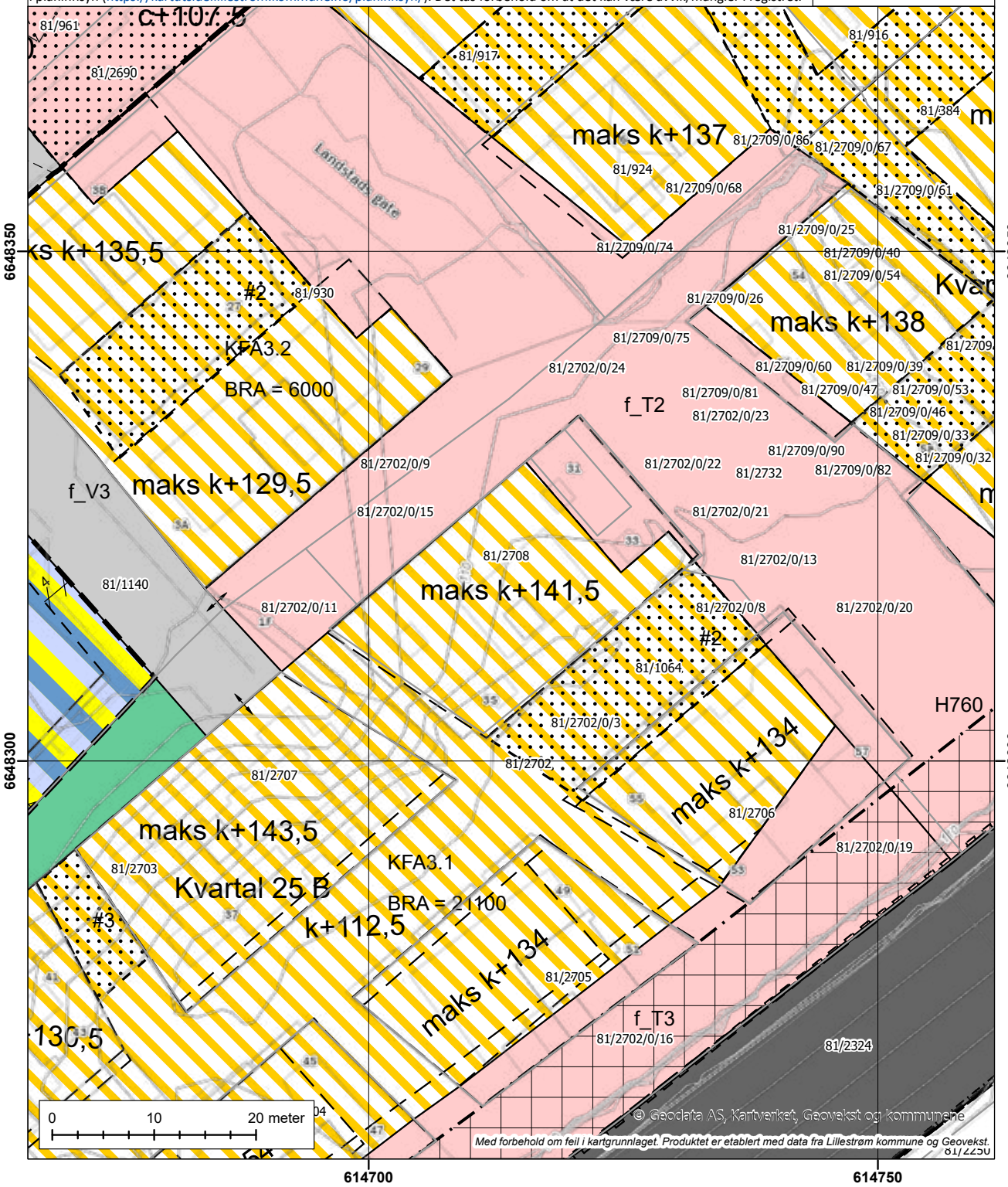
N

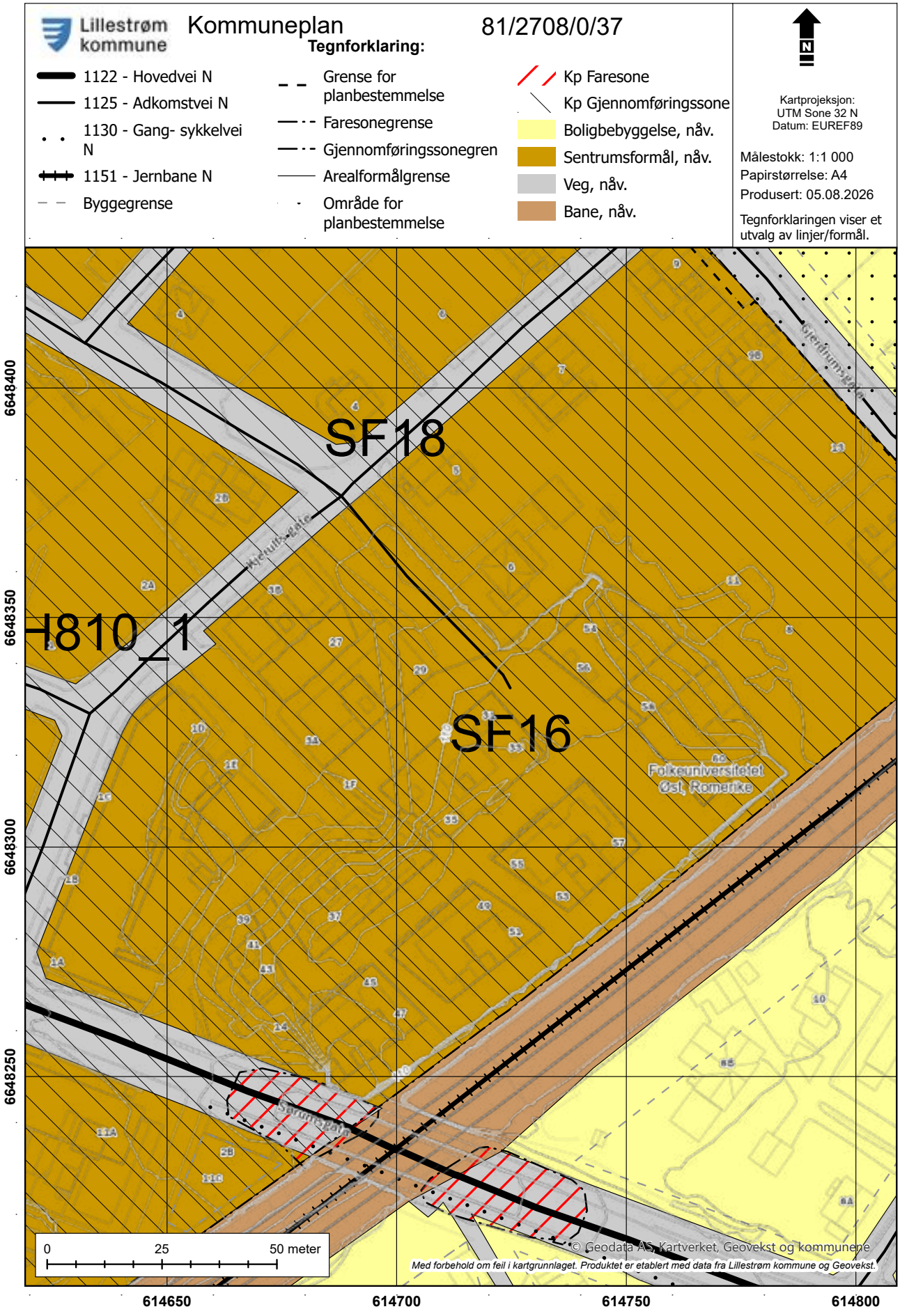
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2708/0/37
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1151 - Jernbane N
Byggegrense
Grense for planbestemmelse
Faresonegrense
Gjennomføringssonegren
Arealformålgrense
Område for planbestemmelse
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
SF18
H810_1
SF16
Folkeuniversitetet Øst, Romerike
6648400
6648350
6648300
6648250
614650
614700
614750
614800
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2708/0/37

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

Tegnforklaring

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

N

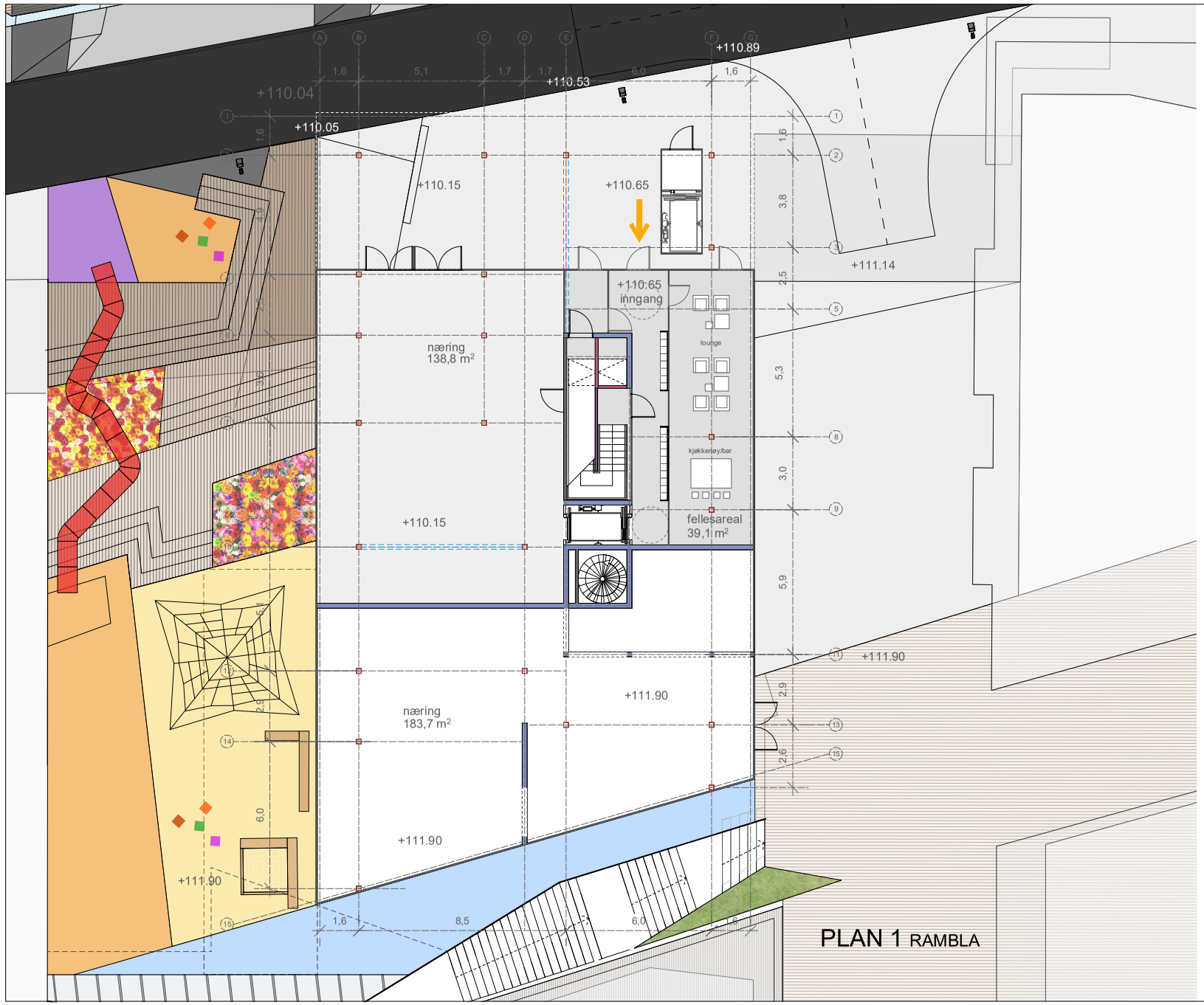
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026



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

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



VEDLEGG E1

TEGNFORKLARING:

- stabsoberende overflatebelegg lilla farge
- gummiunderlag orange farge (type unisandwich)
- stabsoberende overflatebelegg lys orange farge
- solid tredekke kebonybehandlet
- blomster
- gummiunderlag blå farge (type unisandwich)

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

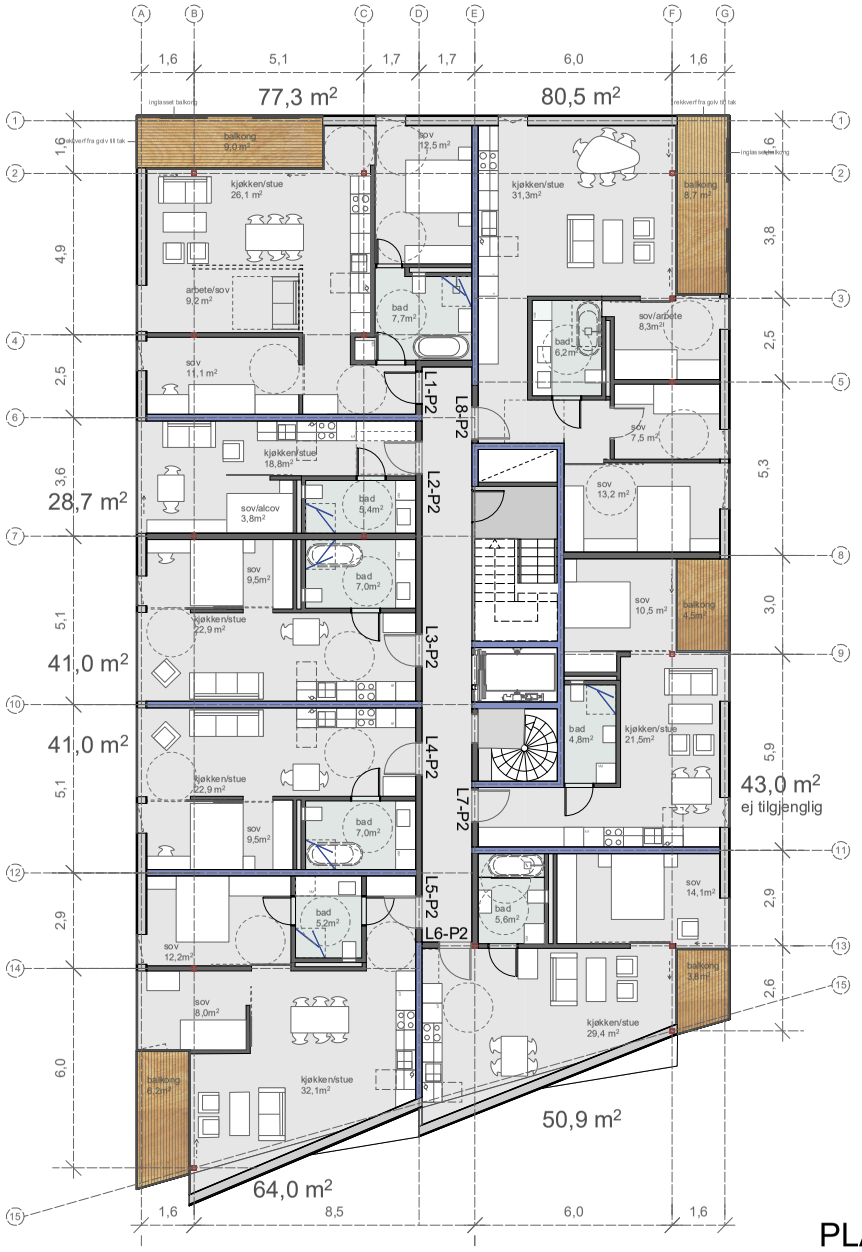
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 1 RAMBLA

