NORDVIK

Messeveien 206

0 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Messeveien 206

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & arealeffektiv 1-roms i 4. etasje | Overbygget balkong | Bygg m/heis fra 2022 | Moderne & gjennomført | IN-ordning

Prisantydning	**1 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 299 496,-**
Fellesgjeld	**1 500 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 934,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Andel**

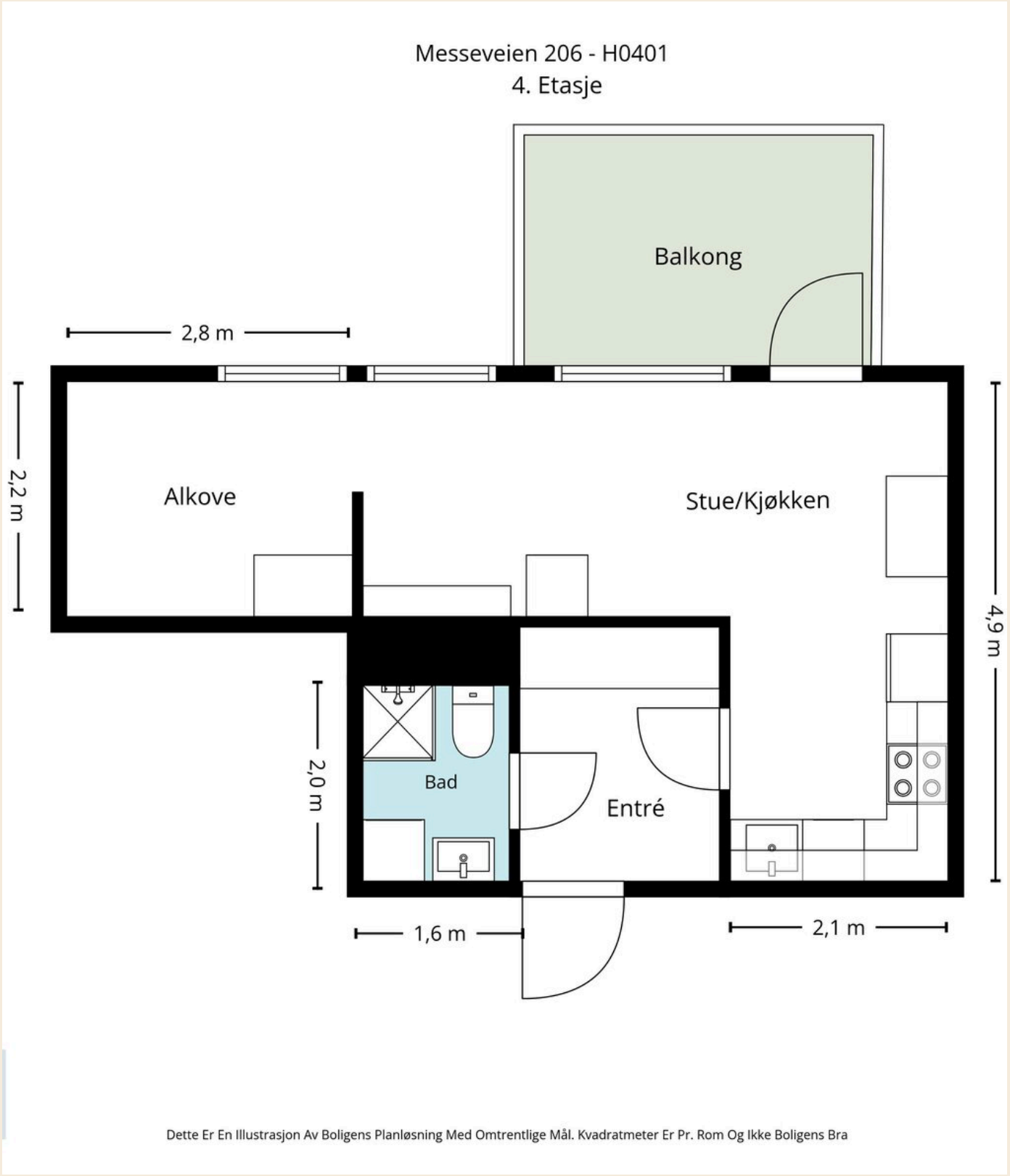
Kort fortalt

Velkommen til Messeveien 206!
En lys og arealeffektiv leilighet i 4. etasje i et moderne bygg fra 2022. Her får du en åpen og sosial planløsning med store vindusflater, gode møbleringsmuligheter og utgang til en overbygget balkong med luftig utsyn over boligområdet. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har stilren innredning, god skapplass og integrerte hvitevarer.

Videre byr leiligheten på en hyggelig sovealkove med plass til dobbeltseng, praktisk arbeidsplass, innbydende entré med HTH-garderobe og et moderne, helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i entré og lysskinner i stuen. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 3 kvm. Bygget har heis, og uteområdene er pent opparbeidet. Her bor du sentralt med kort vei til servicetilbud.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



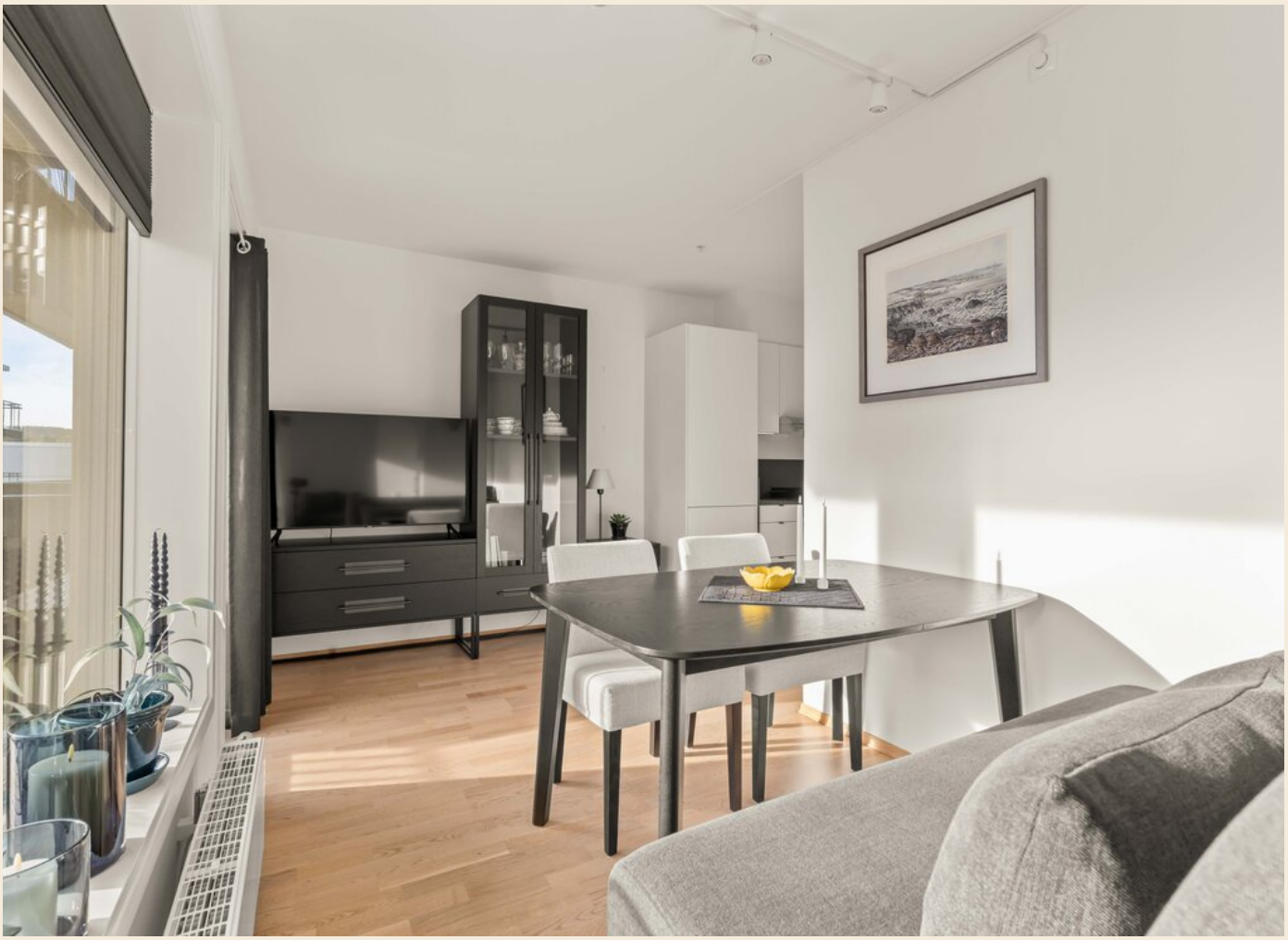
Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra





























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
60-0393/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Messeveien 206, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2693, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 113 i Høvleriet Borettslag, org.nr. 923229833

Selger
Anne Elin Christiansen

Kjøpesum og omkostninger
1 790 000,- (Prisantydning)
1 500 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 290 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 299 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 308 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2022

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Innhold
4. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og sovealkove. Utgang til balkong på ca. 7 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod (nr. 106) på ca. 3 kvm.

Andelseiere i borettslaget har tilgang til felles takterrasse, samt sykkelbod både i kjeller og på gateplan.

Standard
Entré
Leiligheten ligger i 4. etasje og har adkomst via felles oppgang med heis og trapp. Entréen er lys og innbydende, og har et praktisk garderobeskap fra HTH som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Det er montert downlights i himlingen.

Stue
Stuen har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen gir god plass til spisegruppe, og planløsningen byr i tillegg på en hyggelig sovealkove og plass til en praktisk arbeidsplass. Det er montert to lysskinner med lamper i stuen. Fra oppholdsrommet er det utgang til en hyggelig, overbygget balkong på ca. 7

m² med luftig utsyn over boligområdet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en stilren innredning med lyse, glatte fronter og mørk benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, samt integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. De integrerte hvitevarene medfølger salget.

Bad
Badet er moderne og helfliset med en tidløs fargepalett. Rommet er innredet med servant med underskap, speil, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin.

Sovealkove
Sovealkoven ligger tilbaketrukket fra oppholdsrommet og har plass til dobbeltseng. Det er satt opp garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Her er det også mulighet for å montere en skyvedør, slik at sovealkoven får en mer skjermet og adskilt løsning. For ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten en kjellerbod.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Montert downlights i entré
- Montert garderobeskap fra HTH i entré
- Montert garderobeskap i sovealkove
- Montert to lysskinner med lamper i stue

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Overtok leiligheten som ny.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2020.

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

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk oppført i 2022. Bygningen er fundamentert med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, med utvendig teglsteinsforblending, trepanel og pussede partier. Bygningen har flatt tak tekket med papp og etasjeskillere i betong. Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass.

Alle bygningsdeler er vurdert til TG1 (tilstandsgrad 1).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger salget. Vaskemaskin medfølger ikke.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med radiator i stue/kjøkken (vannbåren varme) og gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om boligens årlige strømforbruk eller strømkostnader.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 934,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 634,-
Renter: kr 6 300,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter/eiendomsskatt, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar med mer. Listen er ikke uttømmende.

Oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig basert på faktisk forbruk av Smartly (v/Lyse) og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnadene økte med 2% fra januar 2026.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper i februar 2028. Fra og med mars 2028 vil kapitalkostnadene for denne andelen øke med et estimert beløp på ca. kr 1 500,- per måned.

Med dagens felleskostnader på kr 8 934,- innebærer dette en estimert total månedlig felleskostnad på ca. kr 10 434, forutsatt at øvrige kostnader forblir uendret.

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 795 070,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 180 278,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet leverer internett og TV til beboerne i borettslaget. Alle beboere har et kostnadsfritt internettabonnement på 5GB inkludert. Dersom man ønsker høyere hastighet eller TV-abonnement, kan dette bestilles via beboerportalen Vibbo eller ved å kontakte OBOS OpenNet. Det er ingen felles avtale om TV eller utvidet internett inngått på vegne av borettslaget. Eventuelle oppgraderinger eller tilleggstjenester bestilles og betales av den enkelte beboer, og kostnadene inngår derfor ikke i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 206 boliger
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Borettslaget utgjør seksjon 1 i et eierseksjonssameie, hvor seksjon 2 er en næringsseksjon som utgjør parkeringsarealet
- Det kreves medlemskap i OBOS (innmelding kr 500,- pr pers)

Fra styrets årsrapport:
- Innkjøringsbommer ble etablert i 2025 for å begrense biltrafikk på det bilfrie tunet.
- Takterrassen oppgraderes med nye plantekasser og øvrige forbedringer før gjenåpning.
- Foliering av glassrekkverk mot Nova Spektrum gjennomføres for å redusere lysinnslipp til berørte leiligheter.
- Lekeplassen oppgraderes med nytt godkjent fallunderlag, og det gjennomføres samtidig lovpålagt kontroll av lekeutstyret.
- Styret opplyser at borettslaget har et godt bomiljø og arbeider kontinuerlig med vedlikehold, trivsel og utvikling

av fellesarealene.
- Styret opplyser at borettslaget har god økonomi og et positivt driftsresultat. Det er også avsatt kr 1 000 000 til fremtidig vedlikehold.
- Styret arbeider fortløpende med reklamasjonssaker mot utbygger gjennom et eget reklamasjonsutvalg. Det er planlagt en ekstern tilstandskontroll av bygget før reklamasjonsfristens utløp i februar 2028.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 500 000,-pr. 18.09.2026
Rentekostnader: Kr 6 300,-

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208073613
Type lån: Annuitet, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 400 792 186 (pr. 18.09.2026)
Andel av saldo: kr 1 500 000,-
Innfrielsesdato: 28.02.2063
Type rente: Flytende
Rente: 5,04 %
Avdragsfrihet: Ut februar 2028

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Frist for innfrielse er 30. april og 30. oktober.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 499,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
For regnskapsåret 2025 hadde borettslaget et årsresultat på kr 30 945 506,-. Resultatet er sterkt påvirket av ekstraordinære innbetalinger på fellesgjeld (IN-ordning). Egenkapitalen var på kr 161 493 182,- per 31.12.2025, og disponible midler var kr 3 803 099,-

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper i februar 2028. Fra mars 2028 vil kapitalkostnadene for denne andelen øke med et estimert beløp på kr 1 500,- per måned for å dekke avdrag.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8399308

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 318 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et urbant og moderne boligområde i Lillestrøm, rett ved NOVA Spektrum. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men med gangavstand til alt av byliv, kollektivtransport og rekreasjon - perfekt for deg som ønsker en praktisk, sosial og urban livsstil. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til sitt eget kjøpesenter og hyggelige handlegater, byr Lillestrøm på et moderne kulturhus, en topp moderne kino og et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utesteder. Torget fungerer som byens sosiale møteplass, med jevnlige konserter og forestillinger på utescenen. Et av årets høydepunkter er den populære Byfesten, hvor sentrum fylles med liv og kjente artister opptrer på flere scener rundt om i byen.

Ikke langt unna leiligheten finner du også Åråsen stadion, hjemmearenaen til Lillestrøm Sportsklubb. Videre, kan nærområdet by på idylliske Sørum gård, Skedsmohallen, vakre turstier og Lillestrøm golfklubb. Langs Nitelva ligger Nebbursvollen Friluftsbad - byens populære badeanlegg med bassenger, store grøntområder og kiosk. Området rundt byr på flotte rekreasjonsmuligheter, inkludert opplyste stier som passer perfekt for jogging og spaserturer. Lillestrøm har dessuten et sterkt fokus på kunst og kultur, og langs stiene kan du oppleve en rekke spennende kunstverk og skulpturer.

Til dagligvarehandelen har du flere alternativer i nærområdet, blant annet Kiwi, Meny, Rema 1000 og en søndagsåpen Bunnpris. For et bredere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter og byens handlegater like i nærheten. I tillegg, er det kort vei til Coop Obs Hypermarked og Thon Senter Strømmen - et av Norges største og mest innholdsrike kjøpesentre.

Området har svært gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Det er kun 10 minutters gange til Lillestrøm stasjon, som tilbyr hyppige avganger. Herfra går både regiontog, lokaltog og Flytoget, med reisetid til Oslo S på ca. 10 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 12 minutter.

Med bil tar det omtrent 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lørenskog, 16 minutter til Oslo sentrum og 23 minutter til flyplassen.

Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, deriblant Lillestrøm og Skedsmo videregående skoler. For høyere utdanning ligger OsloMet - storbyuniversitetets avdeling på Kjeller kun en kort kjøretur unna. Nærmeste barneskole er Vigernes skole. I tillegg ligger BUA i gangavstand fra boligen, hvor du og familien kan låne gratis fritidsutstyr til både sommer- og vinteraktiviteter.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Leiv Eirikssons gate (Linje 320, 470, 480, 490): 10 min gange
Tog: Lillestrøm stasjon (10 ulike linjer): 10 min gange

Skoler og barnehager
Barnehager
Lillestrøm barnehage: 8 min gange
Lillehagen Fus barnehage: 13 min gange
Sølepytten barnehage: 16 min gange

Skoler
Vigernes skole (1.-7. trinn): 12 min gange
Volla skole (1.-7. trinn): 14 min gange
Sophie Radich skole (8.-10. trinn): 7 min kjøring
Bråtejordet skole (8.-10. trinn): 8 min kjøring
Lillestrøm videregående skole: 19 min gange
Strømmen videregående skole: 5 min kjøring

Sport og fritid
Øyerens plass (ballbinge): 8 min gange
Vigernes skole (ballbinge): 12 min gange
Fresh Fitness Lillestrøm: 9 min gange
EVO Lillestrøm: 9 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.2023. Ferdigattesten gjelder boligblokker med garasjekjeller og utomhusområder.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.04.2019.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (blokkbebyggelse). Eiendommen omfattes også av en reguleringsplan for arealbruk på bakken, som viser formål som kombinert bebyggelse og anleggsformål, uteoppholdsareal og vegarealer i området.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lillestrøm. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I henhold til strategisk støykartlegging er eiendommen eksponert for veistøy i intervallet Lden 50-54 dB. I kommuneplanen er eiendommen omfattet av differensierte støykrav for sentrumsformål, som kan stille spesifikke krav til støyfølsom bebyggelse.