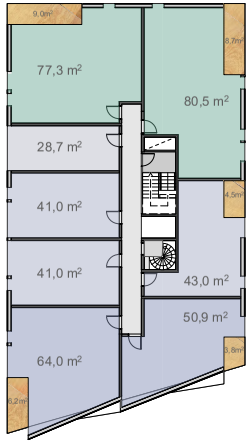
dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar201-T3



PLAN 2



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@blueearchitecture.com
www.blueearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

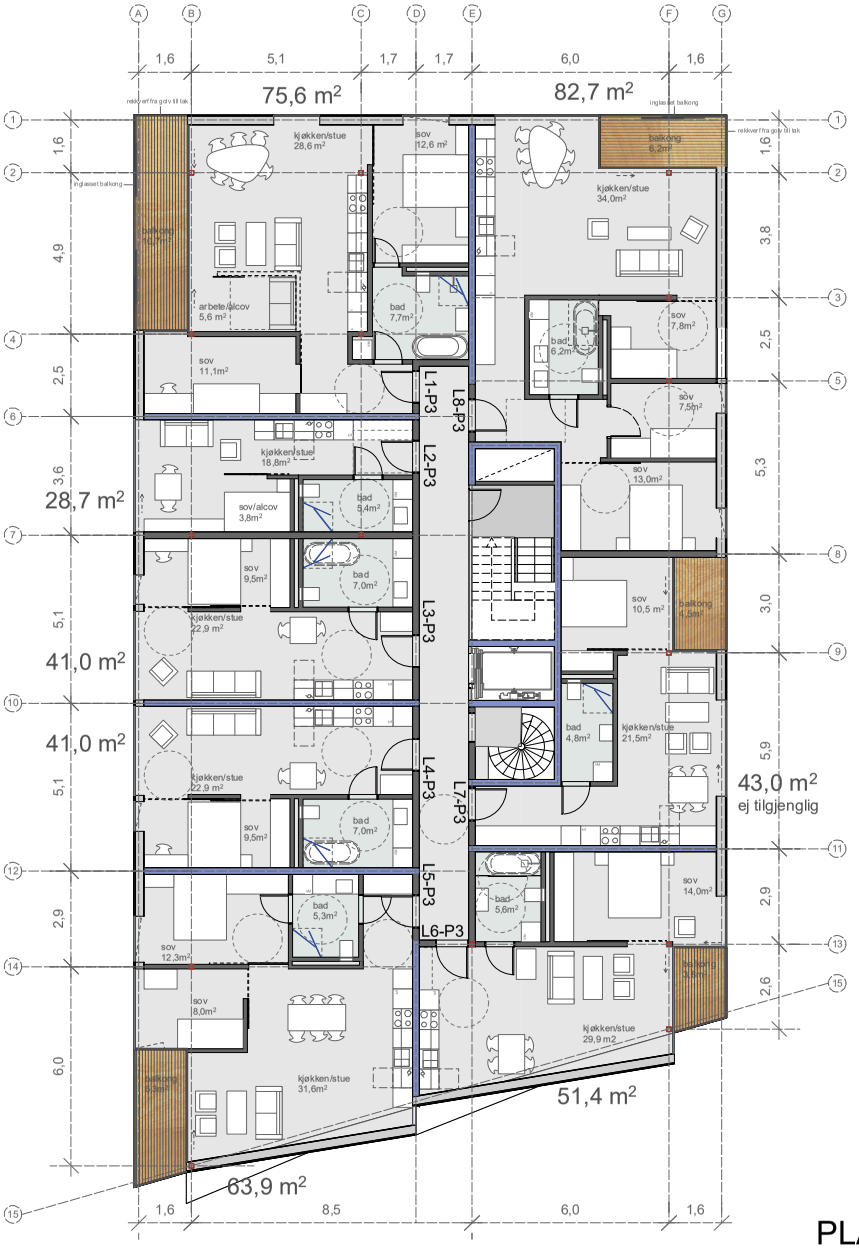
prosjektfase:
rammetillatelse

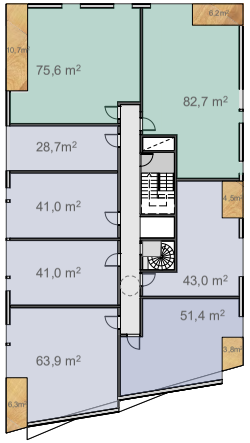
tegningsinnhold:
PLAN 2

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar202-T3





PLAN 3

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

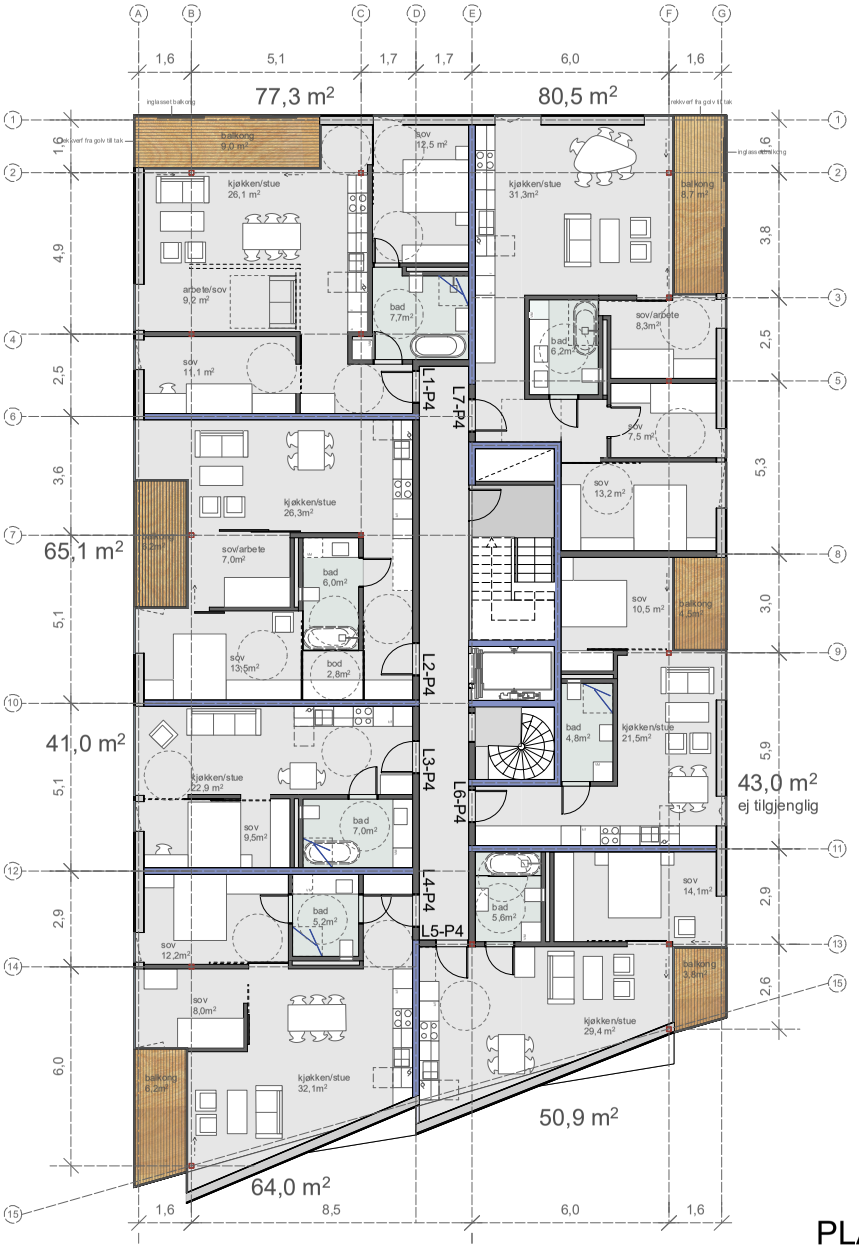
prosjektfase:
rammetillatelse

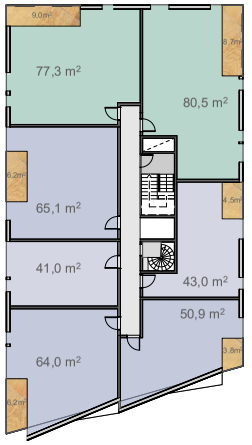
tegningsinnhold:
PLAN 3

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar203-T3





PLAN 4

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

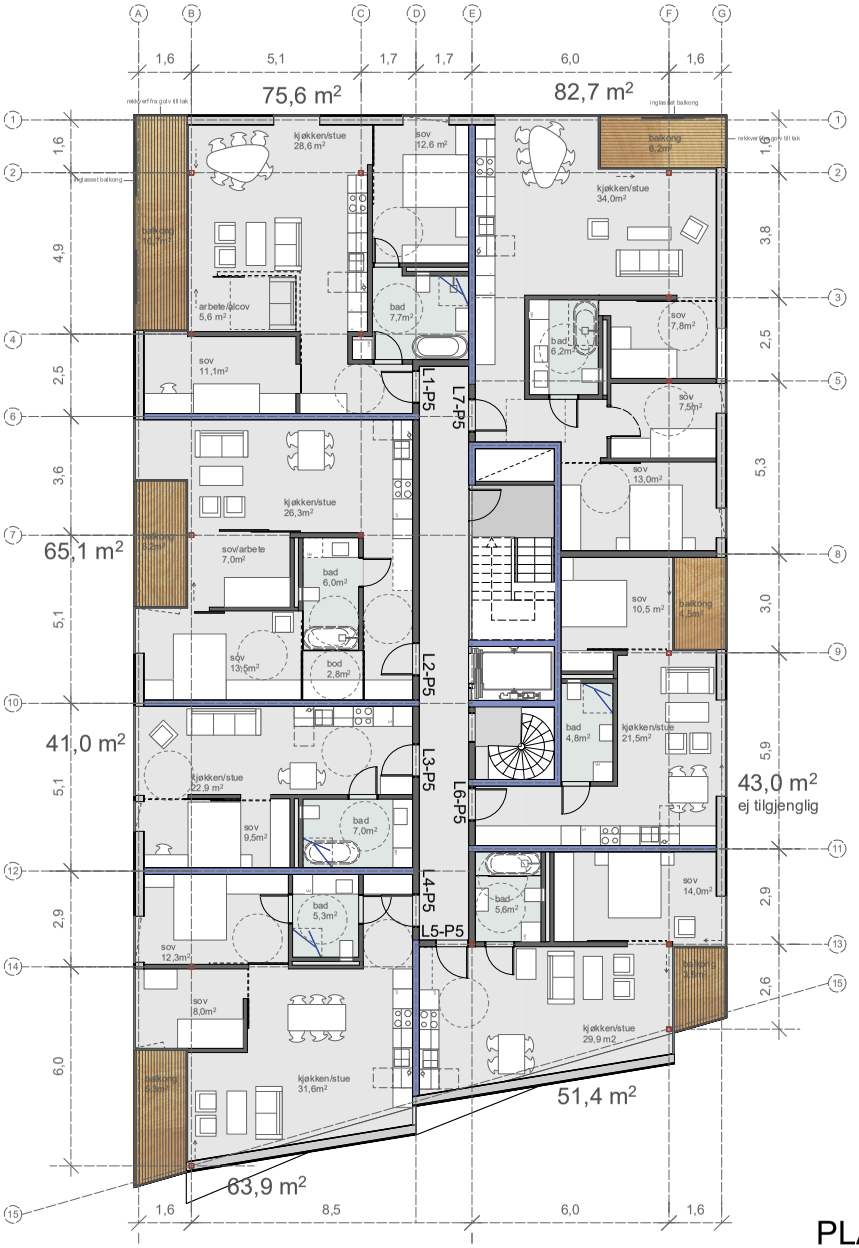
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 4

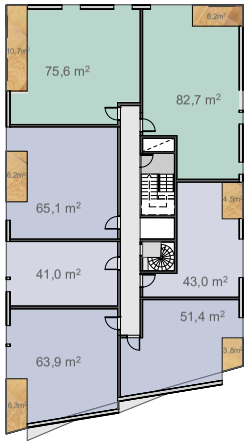
dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar204-T3