Det er registrert kreosotforurensning i grunnen på eiendommen i det lokale datasettet 'Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune'.

Eiendommen berøres av hensynssone H190. Dette er en sikringssone etter plan- og bygningsloven. Nærmere bestemmelser for sonen er ikke angitt i de mottatte dokumentene.

Eiendommen er berørt av NVEs aktsomhetskart for flom. Flomsonekart viser også soner for 200-årsflom, 1000-årsflom og fremtidig klima i nærområdet.

Eiendommen ligger i et område under marin grense hvor det ofte kan finnes marin leire. Selv om aktsomhetskart for kvikkleireskred ikke viser direkte treff, indikerer grunnforholdene at det kan være marin leire i grunnen.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Det foreligger et reguleringsplanforslag for et område sør/sørvest for eiendommen. Dette kan medføre fremtidige endringer i nærområdet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

05.07.1922 - Dokumentnr: 900202
Elektriske kraftlinjer

16.09.1967 - Dokumentnr: 103835
Bestemmelse om bebyggelse

14.04.2020 - Dokumentnr: 2324508
Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

04.10.2022 - Dokumentnr: 1109303
Seksjonering

09.11.2022 - Dokumentnr: 1271425
Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

20.04.2023 - Dokumentnr: 406756
Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

20.04.2023 - Dokumentnr: 406818
Bestemmelse om renovasjonsanlegg

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: 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. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport: kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 450,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sibel Cicek, Eiendomsmegler
Tlf. 92254875

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler 2
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

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.

Messeveien 206

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	**12 min**
516 elever, 22 klasser	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	**14 min**
253 elever, 12 klasser	1.1 km
Frydenlund skole og ressurssen...	**6 min**
51 elever, 21 klasser	3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**7 min**
590 elever, 37 klasser	2.8 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**8 min**
370 elever, 16 klasser	4 km
Lillestrøm videregående skole	**19 min**
800 elever, 34 klasser	1.6 km
Strømmen videregående skole	**5 min**
515 elever, 45 klasser	2.8 km

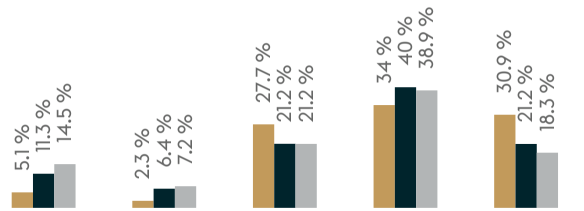
Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate	**10 min**
Linje 320, 470, 480, 490	0.8 km
Lillestrøm stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	20.9 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år)	**8 min**
99 barn	0.6 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 ...	**13 min**
82 barn	1.2 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	**16 min**
17 barn	1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm syd	1 283	832
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Øyerens plass - balløkke	8 min
Vigernes skole	12 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min
EVO Lillestrøm	9 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Messeveien 206, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 2693
Andelsnummer 113

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2304 **Eiendomsverdi ref nr:** AF1701

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 2022.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Det er balkong av betong med stålrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkke måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet er dokumentert med ferdigattest. Ferdigattesten bekrefter at våtrommet er godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstillelse, noe som gir økt trygghet for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for ferdigstillelse.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:100.
Det er plastsluk og tettesjikt med dokumentert utførelse.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon og tilførsel av luft via dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin. Det er derfor ikke utført destruktive undersøkelser av tilliggende konstruksjoner. Eventuelle fuktforhold i skjulte konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiator- og gulvoppvarming.
Anlegget er etablert i 2022 og er et skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og er tilknyttet sprinkelanlegg. Brannskille følger krav gitt i TEK10 eller senere forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

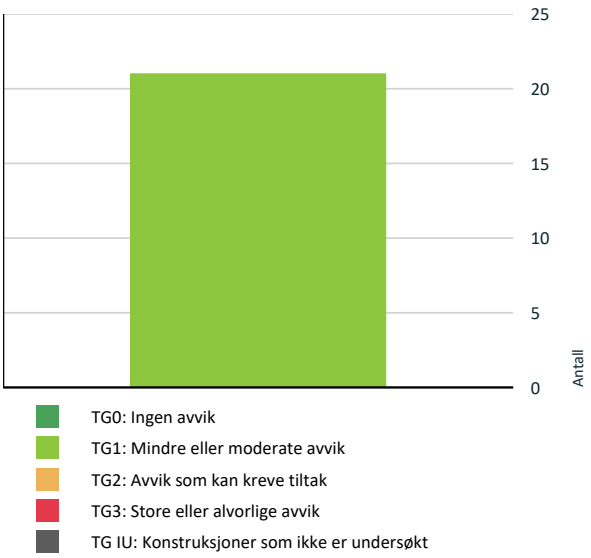
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Det er balkong av betong med stålrekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkke måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med ferdigattest. Ferdigattesten bekrefter at våtrommet er godkjent av bygningsmyndighetene ved ferdigstillelse, noe som gir økt trygghet for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for ferdigstillelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk 1:100.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt med dokumentert utførelse. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilførsel av luft via dør.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikert baderomskabin. Det er derfor ikke utført destruktive undersøkelser av tilliggende konstruksjoner. Eventuelle fuktforhold i skjulte konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiator- og gulvoppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er etablert i 2022 og er et skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og er tilknyttet sprinkelanlegg. Brannskille følger krav gitt i TEK10 eller senere forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	33			33	7
SUM	**33**				**7**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Alkove, stue/kjøkken, entré, bad		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,49m.
Takhøyde bad: 2,20m.

Leiligheten er målt til 33,442m2.
Balkongen er målt til 7,41m2.
Rekkverket er målt til 102cm.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen er oppført innenfor de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Anne Elin Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2693		0	7318.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Messeveien 206

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HØVLERIET BORETTSLAG	923229833	H0401		Christiansen Anne Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
113

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Messeveien 206 ligger sentralt til i Lillestrøm, i området ved Norges Varemesse. Eiendommen har nærhet til offentlig kommunikasjon, med kort avstand til både buss og togforbindelser via Lillestrøm stasjon. I nærområdet finnes dagligvareforretninger, servicetilbud og ulike arbeidsplasser. Det er også kort avstand til sentrumsfunksjoner som butikker, serveringssteder og offentlige tjenester. Området består av en kombinasjon av nærings- og boligbebyggelse med god tilgjengelighet til regionale transportårer.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gitt opplysninger vedrørende oppgraderinger og veldikehold i boligen.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med radiator i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglsteinsforblending, trepanel og pussede partier.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Elin Christiansen	9578-5999-4-3575284	2026-09-23 12:28:29

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
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0393/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Messeveien 206, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anne Elin Christiansen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8399308
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Overtok leiligheten som ny

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

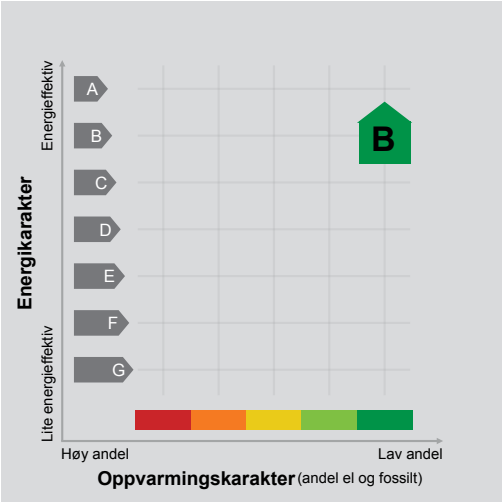
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0393/26

ENERGIATTEST

Adresse	Messeveien 206
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2693
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300765106
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-221183
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS prosjekt



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Messeveien 206	300765106	H0401	2	0	113

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	84 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	168,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,55 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,43
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS prosjekt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	15,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,0 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	114,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 070 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 722 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 070 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 597 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 473 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 070 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %

Deres ref.: 60-0393/26 Vår ref.: 0743-1-4005 Dato: 18.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HØVLERIET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	923229833
Andelseier:	Christiansen, Anne Elin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4005
Adresse:	Messeveien 206, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	113
Gnr.	81
Bnr.	2693