PLAN 5



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

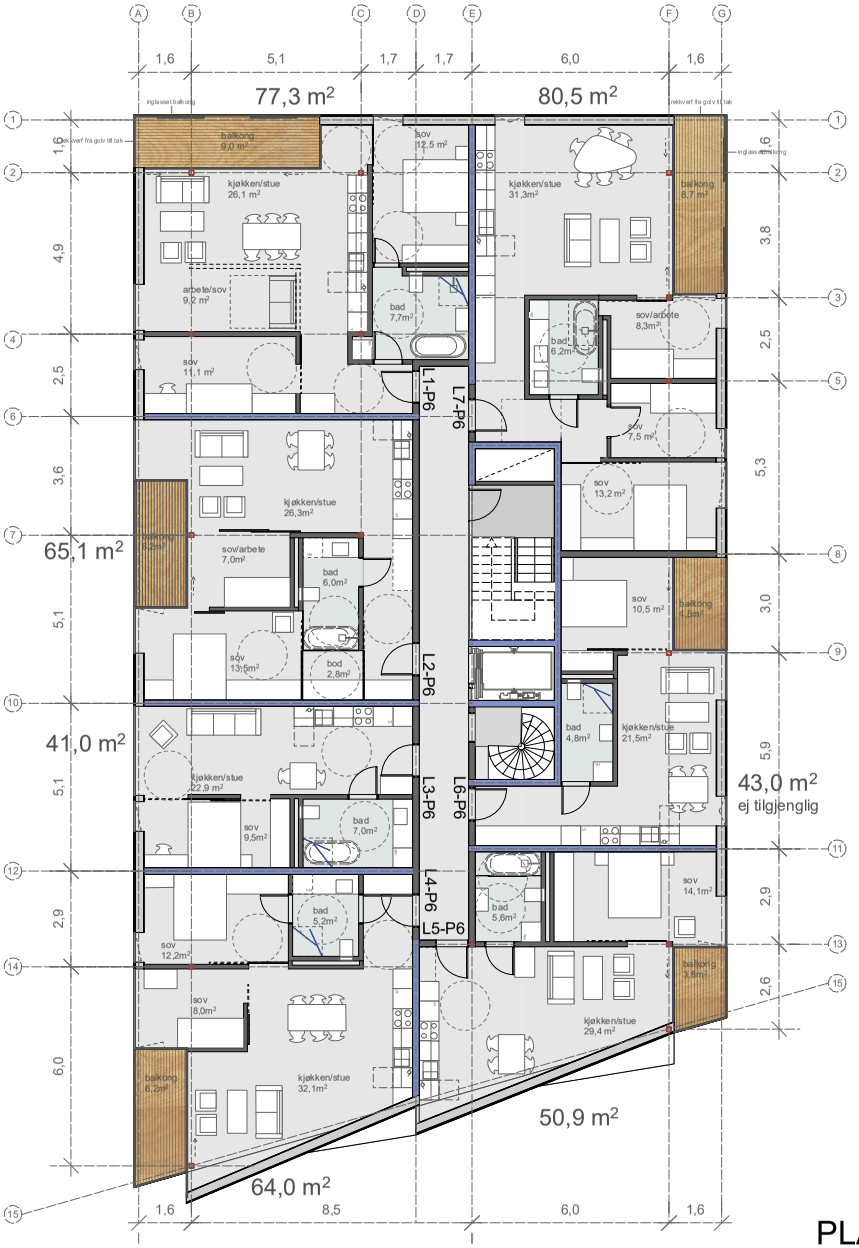
prosjektfase:
rammetillatelse

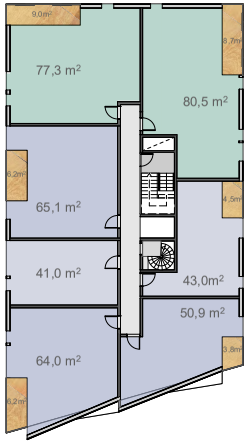
tegningsinnhold:
PLAN 5

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar205-T3





PLAN 6

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

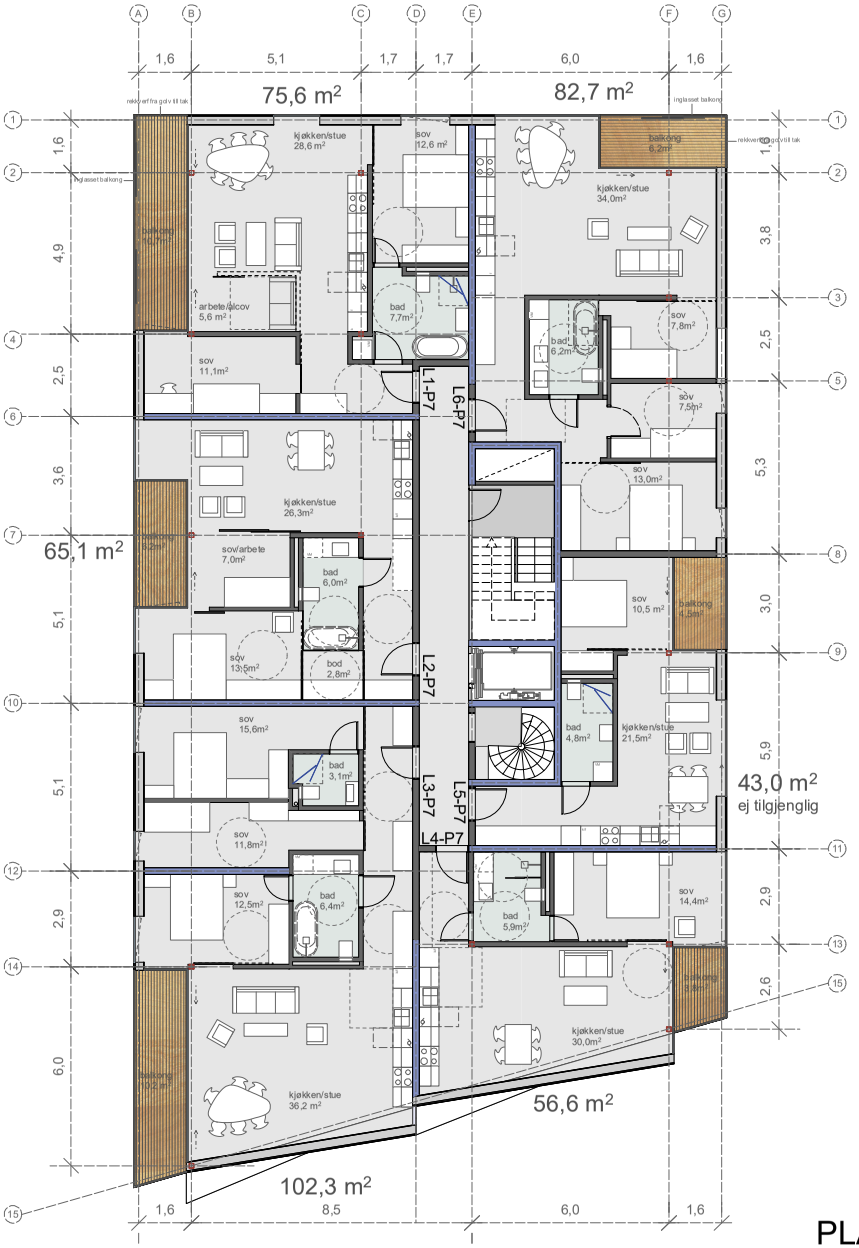
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 6

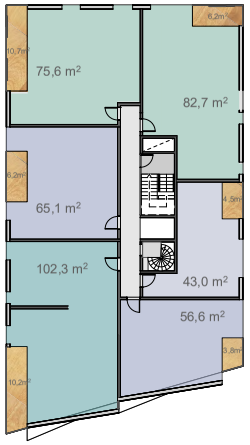
dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar206-T3



PLAN 7



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

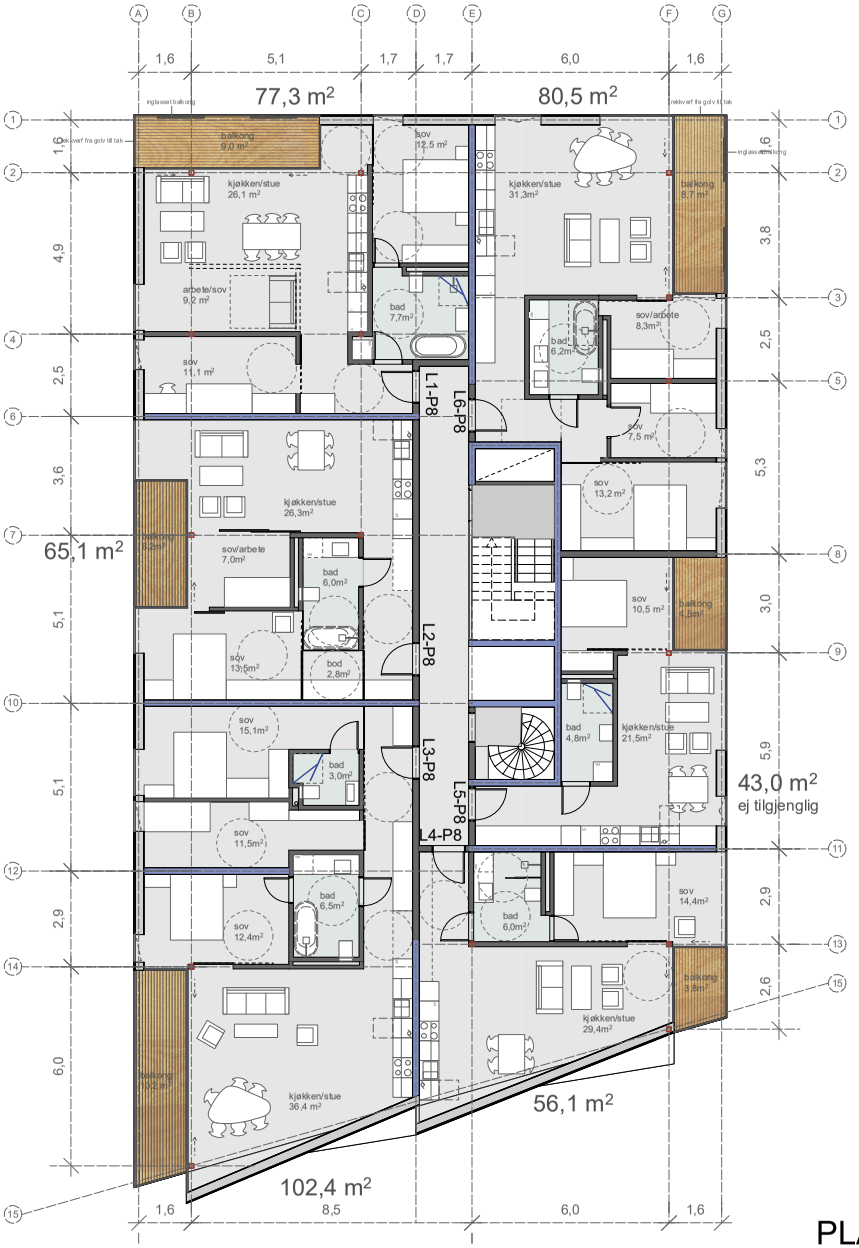
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 7

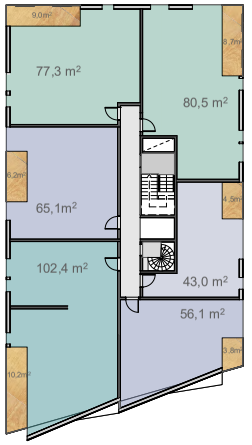
dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar207-T3



PLAN 8



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

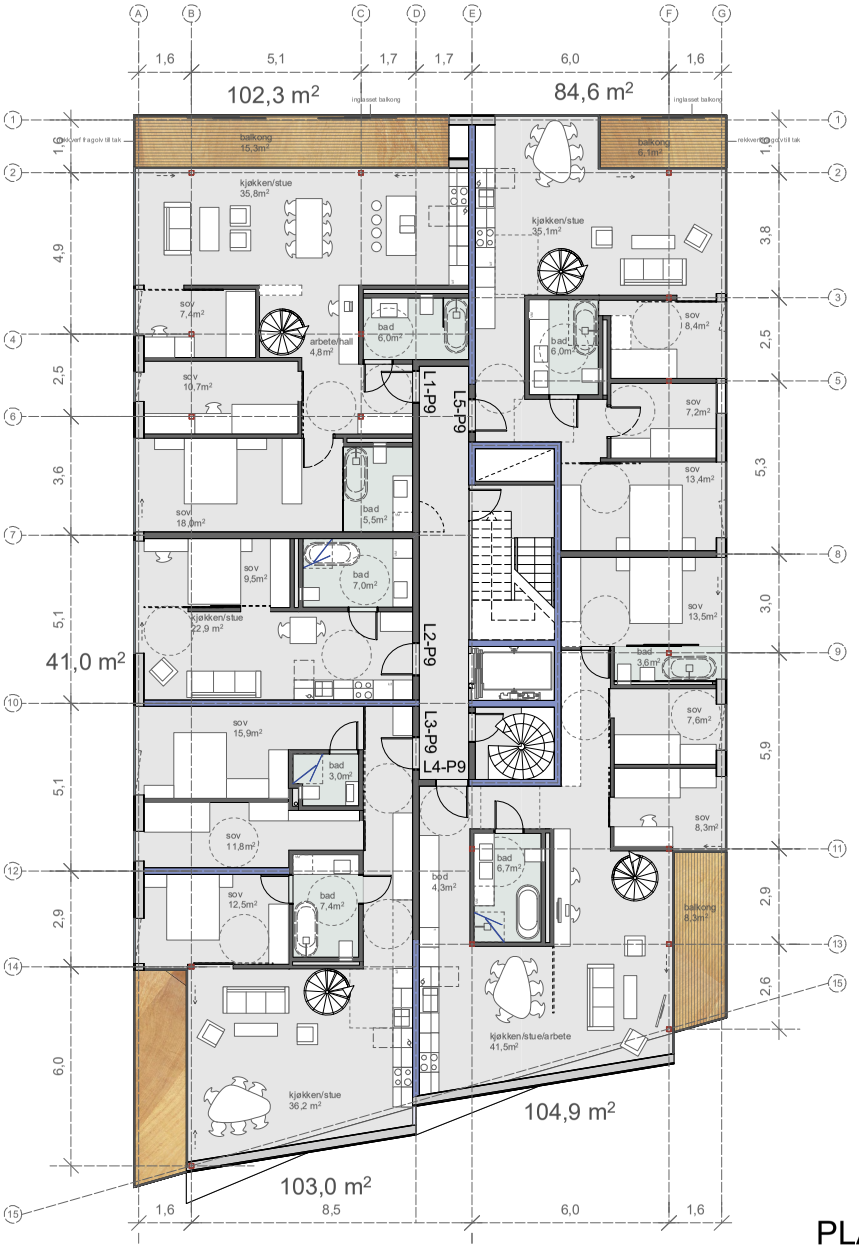
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 8

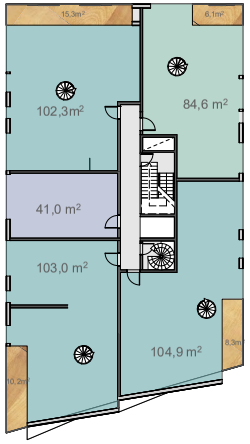
dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar208-T3



PLAN 9



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

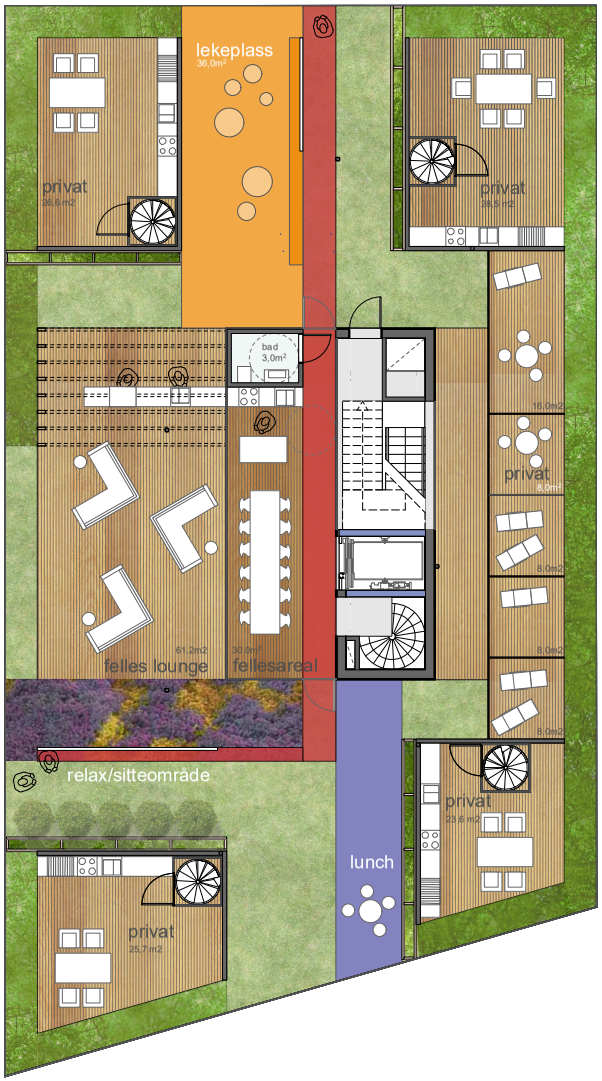
prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
PLAN 9

dato:
29.01.2018

mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:
ar209-T3



TEGNFORKLARING:

- gress
- høyt gress
- gummiunderlag rød farge (type unisandwich)
- gummiunderlag blå/lilla farge (type unisandwich)
- støtabsoberende overflatebelegg lys orange farge
- tre dekke
- blomster
- grønn vegg av vegetasjon
- busker
- benker

N

TAKTERRASSEPLAN

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

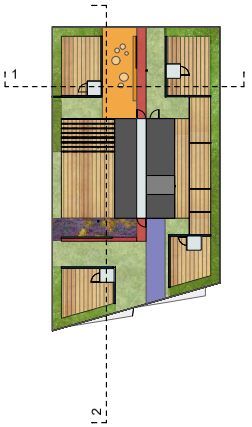
oppdragsgiver:

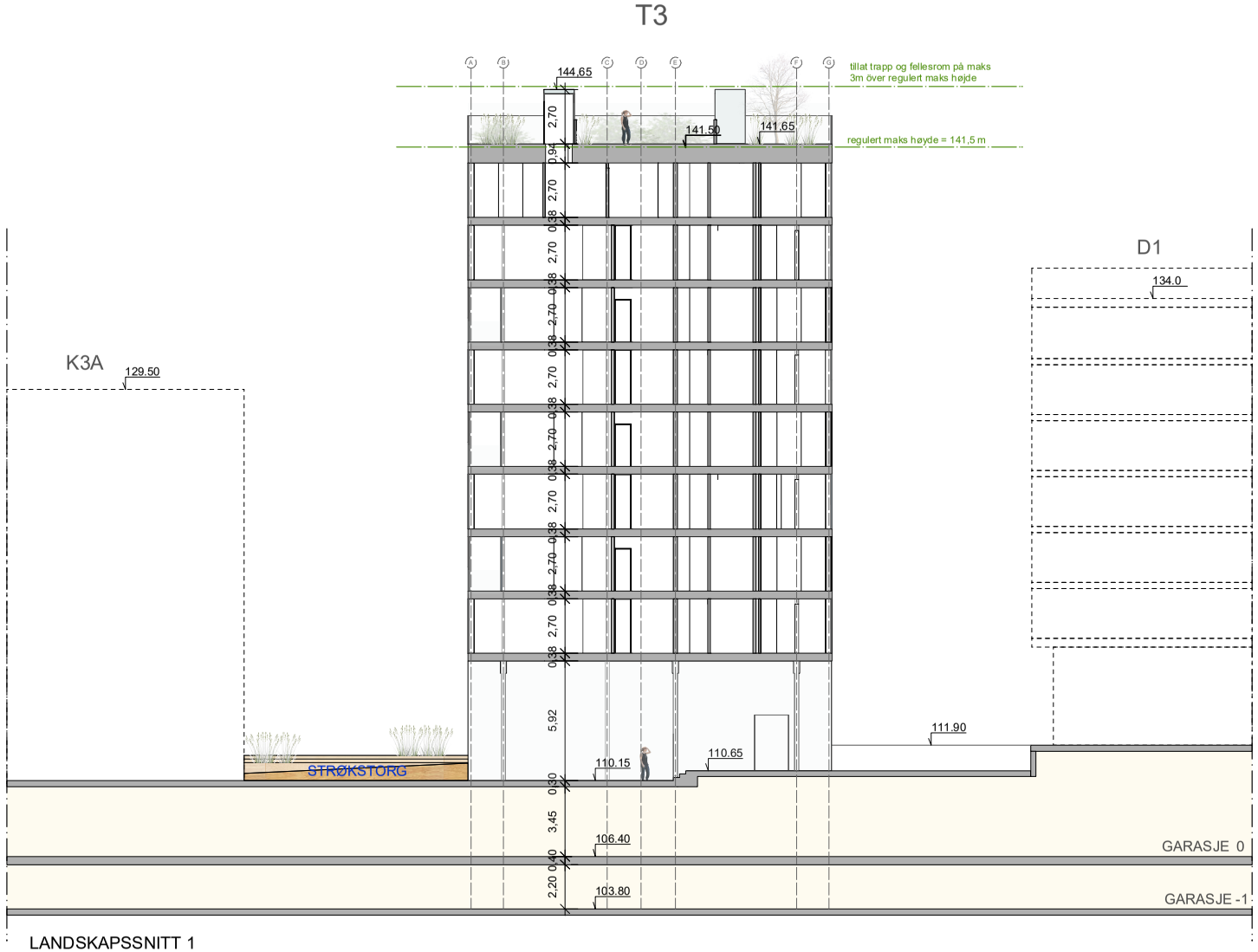
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
tak plan
dato:
29.01.2018
mål:
1:100(A2)

tegningsnummer:

ar210-T3





LANDSKAPSSNITT 1

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

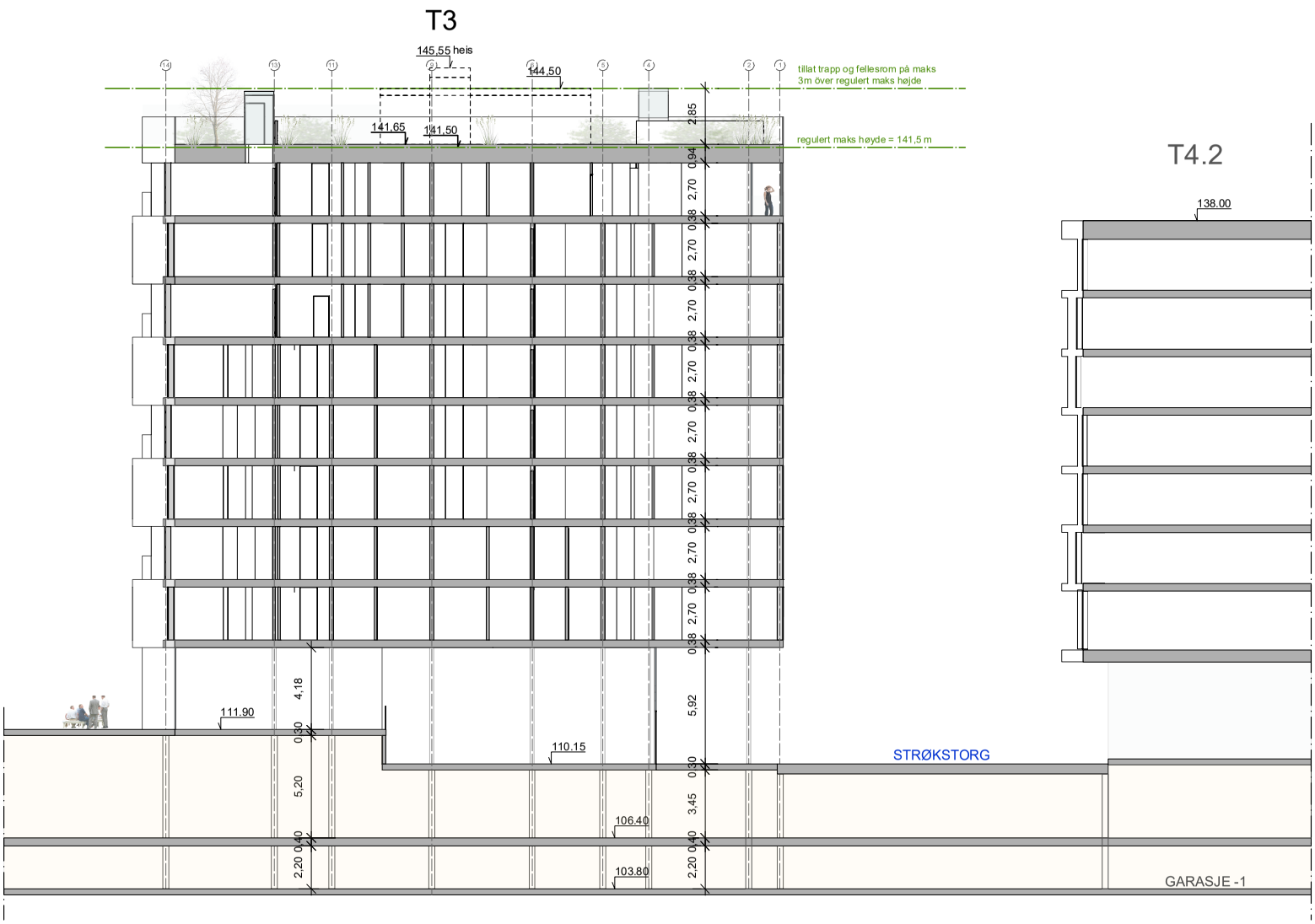
T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
landskapssnitt 1
dato:
29.01.2018
mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:
ar301-T3





LANDSKAPSSNITT 2

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
landskapssnitt 2

dato:
29.01.2018

mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:

ar302-T3



FASAD NORD

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
fasader nord

dato:
29.01.2018

mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:

ar401-T3



FASAD VEST

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

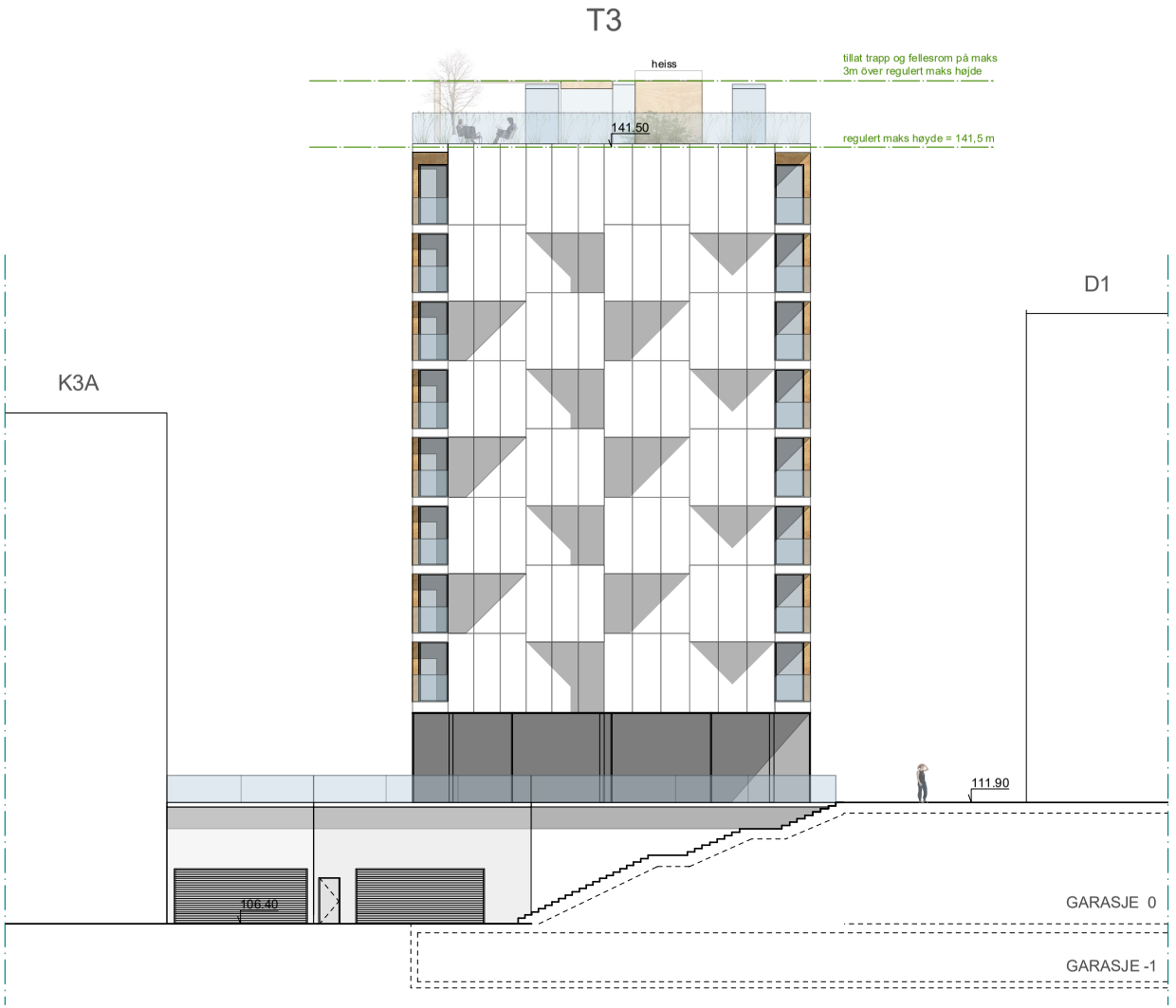
oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
fasader vest
dato:
29.01.2018
mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:

ar402-T3



FASAD SYD

arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:

taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse

tegningsinnhold:
fasader syd

dato:
29.01.2018

mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:

ar403-T3



arkitekt:
blå arkitektur landskap ab
box 7036
s12107 stockholm globen
sweden
+46 8 6003140
info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

prosjekt:

T3
lillestrøm øst

oppdragsgiver:
taraldset eiendom as

prosjektfase:
rammetillatelse
tegningsinnhold:
fasader øst
dato:
29.01.2018
mål:
1:200(A3)

tegningsnummer:
ar404-T3

bla arkitektur landskap ab
blue architecture landscapes

box 7036
s 12107 stockholm globen
sweden

info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

+46 8 6003140
datum/date
29.01.2018

T3
tegningsliste

rammetillatelse	inhold	Målestokk (A1/A11)
ar001	Situasjonsplan	1/500 (A3)
ar002	Utomhusplan for takterrasse	1/200 (A2)
ar301-T3	Landskapssnitt 1	1/200 (A3)
ar302-T3	Landskapssnitt 2	1/200 (A3)
ar401-T3	Fasade nord	1/200 (A3)
ar402-T3	Fasade vest	1/200 (A3)
ar403-T3	Fasade syd	1/200 (A3)
ar404-T3	Fasade øst	1/200 (A3)
ar201-T3	Plan 1	1/100 (A2)
ar202-T3	Plan 2	1/100 (A2)
ar203-T3	Plan 3	1/100 (A2)
ar204-T3	Plan 4	1/100 (A2)
ar205-T3	Plan 5	1/100 (A2)
ar206-T3	Plan 6	1/100 (A2)
ar207-T3	Plan 7	1/100 (A2)
ar208-T3	Plan 8	1/100 (A2)
ar209-T3	Plan 9	1/100 (A2)
ar210-T3	Takplan	1/100 (A2)
ar201-G	Garasje KFA3.1 Plan -1	1/200 (A2)
ar202-G	Garasje KFA3.1 Plan 0	1/200 (A2)
ar203-G	Garasje KFA3.1 Plan mezzanine	1/200 (A2)