Borettsinnskudd: Kr. 1 000 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8399308.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Andelseiere som har garasjeplass har kjøpt dette i tillegg til andelen. Garasjeplassene befinner seg i Messeveien Kvartal 1 sameie (seksjon 2) og de er organisert i et tingsrettslig sameie. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene til styret på hovleriet@styrerommet.no, messeveien.kvartal1@styrerommet.no og forretningsfører på oef@obos.no. Garasjeplassene kan kun selges til andelseiere i Høvleriet borettslag eller andelseiere/seksjonseiere på ""Kvarteret"". Det påløper eierskiftegebyr. Enkelte andeler har tilknyttet garasjeplass til sin andel. Denne følger andelen ved salg. Se borettslagets vedtekter. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes hovleriet@styrerommet.no.Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietaker der dette er gitt. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.04. og 30.10. på lånnr. 9820.80.73613. Lånet har 40 års løpetid med fem års avdragsfrihet. Renteøkninger må påregnes. Total opprinnelig fellesgjeld for borettslaget er kr 560.880.000. Oppvarming og varmt tappevann - den enkelte betaler iht. eget forbruk. Smartly (v/Lyse) sender månedlig faktura på faktisk forbruk. Ved eierskifte må skjema fylles ut: https://response.questback.com/isa/qbv.dll/bylink?p=jEO_KmFm-SnIG9Pp_Nr3ugoeCKo3UM9kv7GF4e0Q2bf3ZyzPxXiA_dJrh-gZ5hmC0 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter. Polisenr. 8399308. Medforsikret i Messeveien Kvartal 1 sameie hos Tryg forsikring. Reklamasjoner må meldes skriftlig i Rubus. OBOS OpenNet - den enkelte bestiller selv bredbånd og evt. TV-pakke via beboerportalen Vibbo Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 2% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073613
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	400 792 186,46
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til 28.02.2063	

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 933,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807361; IN lån 1 - Akonto renter	6 300,00	
Lån nr: 9820807361; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 633,64	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	76 780,-
Annen formue:	16 499,-
Gjeld:	1 500 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073613
Restsaldo:	1 500 000,00
Kapitalkostnader:	6 088,69
Avdragsfrihet til 28.02.2063	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 500 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Willy Andersen, e-post: hovleriet@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2693	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Messeveien 200, gatenr 16285 2004 Lillestrøm	**Grunnkrets:**	305	Vigernes 5
		Valgkrets:	3	Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Messeveien 202, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 204, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 206, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 208, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 210, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 212, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Messeveien 214, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	7 318,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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.

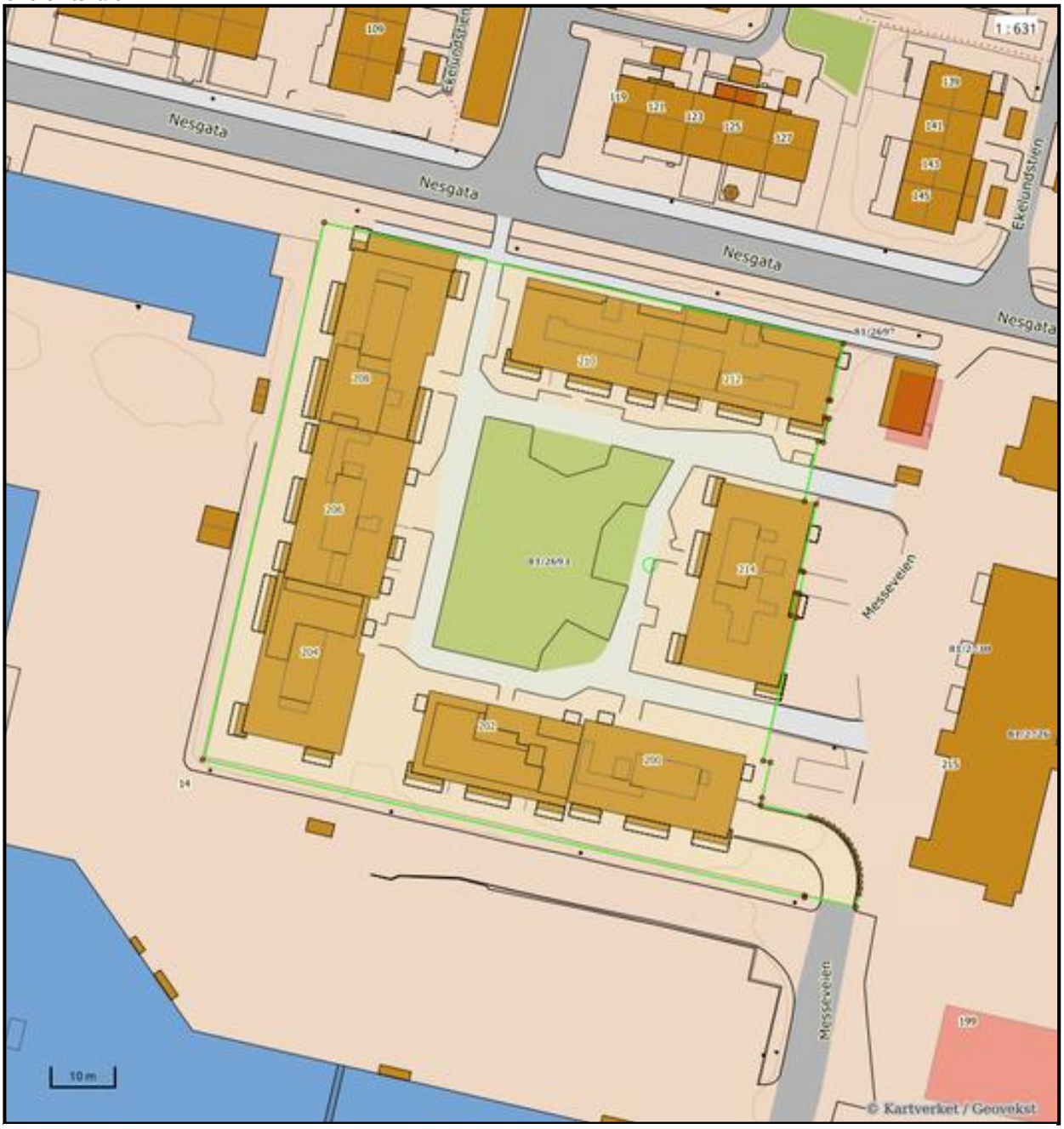
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2693	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2693/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/2693/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.09.2022	Etablert/Endret	3205/81/2693	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2022	Etablert/Endret	3205/81/2693/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/81/2693/0/2	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	08.06.2022	Avgiver	3205/81/2693	-168,5
	Matrikkelført:	20.06.2022	Berørt	3205/81/2659	0,0
			Berørt	3205/81/2697	0,0
			Mottaker	3205/81/2701	168,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.09.2020	Avgiver	3205/81/2	-3 408,4
	Matrikkelført:	07.10.2020	Berørt	3205/81/2659	0,0
			Berørt	3205/81/2693	0,0
			Berørt	3205/81/2694	0,0
			Berørt	3205/81/2695	0,0
			Berørt	3205/81/2697	0,0
			Berørt	3205/81/2698	0,0
			Mottaker	3205/81/2699	3 408,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.09.2020	Avgiver	3205/81/2	-843,0
	Matrikkelført:	04.10.2020	Berørt	3205/81/948	0,0
			Berørt	3205/81/2160	0,0
			Berørt	3205/81/2267	0,0
			Berørt	3205/81/2536	0,0
			Berørt	3205/81/2682	0,0
			Berørt	3205/81/2693	0,0
			Berørt	3205/81/2694	0,0
			Mottaker	3205/81/2697	843,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.09.2020	Avgiver	3205/81/2	-7 271,5
	Matrikkelført:	07.10.2020	Berørt	3205/81/53	0,0
			Berørt	3205/81/612	0,0
			Berørt	3205/81/703	0,0
			Berørt	3205/81/704	0,0
			Berørt	3205/81/738	0,0
			Berørt	3205/81/848	0,0
			Berørt	3205/81/849	0,0
			Berørt	3205/81/990	0,0
			Berørt	3205/81/1110	0,0
			Berørt	3205/81/1111	0,0
			Berørt	3205/81/1170	0,0
			Berørt	3205/81/1373	0,0
			Berørt	3205/81/2174	0,0
			Berørt	3205/81/2362	0,0
			Berørt	3205/81/2436	0,0
			Berørt	3205/81/2590	0,0
			Berørt	3205/81/2682	0,0
			Berørt	3205/81/2693	0,0
			Berørt	3205/81/2697	0,0
			Berørt	3205/81/2698	0,0
			Berørt	3205/81/2699	0,0
			Mottaker	3205/81/2701	7 271,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.03.2020	Avgiver	3205/81/2	-7 486,9
	Matrikkelført:	12.03.2020	Berørt	3205/81/2160	0,0
			Berørt	3205/81/2659	0,0
			Berørt	3205/81/2682	0,0
			Mottaker	3205/81/2693	7 486,9

Oversiktskart



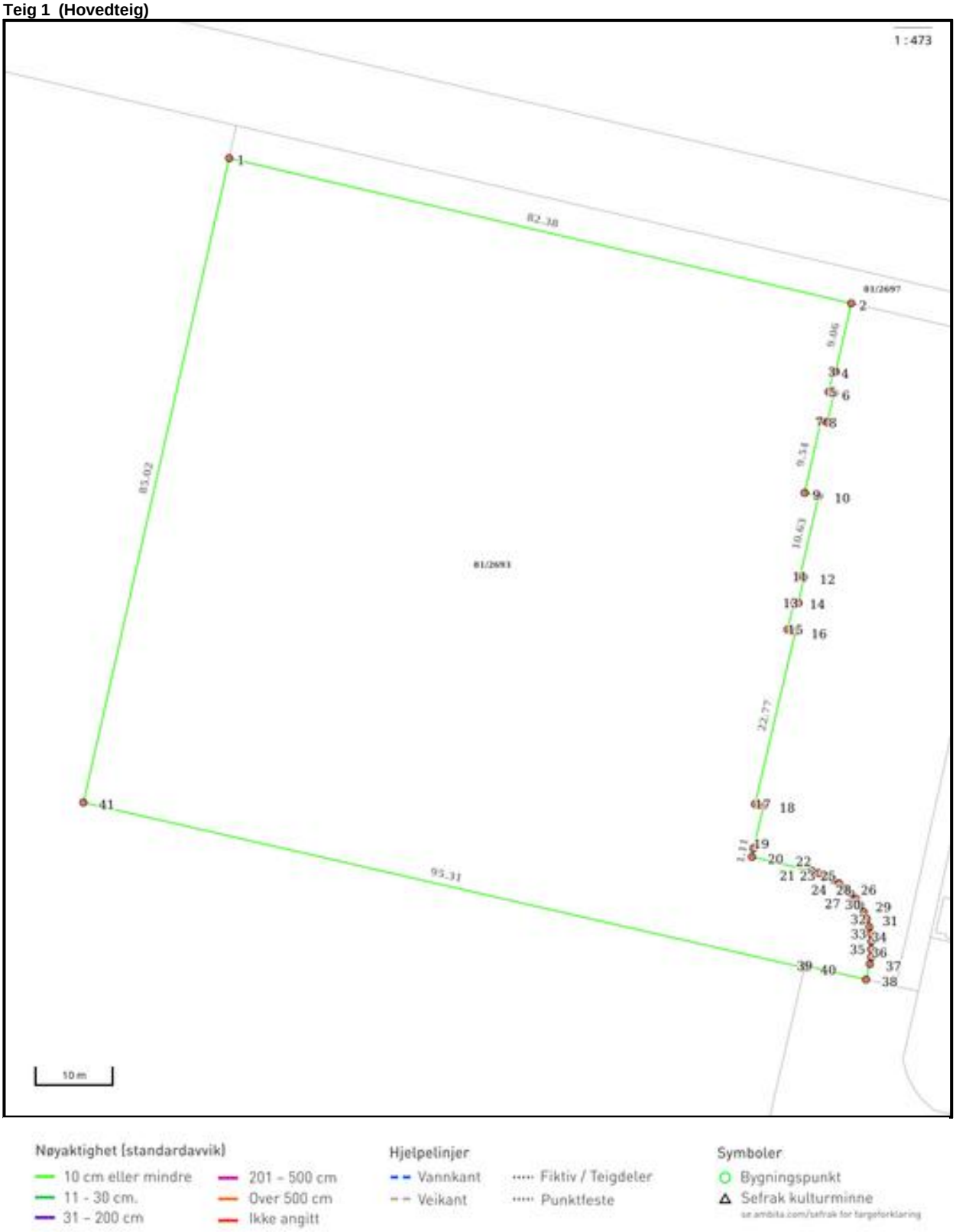
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 7 318,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 816,08	614 862,09	82,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 647 804,77	614 943,69	9,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 795,79	614 942,44	0,25m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 795,83	614 942,19	2,73m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 793,12	614 941,82	0,70m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 793,01	614 942,51	3,76m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 789,28	614 941,98	0,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 789,40	614 941,15	9,54m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 779,95	614 939,84	1,87m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 779,70	614 941,70	10,63m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 769,17	614 940,24	0,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 769,08	614 940,82	3,44m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 765,67	614 940,35	0,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 765,75	614 939,77	3,63m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 762,16	614 939,27	1,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 762,02	614 940,27	22,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 739,47	614 937,14	1,13m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 739,31	614 938,26	5,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 733,73	614 937,49	1,11m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 647 732,62	614 937,34	7,89m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 647 731,54	614 945,16	0,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 647 731,36	614 946,13	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 647 731,09	614 947,08	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 647 730,72	614 947,99	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 647 730,27	614 948,87	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 647 729,73	614 949,70	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 647 729,12	614 950,47	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 647 728,43	614 951,17	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 647 727,67	614 951,81	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 647 726,85	614 952,37	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 647 725,99	614 952,84	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 647 725,08	614 953,23	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 647 724,13	614 953,52	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 647 723,17	614 953,72	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 647 722,19	614 953,82	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 647 721,20	614 953,83	0,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 647 720,21	614 953,74	1,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 647 718,25	614 953,47	8,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 647 719,33	614 945,43	0,30m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 647 719,03	614 945,39	95,31m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 647 731,80	614 850,94	85,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 743
HØVLERIET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HØVLERIET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Lillestrøm kulturhus, sal universitetet. Kirkegata 11, 2000 Lillestrøm.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter årsmøtet vil det avholdes beboermøte

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning
8. Gjenåpning av takterrassen med sporbar adgangskontroll og tydelige ordensregler
9. Utredning av kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring
10. Ekstern tilstandskontroll av bygget før utløpet av reklamasjonsfristen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i HØVLERIET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kostnadsdiagram.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Boligomsetning.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

Sak 7

Oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning

Forslag fremmet av:
Armin Keyani

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Høvleriet borettslag har over lengre tid vært plaget av innbruddsforsøk, tyveri av sykler og andre eiendeler, samt uvedkommende i byggets fellesarealer. Etter mitt syn viser dette et klart behov for å vurdere om dagens skallsikring er tilstrekkelig for et stort borettslag med 206 boliger.

Dagens løsning med tradisjonelle mekaniske systemnøkler har en grunnleggende svakhet: dersom en nøkkel kommer på avveie, kan den ikke sperres individuelt. I praksis betyr det at én mistet nøkkel kan gi varig usikkerhet rundt hvem som har tilgang til bygget og fellesarealene. Den eneste fullverdige måten å nullstille risikoen på er i så fall omfattende bytte av låser og nøkler, noe som normalt vil være svært kostbart og derfor sjelden blir gjort i praksis. Etter flere års drift, mange beboere, leietakere, flyttinger, håndverkere og andre med legitim tilgang, er det etter mitt syn realistisk å legge til grunn at flere nøkler allerede kan være tapt uten at dette lar seg håndtere på en tilfredsstillende måte innenfor dagens system.

Et elektronisk adgangssystem med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning vil ikke løse alle sikkerhetsutfordringer alene, men vil etter mitt syn gi et vesentlig bedre sikkerhetsnivå enn dagens ordning. Det har også blitt en ganske vanlig og velprøvd løsning i mange borettslag og sameier. Den største fordelen er at mistede adgangsmedier kan sperres individuelt uten at hele anlegget må skiftes ut. I tillegg gir et slikt system langt bedre kontroll, fordi hver brikke kan knyttes til en konkret bolig eller bruker, og fordi systemet kan administreres løpende ved tap, utflytting eller behov for endring av tilgang.

En slik løsning vil også være mer praktisk og økonomisk håndterbar over tid. Nye brikker er normalt betydelig enklere og rimeligere å programmere enn det er å håndtere tap av mekaniske systemnøkler. Borettslaget vil dessuten kunne etablere bedre rutiner for kontroll, for eksempel gjennom registrering av utleverte brikker, fargekoding og periodisk reaktivering eller fornying av aktive brikker for å luke ut brikker som er mistet uten å ha blitt meldt inn. Løsningen kan også vurderes i samspill med eksisterende Unloc-løsning og, der det er teknisk mulig, med Yale Doorman eller tilsvarende låser i den enkelte leilighet, slik at beboerne kan få en enklere og mer helhetlig adgangshverdag.

Styrets innstilling

Vi har hatt 2 innbrudd og ett tyveri av sykler i felles sykkelområde, i løpet av 3 år. Dette mener styret er et relativt begrenset problem. Vi har totalt 104 dører i fellesområdene som må inngå i et foreslått system, Man må regne ca. 5000.- pr. dør pluss installasjonskostnad på minst det samme, vi må altså grovt regne med over 1 mill i investering, ved siden av dette må man også medregne en driftskostnad, for bruk av eksternt firma til forvaltning av løsningen.