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2708/0/37

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

Tegnforklaring

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

N

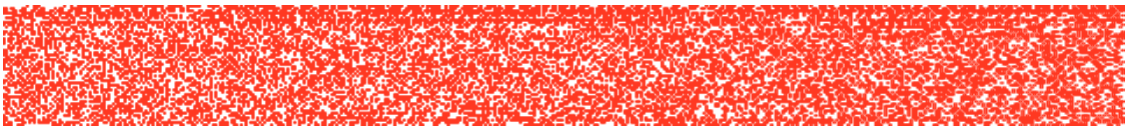
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026



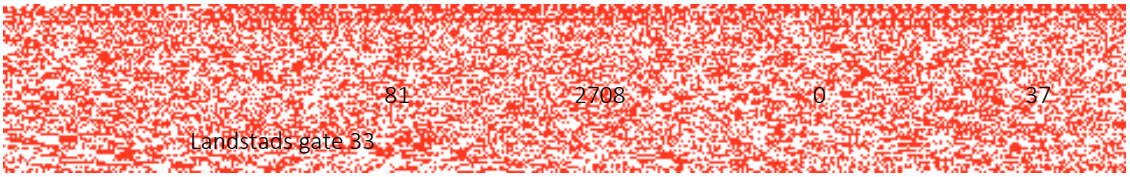
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 05.08.2026

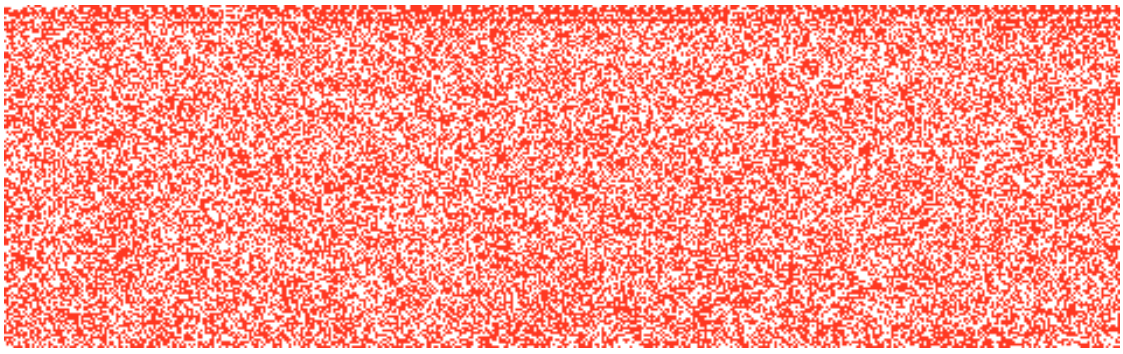


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2708

Dato for analyse	05.08.2026 kl.15:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	25	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	04.08.2026	05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	04.08.2026	05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		27.07.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		27.07.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		27.07.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		31.07.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.08.2026	05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	02.07.2026	30.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.07.2026	13.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	04.08.2026	05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	05.08.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	27.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.07.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.07.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	03.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	30.07.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	30.07.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.07.2026	01.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.07.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.07.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		27.07.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		31.07.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		31.07.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.08.2026	30.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	20.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.08.2026	27.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.08.2026	27.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.08.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
6401209685	Landstads gate 35
6398846861	Landstads gate 33

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
300727440	MB - Midlertidig brukstillatelse	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

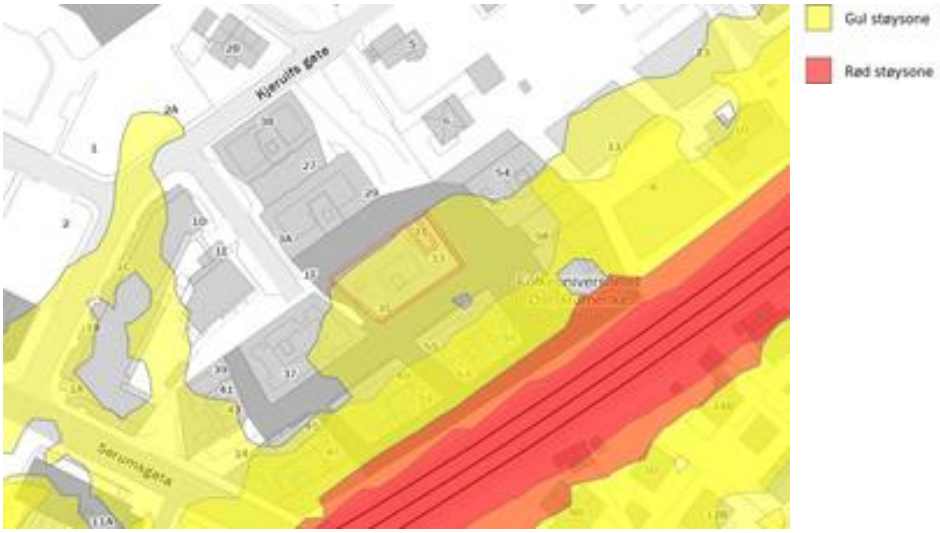
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation: Railway, tram, subway	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
100	0	100	-	-	-	-
74	2	98	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



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

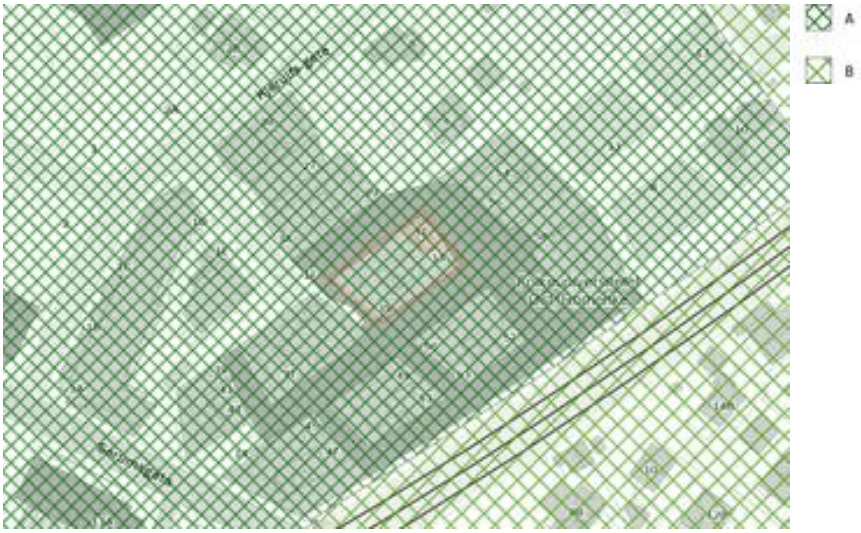
...

BESKRIVELSE
-

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



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

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samferdsel: Trafikkulykker

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	02.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	30.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVDB Trafikkulykker er et datasett som skal beskrive alle trafikkulykker de siste 5 kalenderårene med personskader eller større materielle skader.

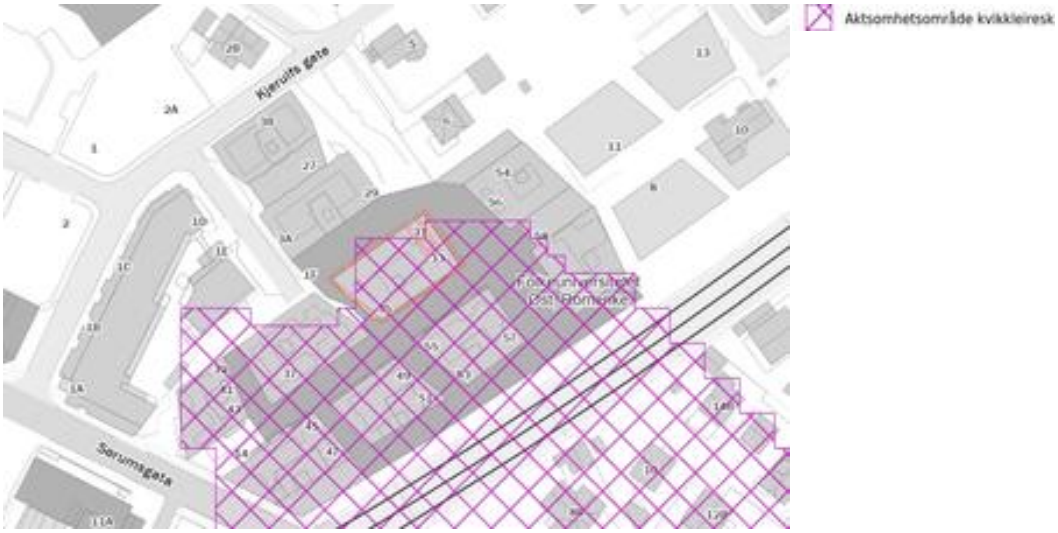
...

Punkter

KODE	SKADEGRAD
Kryssende kjøreretninger (uten avsvinging)	-

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

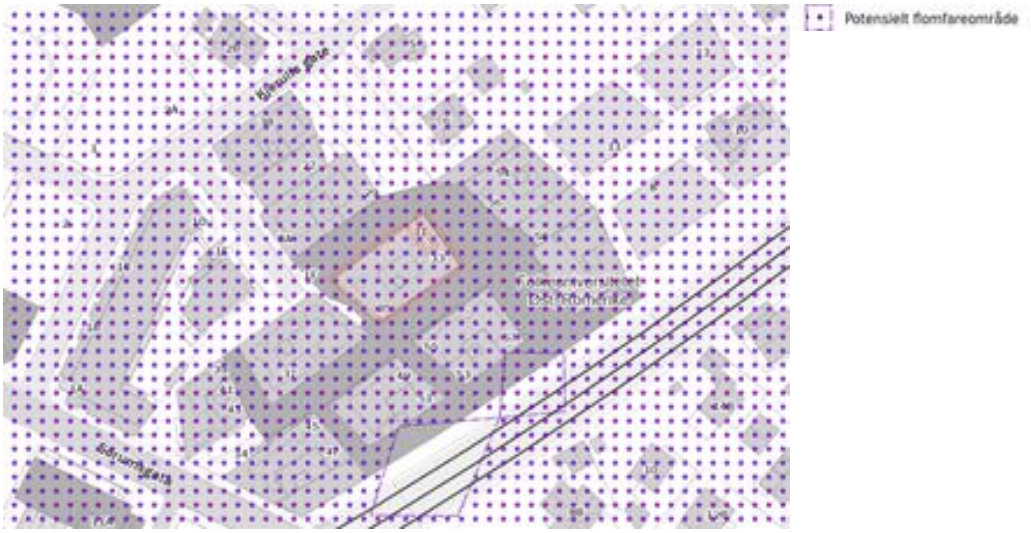
...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
100 000 - 500 000	10 000

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



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	04.08.2026
Antall treff	3	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	1	2
3100	1	1

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/2708/0/37

Tegnforklaring:

- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan formålsgrense
- RpBestemmelseOmrade_FORSLAG
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg

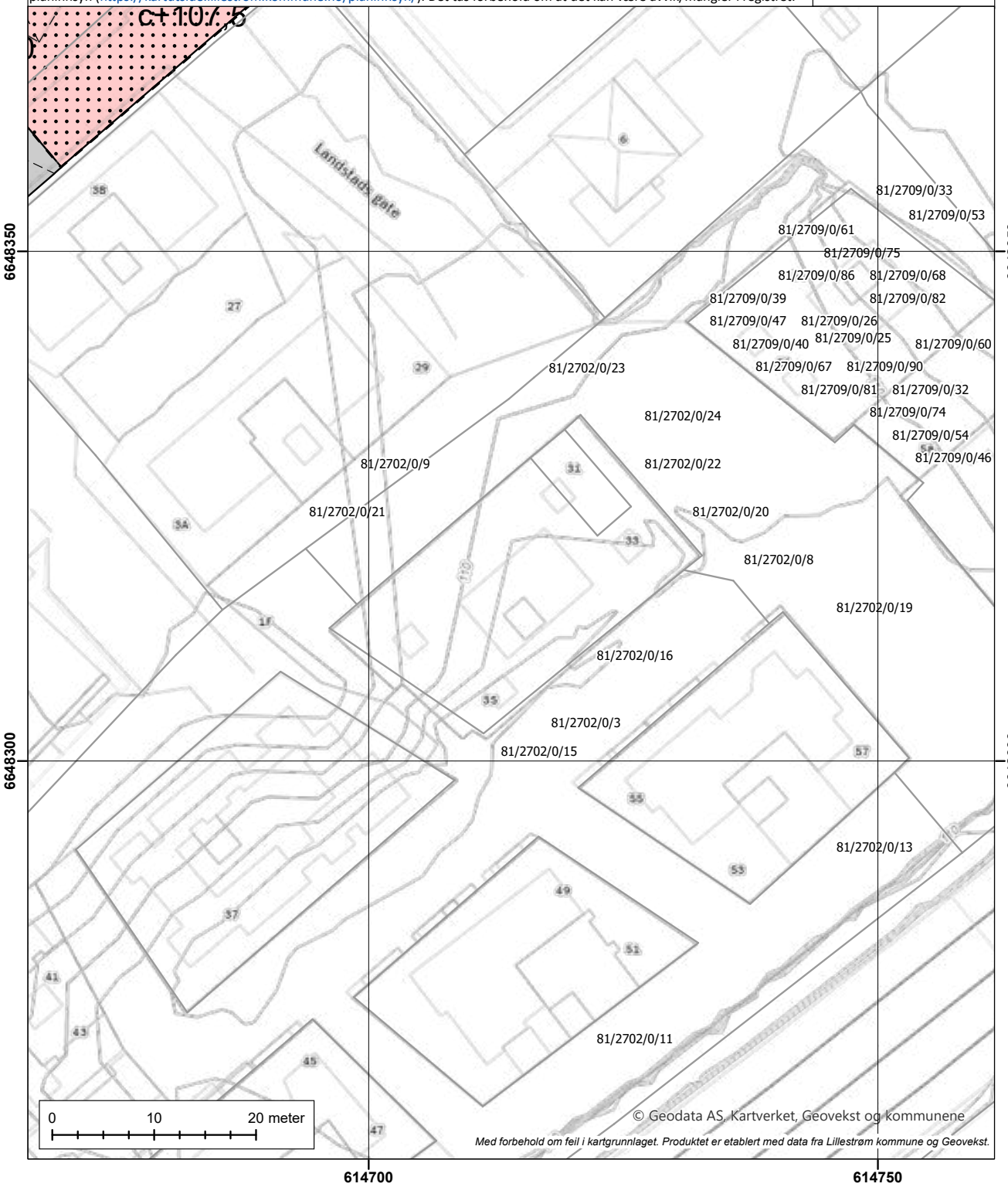
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© 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 81/2708/0/37

Tegnforklaring:

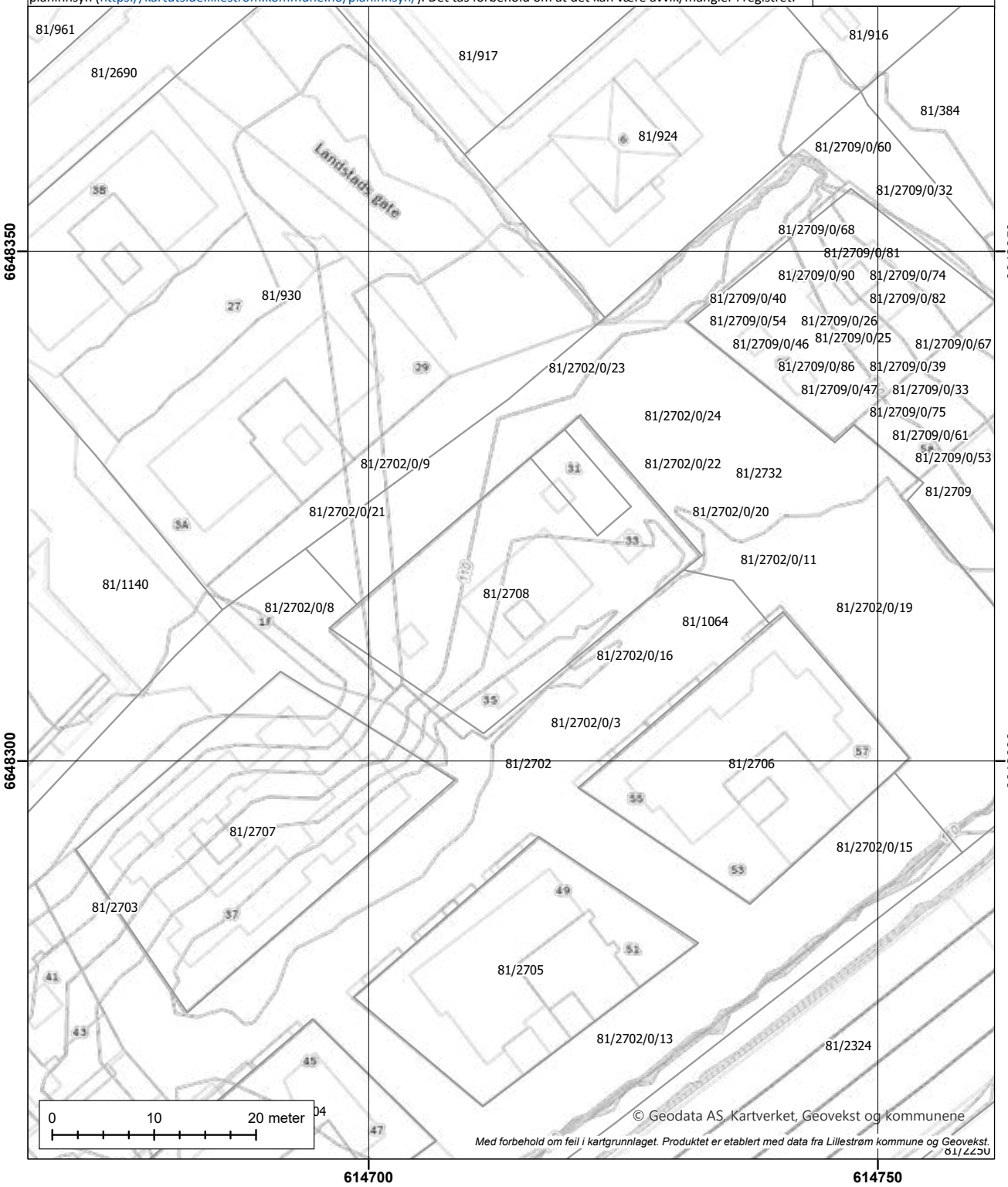
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2708/0/37

Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- RpBåndleggingSone
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- Bolig / Forretning / Kontor
- Jernbane

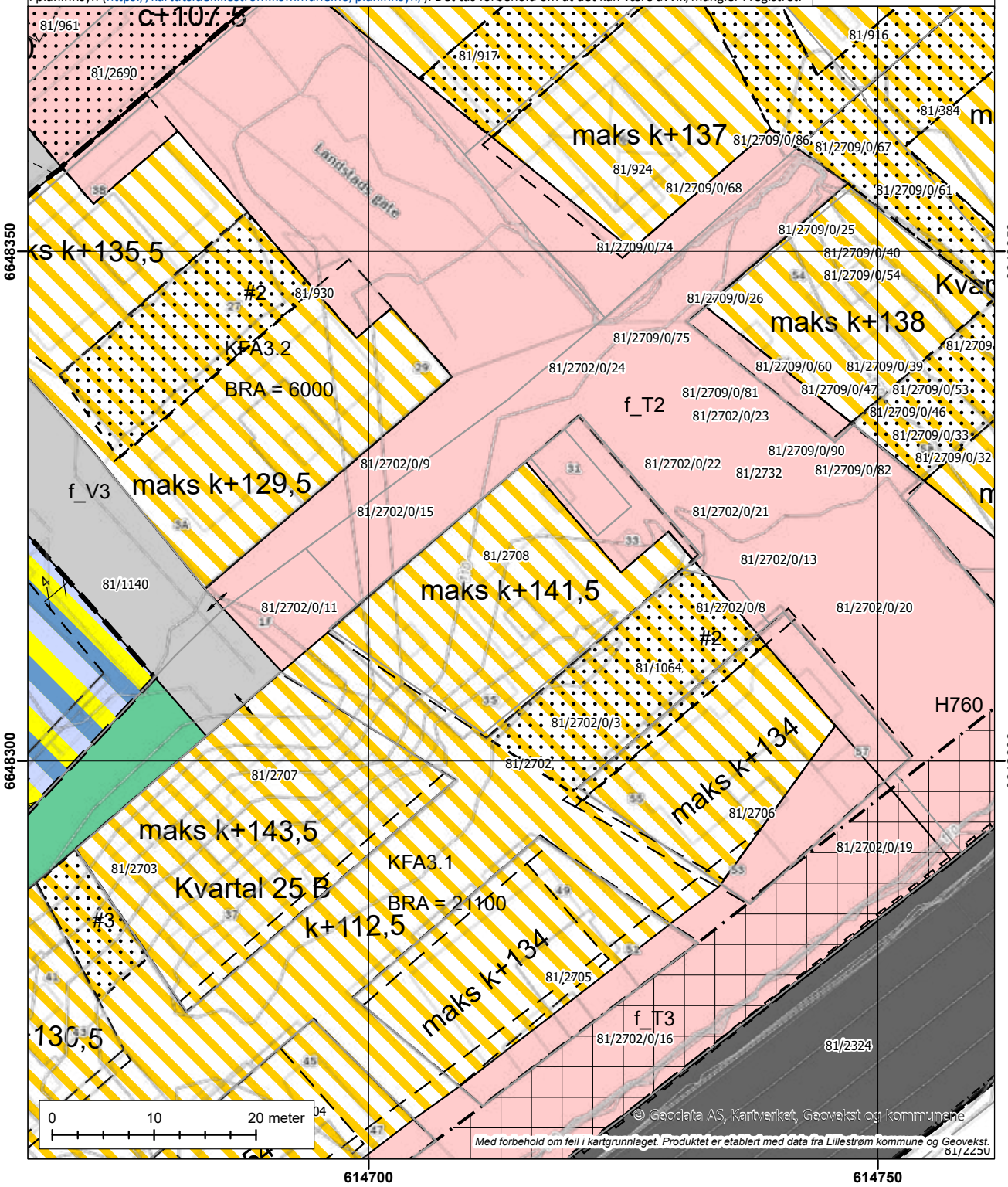
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2708/0/37

Tegnforklaring:

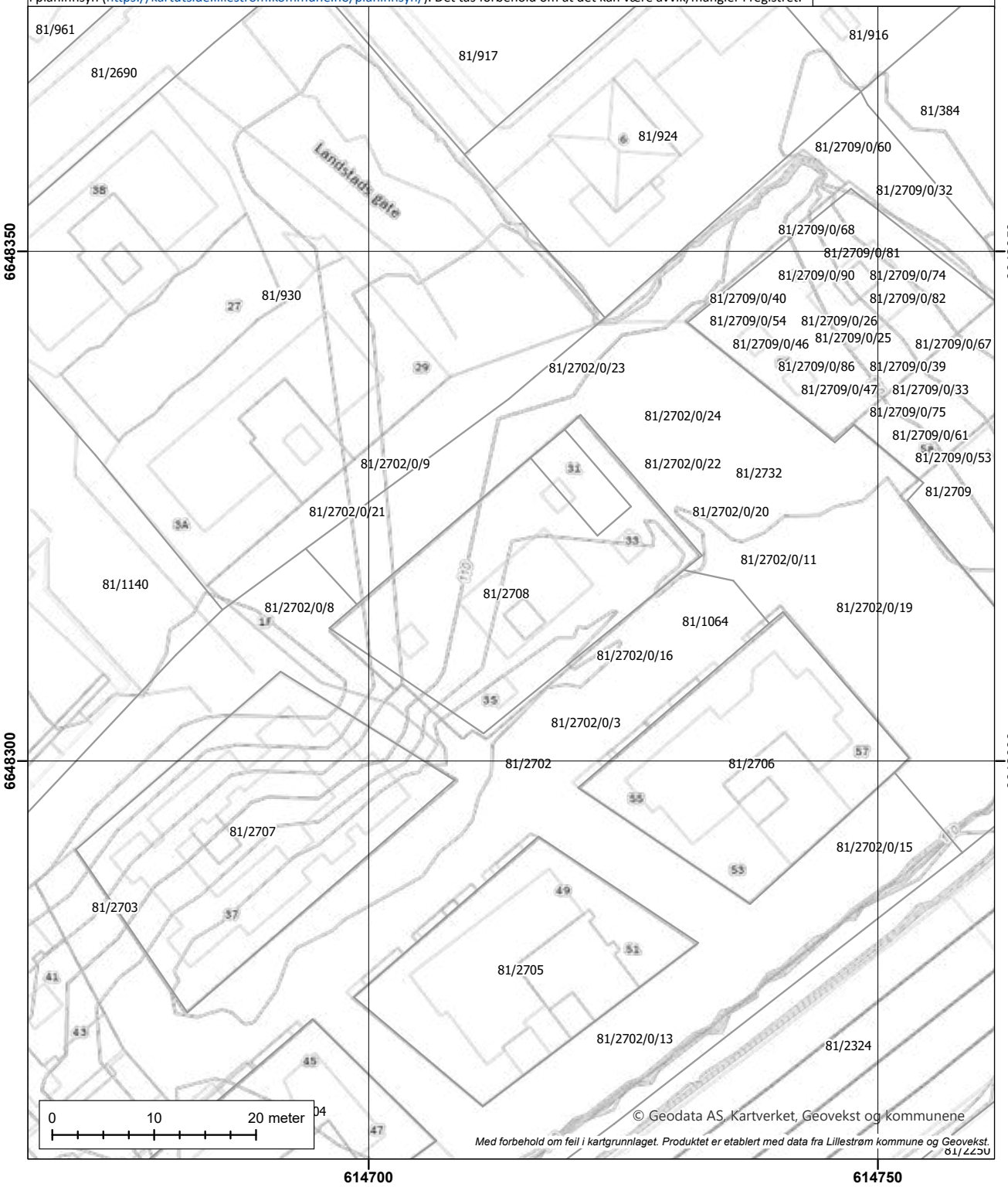
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/2708/0/37

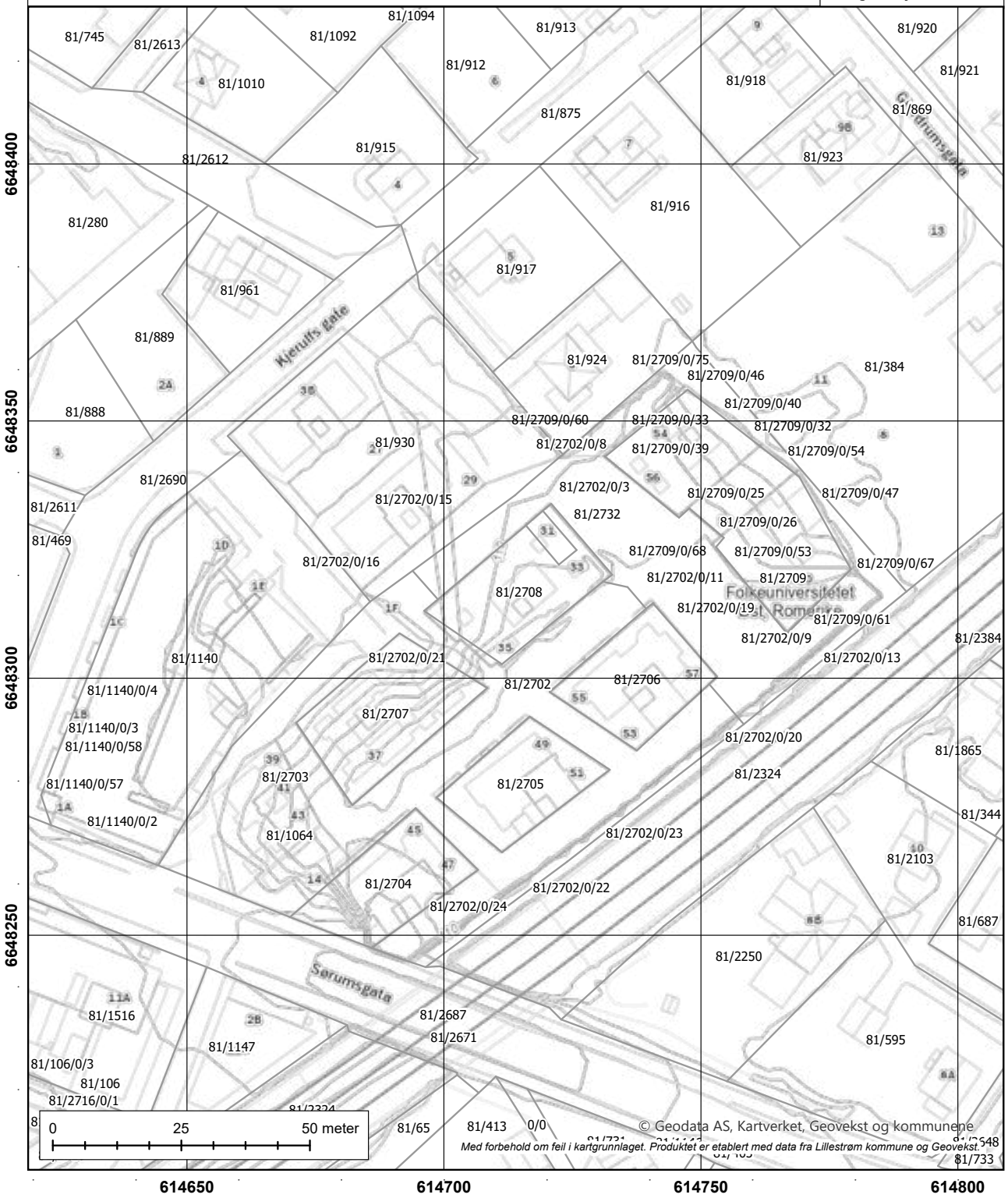
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