Styret mener derfor at en kost / nytte vurdering tilsier at en utredning ikke er fornuftig bruk av styrets ressurser.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning
- Mot Oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen ber styret innen 1. september 2026 innhente tilbud på og utrede oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll basert på RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning. Utredningen skal som minimum inneholde kostnadsoverslag, vurdering av sikkerhetsmessige fordeler og ulemper ved dagens og foreslått løsning, vurdering av individuell sperring av mistede adgangsmedier, vurdering av samspill med eksisterende adgangsløsninger i borettslaget, vurdering av hvordan mekanisk nødadgang eventuelt skal ivaretas, samt plan for gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Dersom anbefalt løsning kan gjennomføres innenfor styrets kompetanse etter vedtektene og uten å overstige den økonomiske terskelen som krever særskilt samtykke fra generalforsamlingen, gis styret fullmakt til å inngå avtale og iverksette tiltaket. Dersom anbefalt løsning overstiger denne rammen, eller ellers krever særskilt godkjennelse fra generalforsamlingen, skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av saken

2. Generalforsamlingen ber styret innen utgangen av 2026 innhente tilbud på og utrede oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll basert på RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning. Utredningen skal som minimum inneholde kostnadsoverslag, vurdering av sikkerhetsmessige fordeler og ulemper ved dagens og foreslått løsning, vurdering av individuell sperring av mistede adgangsmedier, vurdering av samspill med eksisterende adgangsløsninger i borettslaget, vurdering av hvordan mekanisk nødadgang eventuelt skal ivaretas, samt plan for gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Dersom anbefalt løsning kan gjennomføres innenfor styrets kompetanse etter vedtektene og uten å overstige den økonomiske terskelen som krever særskilt samtykke fra generalforsamlingen, gis styret fullmakt til å inngå avtale og iverksette tiltaket. Dersom anbefalt løsning overstiger denne rammen, eller ellers krever særskilt godkjennelse fra generalforsamlingen, skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av saken

---

Sak 8

Gjenåpning av takterrassen med sporbar adgangskontroll og tydelige ordensregler

Forslag fremmet av:
Armin Keyani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takterrassen er et fellesareal og et gode for beboerne i borettslaget. Jeg har forståelse for at styret måtte reagere etter episoder med hærverk, forsøpling og uønsket bruk. Samtidig mener jeg at en langvarig stenging

og en ordning hvor vanlig bruk i praksis må godkjennes på forhånd, er en unødvendig inngripende løsning som rammer alle beboere, også de som bruker takterrassen på en ansvarlig måte.

Etter mitt syn bør takterrassen gjenåpnes som ordinært fellesareal så snart som mulig og senest 16. mai, slik at beboerne igjen får tilgang til et fellesgode de er med på å betale for. I stedet for en generell stenging som rammer alle, bør borettslaget velge en mer målrettet løsning som gjør det mulig å føre kontroll med bruken, for eksempel gjennom sporbar adgangskontroll via Unloc eller en tilsvarende løsning. Dette vil gi bedre grunnlag for ansvarliggjøring og oppfølging ved eventuelle nye hendelser, samtidig som det kan kombineres med tydelige ordensregler for bruk av takterrassen.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på oppgradering av dører til bruk med unloc, kostnaden var ca. 50.000. Styret ønsker derfor ikke å støtte forslaget med bruk av unloc.

Styret har allerede igangsatt tiltak for å gjøre takterrassen mer attraktiv og tilgjengelig for beboere og støtter saken med gjenåpning i løpet av Mai 2026.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at takterrassen skal gjenåpnes som ordinært fellesareal senest 16. mai 2026. Styret fastsetter nødvendige ordensregler for bruk og etablerer sporbar adgangskontroll, for eksempel via Unloc eller tilsvarende. Dersom permanent løsning for adgangskontroll ikke er på plass innen fristen, skal styret sørge for en midlertidig ordning som gjør takterrassen tilgjengelig for beboerne. Vanlig bruk av takterrassen skal ikke være underlagt generell stenging eller søknadsplikt. Midlertidig stenging kan bare skje ved nødvendig vedlikehold, reparasjoner eller konkrete sikkerhetsmessige forhold som gjør bruk uforsvarlig, og skal oppheves så snart forholdet er utbedret."

Sak 9

Utredning av kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Høvleriet borettslag har over tid vært plaget av innbruddsforsøk, sykkeltyverier, uvedkommende i fellesarealer og tyveri av pakker i inngangspartiene. Flere av disse hendelsene har hatt tilknytning til garasjeanlegget, bodområdene og sykkelparkeringen. Garasjeanlegget er et særlig utsatt område. Garasjeporten åpnes mange ganger i løpet av dagen, står åpen en viss tid før den lukker seg igjen, og gjesteparkeringen gjør at utenforstående har enklere adgang til bygget enn i mange andre borettslag. I tillegg er det fra garasjeanlegget tilgang til både boder og sykkeloppbevaring, altså områder der det allerede har vært innbruddsforsøk og tyverier.

Etter mitt syn bør borettslaget derfor utrede kameraovervåking som en del av byggets skallsikring, med særlig vekt på alle adkomstpunkter der man går fra utsiden av bygget og inn i fellesarealene, samt andre områder med dokumentert risiko, herunder garasjeanlegg, adkomst til bod- og sykkelområder og eventuelle inngangspartier med gjentatte pakketyverier.

Formålet er ikke å overvåke beboernes daglige ferdsel, men å redusere risikoen for innbrudd, tyveri, hærverk og uvedkommende adgang, samt gjøre det enklere å dokumentere og følge opp reelle hendelser. Etter min mening er det ikke riktig å hevde at kameraovervåking er uten effekt bare fordi tiltaket ikke stopper alle hendelser eller fordi politiet ikke alltid prioriterer alle saker. Spørsmålet er ikke om kameraovervåking er en perfekt løsning, men om det har en reell forebyggende og oppklarende verdi sammenlignet med dagens situasjon. Forskning på CCTV viser en dokumentert kriminalitetsreduserende effekt, og effekten er særlig tydelig i parkeringsområder. Dette er spesielt relevant for Høvleriet, hvor mange av problemene nettopp har tilknytning til garasjeanlegg, boder og sykkelområder. Kameraovervåking vil også kunne være avskrekkende for enkelte som vurderer å begå tyveri, hærverk eller annen uønsket aktivitet i fellesarealene. Det gjelder ikke nødvendigvis alle, men det er tilstrekkelig at tiltaket avskrekker noen, forebygger enkelte hendelser og gjør oppklaring enklere i andre. Også interne forhold, som pakketyveri eller skadeverk utført av personer med legitim tilgang til bygget, vil kunne påvirkes av at det finnes målrettet kameraovervåking i utsatte områder.

Tiltaket kan dessuten ha en økonomisk oppside. Jeg er kjent med at et nærliggende borettslag i Lillestrøm fikk redusert forsikringspremie etter installasjon av kameraovervåking. I tillegg opplyser flere forsikringsselskaper, bl.a SpareBank1, at borettslag og sameier kan få inntil 10% rabatt på forsikringen ved visse skadeforebyggende tiltak. Dette tilsier at også eventuelle forsikringsmessige gevinster ved kameraovervåking bør undersøkes som en del av utredningen, og at slike gevinster over tid kan bidra til at investeringen helt eller delvis tjenes inn.

Kameraovervåking må naturligvis skje innenfor gjeldende personvernregler. Datatilsynet stiller krav om at overvåkingen må ha et klart formål, være nødvendig og være tydelig informert om. De peker også på at kameraovervåking i borettslag og sameier må være forankret hos beboerne gjennom behandling i generalforsamling eller lignende. Det er heller ikke tale om at styret fritt skal kunne se på opptak. Eventuell løsning må innrettes med klare regler for tilgang, lagringstid, skilting og utlevering ved reelle hendelser.

Kameraovervåking vil ikke alene løse alle sikkerhetsutfordringer, men kan være et viktig supplement til bedre skallsikring og andre forebyggende tiltak. Alternativet er ikke en perfekt løsning, men spørsmålet er om borettslaget skal fortsette uten et tiltak som både kan virke avskrekkende, forebyggende og oppklarende i områder hvor vi allerede har hatt problemer.

Styrets innstilling

Styret har diskutert om videoovervåkning kunne vært aktuelt, men etter å ha undersøkt hos andre borettslag om bruk av slikt utstyr, ser vi at det har svært begrenset effekt, og har derfor valgt å ikke gå for et slikt tiltak. Styret oppfordrer alle med elsykler å fjerne batterier fra syklene da de parkeres, slik at syklene ikke blir så attraktive å stjele.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utredning av kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring
- Mot Utredning av kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen ber styret innen 1. september 2026 innhente tilbud på og utrede kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring, herunder ved byggets ytre adkomstpunkter og andre relevante fellesområder der det foreligger et dokumentert behov, som garasjeanlegg og adkomst til bod- og sykkelområder. Utredningen skal som minimum inneholde forslag til hvilke områder som eventuelt bør omfattes, kostnadsoverslag for etablering og drift, vurdering av eventuelle forsikringsmessige fordeler, samt plan for eventuell gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Etter gjennomført informasjonsmøte skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av spørsmålet om gjennomføring

2. Generalforsamlingen ber styret innen utgangen av 2026 utrede kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring. Utredningen skal som minimum inneholde forslag til hvilke områder som eventuelt bør omfattes, kostnadsoverslag for etablering og drift, vurdering av eventuelle forsikringsmessige fordeler, samt plan for eventuell gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Etter gjennomført informasjonsmøte skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av spørsmålet om gjennomføring

---

Sak 10

Ekstern tilstandskontroll av bygget før utløpet av reklamasjonsfristen

Forslag fremmet av:
Armin Keyani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Høvleriet borettslag nærmer seg utløpet av den alminnelige reklamasjonsfristen på 5 år for nybygg. Etter bustadoppføringslova er den absolutte reklamasjonsfristen normalt 5 år fra overtakelse. Samtidig er det ikke tilstrekkelig å vente helt til fristen utløper, fordi mangler også må reklameres innen rimelig tid etter at de er oppdaget eller burde vært oppdaget. Det innebærer at borettslaget risikerer å miste krav dersom mulige mangler blir oppdaget for sent eller fulgt opp for sent.

Etter mitt syn bør borettslaget derfor i god tid før utløpet av reklamasjonsfristen innhente ekstern bygningssakkyndig bistand til en tilstandskontroll av byggets fellesarealer og andre bygningsmessige forhold som kan være omfattet av entreprenørens reklamasjonsansvar. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir identifisert, dokumentert og fulgt opp mens borettslaget fortsatt har tid til å reklamere på en forsvarlig måte. En 5-årskontroll brukes nettopp for å avdekke forhold som fortsatt kan være entreprenørens ansvar før den absolutte fristen løper ut. Dette handler ikke om å legge til grunn at det nødvendigvis foreligger vesentlige mangler, men om å sikre borettslagets rettigheter og unngå at mulige krav går tapt som følge av passivitet eller manglende teknisk gjennomgang. For et borettslag av denne størrelsen mener jeg det er fornuftig å få en ekstern og faglig vurdering i god tid før høsten 2027, slik at styret får et reelt grunnlag for å reklamere der det er nødvendig.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, og har allerede forberedt dette arbeidet gjennom reklamasjonsutvalget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innen 1. mars 2027 innhente ekstern bygningssakkyndig bistand og få gjennomført en tilstandskontroll av borettslagets fellesarealer og øvrige bygningsmessige forhold som kan være omfattet av entreprenørens reklamasjonsansvar. Kontrollen skal ha som formål å identifisere og dokumentere eventuelle feil og mangler i god tid før utløpet av reklamasjonsfristen i Q4 2027. Styret skal deretter informere beboerne skriftlig om hovedfunnene fra kontrollen, gjøre rapporten tilgjengelig for andelseierne, samt sørge for at eventuelle reklamasjoner fremmes innen gjeldende frister.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Hertzberg Steen
- Hanne Beate Stunes
- Martin Syndrol Johansen
- Øyvind Steen-Larssen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Chirulescu
- Jørgen Aaserud

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Willy Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Guro Hovind Berntsen

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets sammensetning: Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Willy Andersen, styreleder Dag Ivar Fjørtoft, nestleder Hans Kristian Lundby, styremedlem John-Willy Grav, styremedlem Guro Hovind Berntsen, styremedlem

Hans-Petter Thune, varamedlem Trond Sømhovd, varamedlem

Det er avholdt 12 formelle styremøter, et utemøte med beboere og mange møter med leverandører / naboer og OBOS.

Ved siden av møter er det løpende blitt behandlet saker innkommet fra beboere, som klager på støy, innbrudd, utlevering av erstatnings nøkler/endring av navn på ringeklokker etc., og vi har besvart omkring 1000 «Vibbomeldinger».

Reklamasjonsbehandling og møter med OBOS/Veidekke har vært en tung prosess, men mange av de åpne saker er nå lukket. Det er fortsatt noen «tyngre» saker som vi jobber med, og i den anledning har styret besluttet å etablere et «reklamasjons utvalg» bestående av de som har håndtert disse sakene fra de ble registrert. De vil fortsette arbeidet med disse sakene fremover.
Reklamasjonsutvalget vil også benytte en tredjepart leverandør for å gjennomføre en tilstandskontroll før utgang av reklamasjonstiden på 5 år (februar 2028)

Grunnet gjentagende klager på dyreavføring på lekeplassen, besluttet styret å legge et kunststoff belegg på sanden på lekeplassen. Dette er et godkjent underlag for lekeplasser. Vi søkte i denne anledning OBOS om «miljøstøtte», og fikk godkjent et beløp på ca. 50% av kostnaden. Det vil samtidig som dette legges bli gjennomført en lovpålagt kontroll av husker etc.

Takterrasse har vi som kjent i vinter stengt for bruk, da vi opplevde hærverk og bruk av dette området på en måte som ikke var ønskelig. For å gjøre takterrassen attraktiv og hyggelig, har vi kjøpt inn plantekasser, som utegruppen skal beplante. Vi ønsker å gjøre ytterligere oppgraderinger, som gjør terrassen til et sted som blir så flott at ingen ønsker å ødelegge for andre. Her har vi også søkt og fått støtte fra OBOSs «Miljøstøtte». I tillegg er det kjøpt inn materialer til en liten oppdatering av inngangspartiene (spiler og benker).

Styret la til rette for opprydding i boder etc. ved å bestille containere på vårparten, dette ble godt utnyttet og vi fylte 2 hele containere.

Økonomien har gjennom året løpende blitt fulgt opp og likviditeten har vært god gjennom hele året. Styret besluttet i november 2025 å sette av 1 mill, på en Nibor 90 sparekonto med god rente, dette til bruk for fremtidig vedlikehold. Som regnskapet viser har vi også i år et positivt resultat. For å kunne gjøre mindre oppgraderinger, har vi søkt OBOS om miljøstøtte, dette er en øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag.

Norgespris på fjernvarme ble bestilt av styret sent i 2025, slik at alle fikk denne prisen fra januar i år.

HMS er fulgt opp tett gjennom perioden. Vi har gjennomført vernerunder for å sjekke at rømningsveier er frie, og at det ikke oppbevares brannfarlige stoffer i boder. Brannvesenet har testet innkjøringsforholdene og at de er sikre på at slukkeutstyret kommer til i høyden hvis en situasjon skulle oppstå. Vi har dessverre opplevd noen tyverier av sykler i sykkelbodene, dette er svært uheldig da vi ser at det ikke har vært innbrudd, men at tyver har kommet inn med nøkler eller Unloc. Styret har diskutert om videoovervåkning e.l. kunne vært aktuelt, men etter å ha undersøkt hos andre borettslag om bruk av slikt utstyr, ser vi at det har svært begrenset effekt, og har derfor valgt å ikke gå for et slikt tiltak. Styret oppfordrer alle med elsykler å fjerne batterier fra syklene da de parkeres, slik at syklene ikke blir så attraktive å stjele.

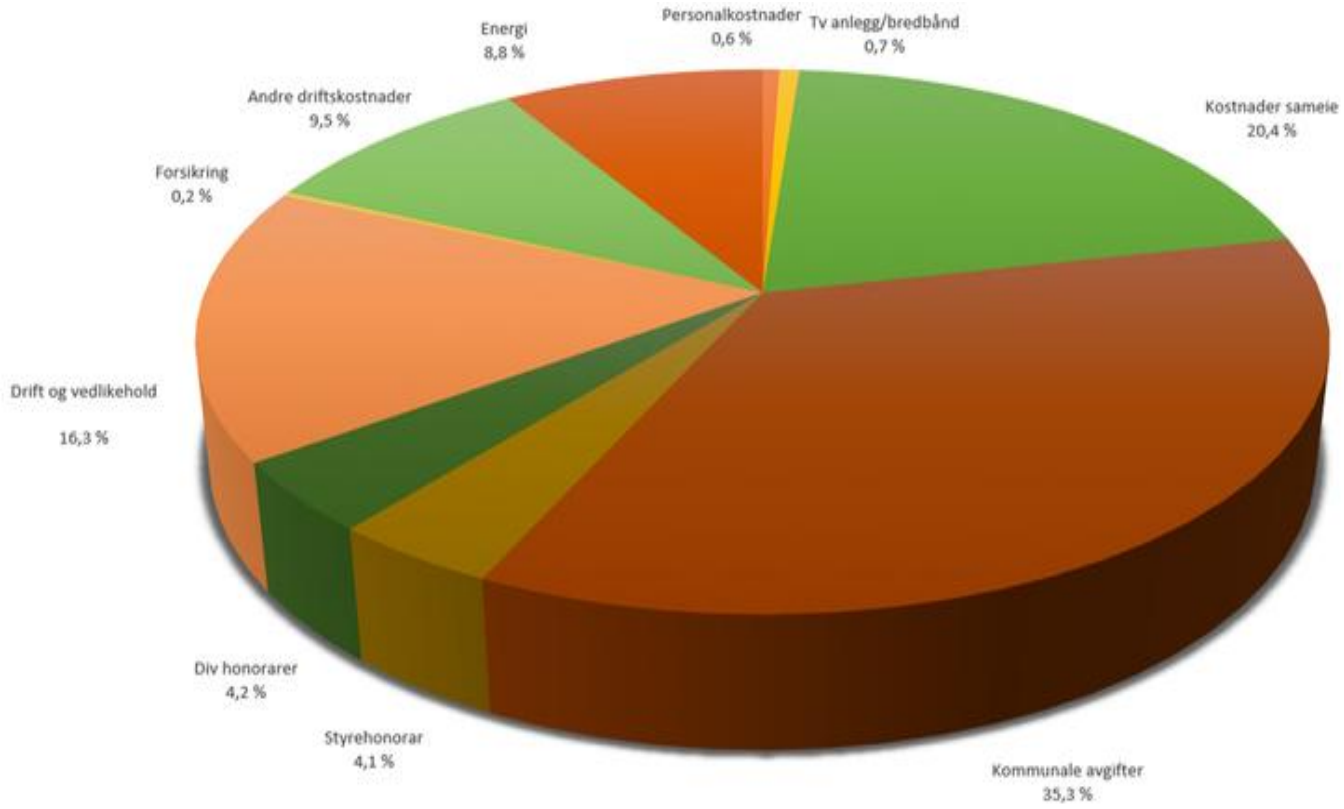
Innkjøringsbommer ble satt opp høsten 2025, da vi hadde mye unødvendig kjøring inn på det bilfrie tunet. Dette fungerer fint.

Vi holdt et hyggelig treff på uteområdet, for å ha en uformell snakk med beboere. Her ble utegruppen etablert for å jobbe med å få et pent og trivelig grøntområde. På det samme møtet presenterte styret en løsning for de leiligheter som er mye plaget med lys inn fra lastebiler som kjører inn og ut på Nova Spektrum. Foliering av glassrekkverk vil bli gjennomført denne våren.

Det ble også arrangert julegrantenning sammen med naboene i Grindsaga og Parsellen BRL, til stor glede for barn og voksne.

Styret anser at borettslaget har et godt bomiljø, gode arealer for utfoldelse og en sunn økonomi. Dette ønsker styret å opprettholde og videreutvikle for fremtiden.

Kostnadsdiagram



HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923229833, KLIENTNR. 743

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 739 814**	**2 308 139**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		30 945 506	21 324 538
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-29 485 000	-20 865 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-396 778	-27 863
Innskudd øremerk.midler		-443	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 063 285**	**431 675**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 803 099**	**2 739 814**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 223 006	4 186 689
Kortsiktig gjeld		-419 908	-1 446 875
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 803 099**	**2 739 814**

HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923229833, KLIENTNR. 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	21 658 478	0	23 179 000	21 133 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 717 473	32 465 090	8 700 000	8 885 000
Andre inntekter	3	52 010	1 749	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 427 961**	**32 466 839**	**31 879 000**	**30 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-19 688	-13 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-267 895	-257 590	-273 000	-285 285
Konsulenthonorar		-24 508	-10 910	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 210 154	-1 102 800	-735 000	-1 345 000
Forsikringer		-15 305	0	0	-89 600
Kommunale avgifter	8	-2 598 235	-2 393 415	-3 809 000	-3 400 000
Ladekostnader EL-bil		0	-19 104	0	0
Kostnader sameie	14	-1 513 805	-1 882 261	-1 900 000	-1 550 000
Energi/fyring	9	-618 031	-1 185 042	-850 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 738	-48 738	-52 000	-53 560
Andre driftskostnader	10	-705 180	-571 511	-562 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 363 839**	**-7 827 296**	**-8 526 000**	**-8 480 745**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**23 064 123**	**24 639 543**	**23 353 000**	**21 537 255**
Innbetalt andel fellesgjeld		29 485 000	20 865 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**52 549 123**	**45 504 543**	**23 353 000**	**21 537 255**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 861	57 537	0	0
Finanskostnader	12	-21 658 478	-24 237 543	-24 279 000	-20 245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-21 603 617**	**-24 180 006**	**-24 279 000**	**-20 245 000**
ÅRSRESULTAT		**30 945 506**	**21 324 538**	**-926 000**	**1 292 255**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		30 945 506	21 324 538		

HØVLERIET BORETTSLAG
ORG.NR. 923229833, KLIENTNR. 743

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	802 572 206	802 572 206
Tomt		132 227 794	132 227 794
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	424 641	27 863
Øremerkede bankinnskudd		109 230	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**935 333 871**	**934 827 863**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 643	6 000
Forskuddsbetalte kostnader		2 621	2 449
Andre kortsiktige fordringer	15	170 299	579 923
Driftskonto OBOS-banken		1 783 502	2 445 310
Sparekonto OBOS-banken		2 194 941	1 153 007
SUM OMLØPSMIDLER		**4 223 006**	**4 186 689**
SUM EIENDELER		**939 556 877**	**939 014 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 206 * 5000		1 030 000	1 030 000
Annen egenkapital	16	160 463 182	129 517 677
SUM EGENKAPITAL		**161 493 182**	**130 547 677**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	403 615 000	433 100 000
Borettsinnskudd	18	373 920 000	373 920 000
Annen langsiktig gjeld		108 787	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**777 643 787**	**807 020 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		313 973	391 919
Påløpte renter		105 935	126 617
Annen kortsiktig gjeld		0	928 340
SUM KORTSIKTIG GJELD		**419 908**	**1 446 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 556 877**	**939 014 552**
Pantstillelse	19	934 800 000	934 800 000
Garantiansvar	14	255 399	219 508

Lillestrøm, 09.04.2026
Styret i Høvleriet Borettslag

Willy Andersen Hans Kristian Lundby Dag Ivar Fjørtoft

Guro Hovind Berntsen John-Willy Grav

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 344 723
Garasje	372 750
Kapitalkostnader IN I	21 743 865
Reg.kapitalkostnader IN I	-85 387
Fratrekk kapitalkostnader	-21 658 478
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 717 473**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	5 600
Parkering	46 410
SUM ANDRE INNTEKTER	**52 010**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-492 039
Drift/vedlikehold elektro	-22 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 911
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-268 785
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 998
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 249
Kostnader dugnader	-1 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 210 154**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	12 123
Vann- og avløpsgebyr	-1 961 664
Renovasjonsgebyr	-648 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 598 235**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-618 031
SUM ENERGI / FYRING	**-618 031**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 250
Container	-15 266
Diverse utstyr	-15 396
Vakthold	-2 220
Renhold ved firmaer	-538 974
Andre driftskostnader	-62 414
Andre kontorkostnader	-1 720
Kontingenter	-46 200
Bank- og kortgebyr	-2 935
Øreavrunding	-83
Velferdskostnader	-4 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-705 180**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 934
Renter bank	443
Andre renteinntekter	507
SUM FINANSINNTEKTER	**54 861**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-21 658 478
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 658 478**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	802 572 206
SUM BYGNINGER	**802 572 206**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier seksjon 2 som utgjør 13073/15968 deler av Messeveien Kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
Messeveien Kvartal 1 Sameie som utgjør kr 255 399 av totalt gjeld kr 311 957.

Selskapets andel av driftskostnadene i Messeveien Kvartal 1 Sameie er inntatt i
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap
for fjoråret.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring mot utbygger	75 501
Avregning IN	94 798
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**170 299**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 198 182
Egenkapital fra IN tidligere	127 780 000
Egenkapital fra IN 2025	29 485 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**160 463 182**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen
skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres
i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.28

Opprinnelig 2023	-560 880 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	127 780 000	
Nedbetalt i år, IN	29 485 000	
		-403 615 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-403 615 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Første avdrag: 30.03.2028 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.mar.28
2014	100
5016	300
5019	500
4014	700
2005	900
2037	1 000
1017, 1020	1 100
1005, 1011, 1012, 1025	1 200
2010, 2012, 2024	1 300
3010, 3012, 3024, 4010, 4012	1 400
1022, 3029, 4005, 4024, 5010, 5012	1 500
5020	1 500
1021, 1026, 2021, 4013, 5005, 6010	1 600
1016, 2013, 2017, 2022	1 700
1003, 1008, 1032, 1033, 2007, 2018	1 800
2028, 2031, 2032, 2035, 2036, 3022	1 800
6015	1 800
1013, 2003, 2008, 2027, 3007, 3017	1 900
3018, 3027, 3031, 3032, 3035, 3036	1 900
4017	1 900
1028, 2026, 3008, 3013, 4003, 4007	2 000
4008, 4018, 4027, 4028, 4031, 4032	2 000
4035, 4036, 5007, 5023, 5024, 5027	2 000
5028, 5031, 5032	2 000
1004, 1030, 5008, 5013, 6007, 6013	2 100
6014, 6017, 6018	2 100
4009, 4026, 4030, 6003, 6008, 7005	2 200
7002, 8002	2 300
3026	2 500
2034, 3037	2 600
1006, 2016, 2033	2 800
2004, 2006, 2011, 2025	2 900
1002, 2009, 3006, 3011, 3016, 3034	3 000
4006	3 000
1027, 1034, 3004, 3009, 4011, 4025	3 100
4033, 4034	3 100
5030	3 200
1019, 2029, 2030, 4015, 5022	3 300
1001, 3030, 5015, 5025, 6006, 6011, 6019