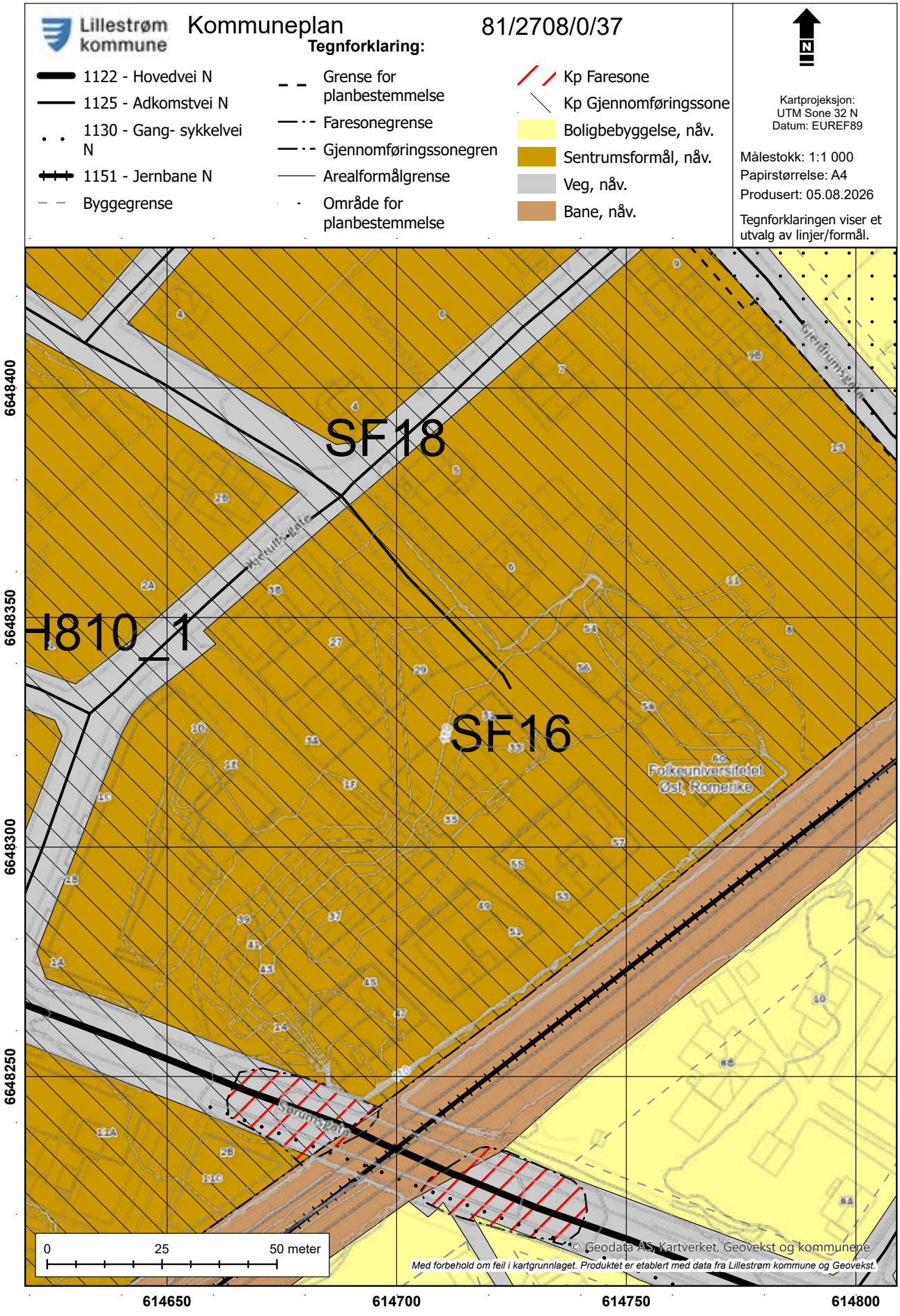
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2708/0/37
Tegnforklaring:
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1151 - Jernbane N
Byggegrense
Grense for planbestemmelse
Faresonegrense
Gjennomføringssonegren
Arealformålgrense
Område for planbestemmelse
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
SF18
H810_1
SF16
Folkeuniversitetet Øst, Romerike
6648400
6648350
6648300
6648250
614650
614700
614750
614800
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/2708/0/37

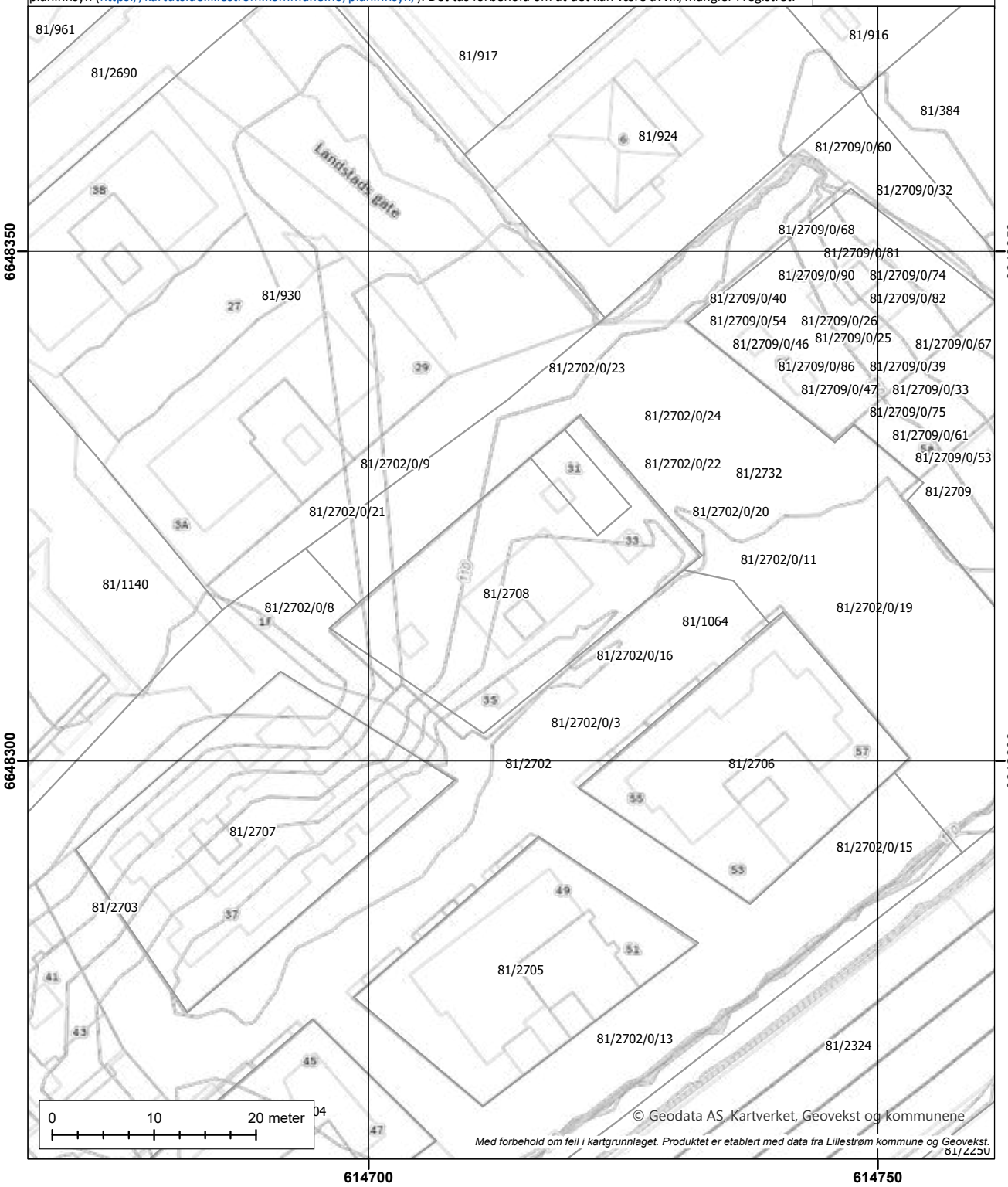
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2708/0/37

Tegnforklaring:

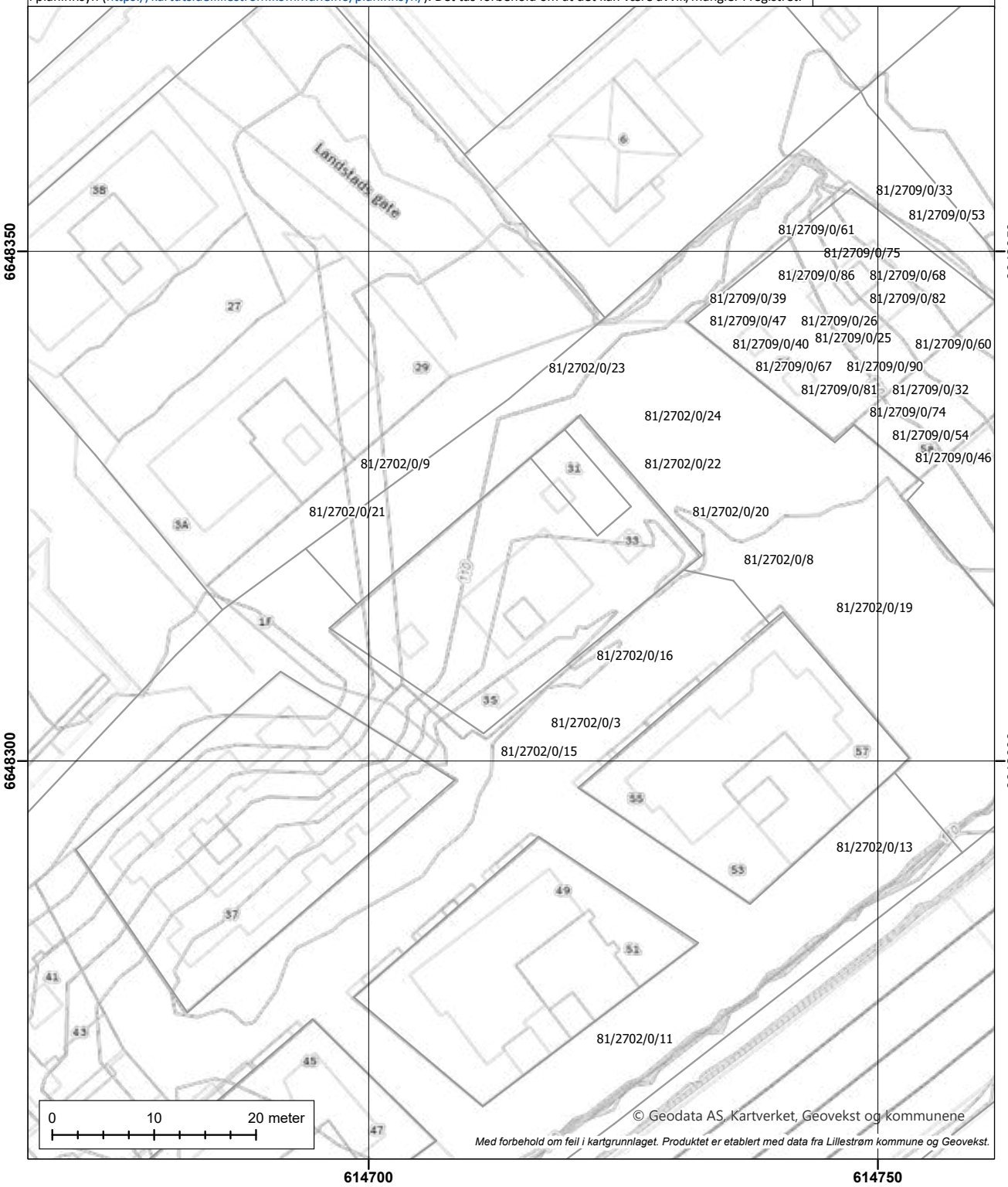
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/2708/0/37

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hydrant
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Vannledninger andre eiere
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

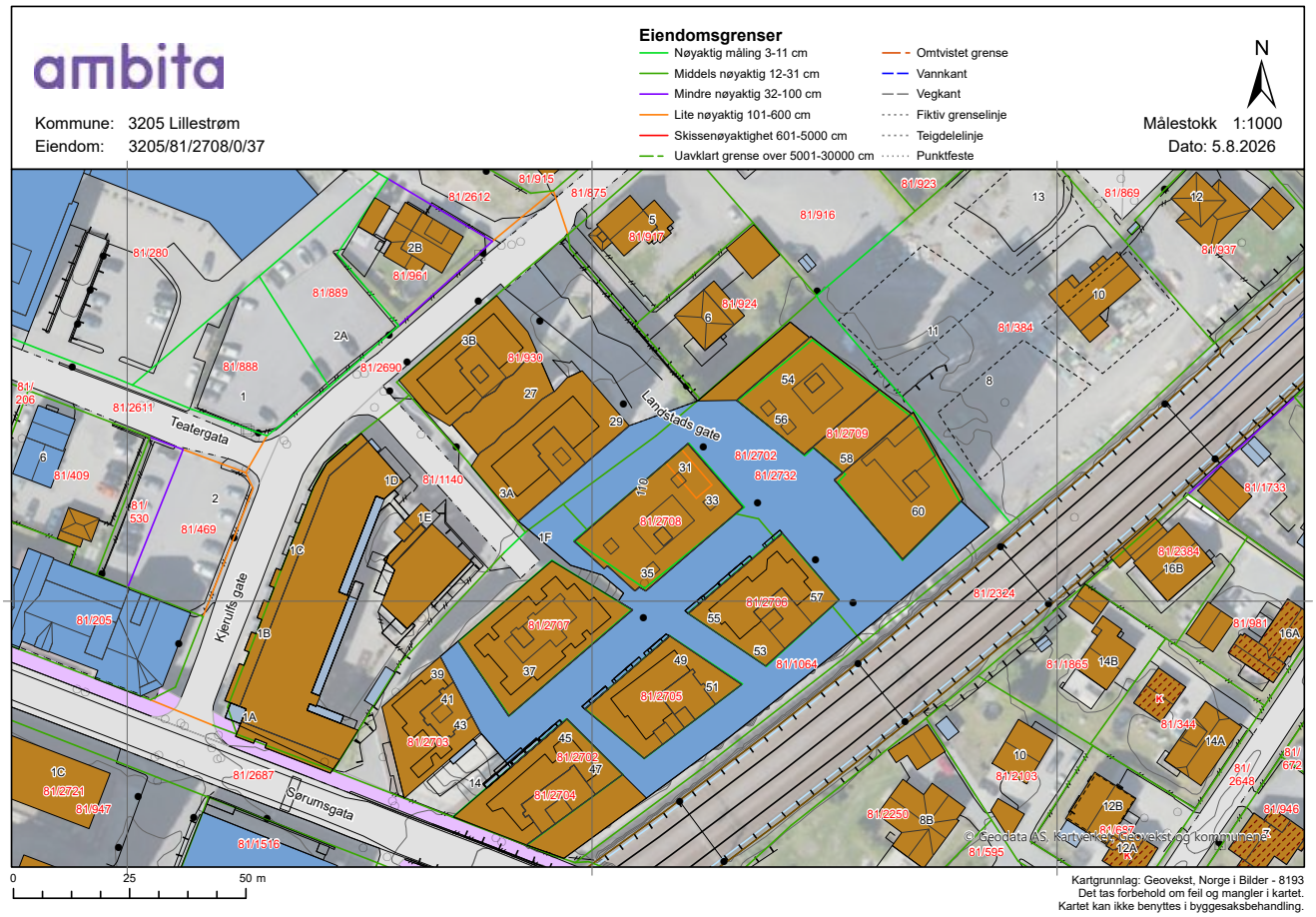
N

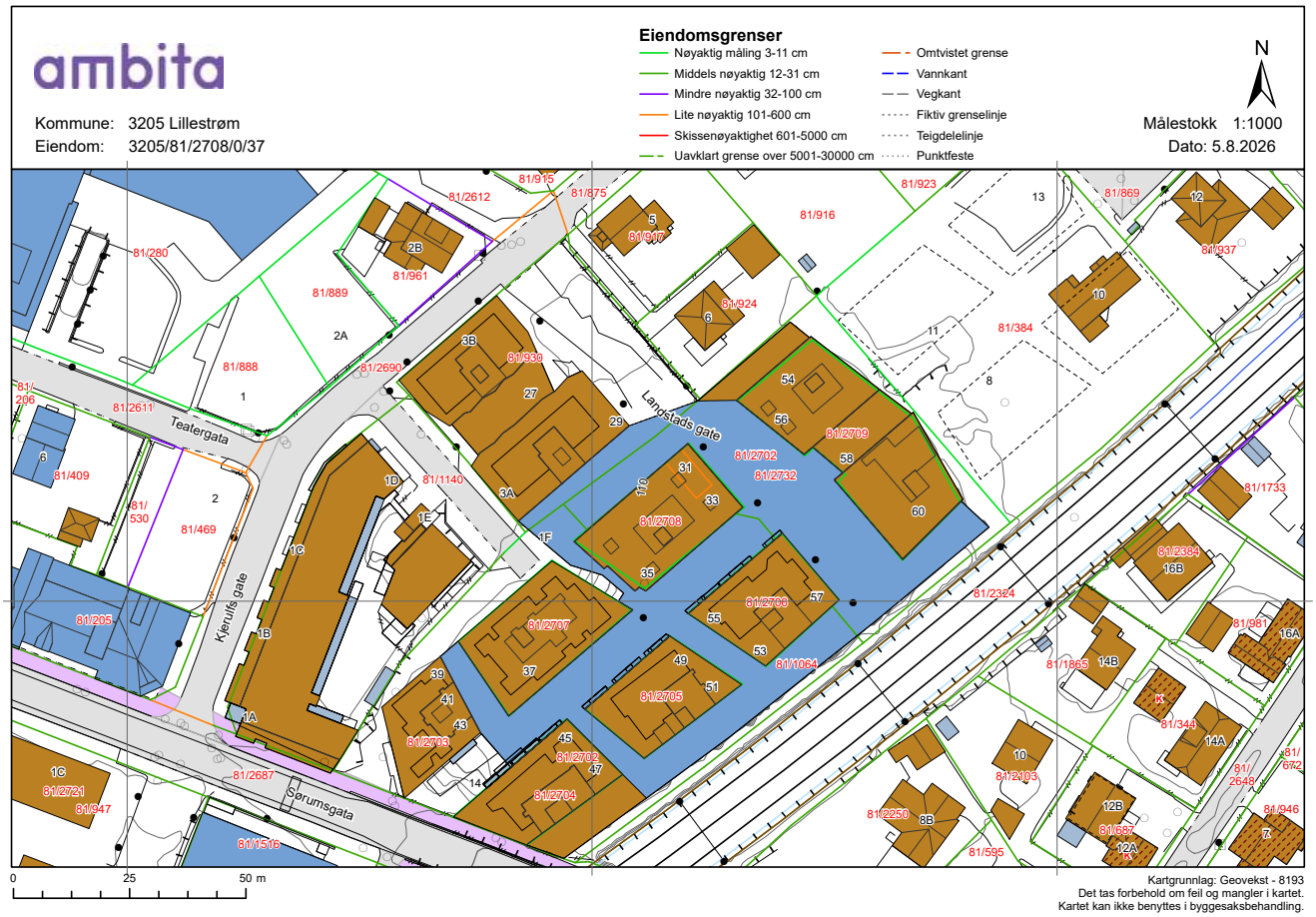
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.08.2026



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


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2708/0/37
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026
Teatergata
Kjerulfs gate
Sørumsgata
Landstads gate
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2708/0/37
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026
Teatergata
Kjerulfs gate
Sørumsgata
Landstads gate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2708, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Landstads gate 33, gatenr 8300	**Grunnkrets:**	202	Stortorget 2
(fra bruksenhet)	2000 Lillestrøm	**Valgkrets:**	2	Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.08.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	41/3 699
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	492,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2708	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2708/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/6	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/7	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/8	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/9	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/10	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/11	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/12	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/13	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/14	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/15	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/16	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/17	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/18	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/19	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/20	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/21	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/22	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/23	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/24	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/25	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/26	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/27	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/28	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/29	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/30	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/31	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/32	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/33	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/34	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/35	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/36	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/37	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/38	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/39	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/40	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/41	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/42	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/43	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/44	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/45	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/46	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/47	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/48	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/49	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/50	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/51	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/52	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/53	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/54	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/55	0,0
			Mottaker	3205/81/2708/0/56	0,0

Seksjonering	Forretning:	08.07.2021	Etablert/Endret	3205/81/2708	0,0
	Matrikkelført:	08.07.2021	Etablert/Endret	3205/81/2708/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2708/0/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landstads gate 33	H0204	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	550,0	Rammetillatelse:	15.10.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	3 950,0	Igangset.till.:	23.08.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:	339,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	4 289,0	Midl. brukstil.:	27.10.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	54
Bygningsnr:	300727440			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	8		483,0		483,0		547,0		547,0

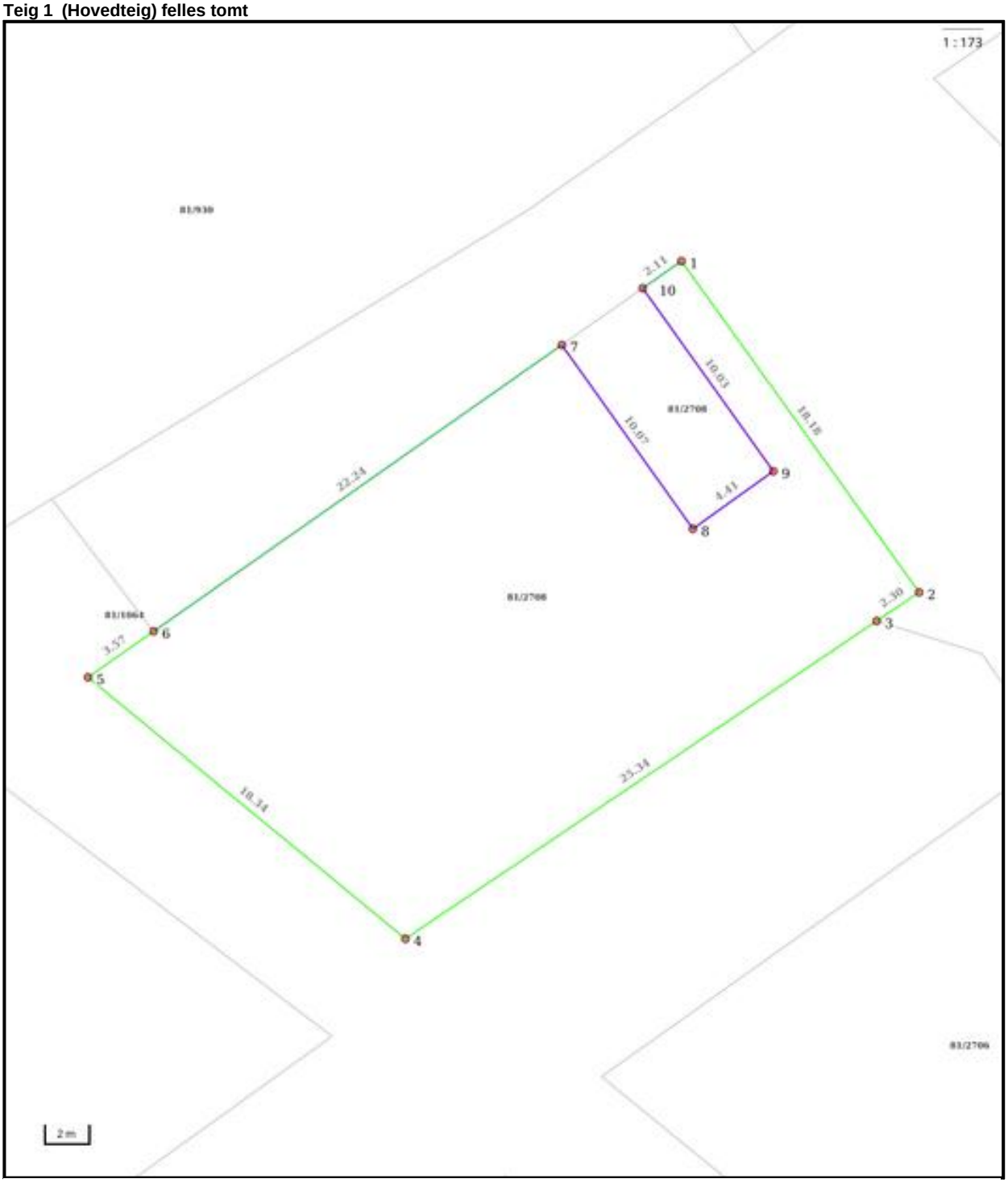
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 492,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 333,93	614 720,84	18,18m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 320,19	614 732,74	2,30m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 318,74	614 730,96	25,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 302,73	614 711,31	18,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 313,05	614 696,15	3,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 315,36	614 698,88	22,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 329,72	614 715,86	10,07m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 322,09	614 722,43	4,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 324,97	614 725,77	10,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	150		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 648 332,57	614 719,23	2,11m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 05.08.2026

Landstads gate 33	81	2708	0	37

Opplysning om tilknytning til vann

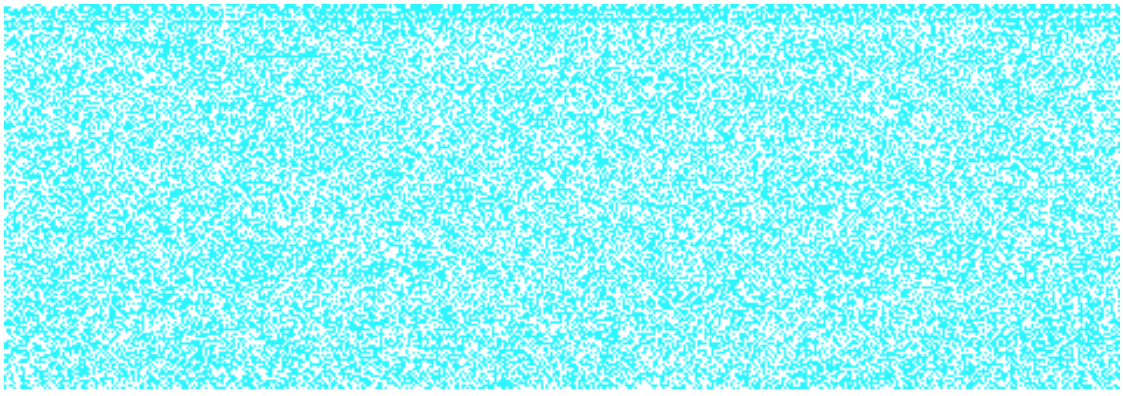
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen





Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

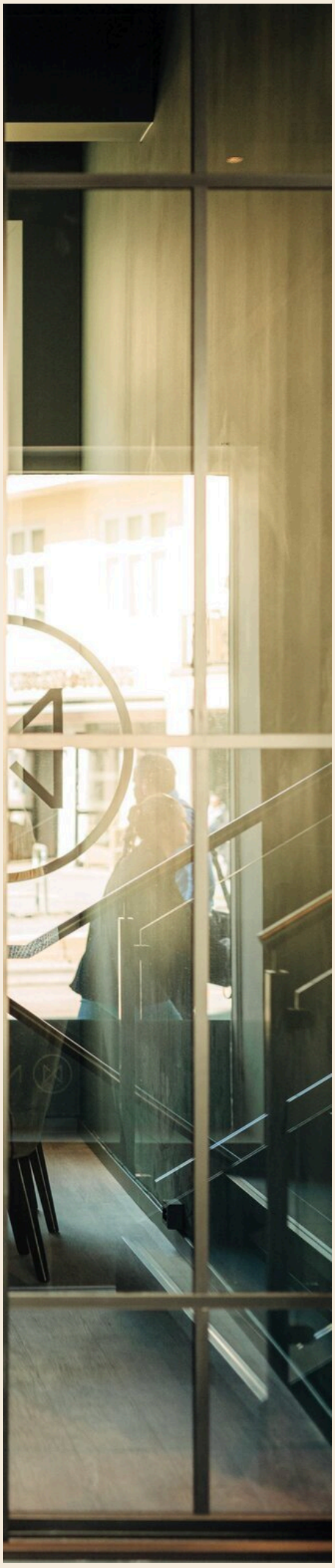
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0337/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 33 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2708, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: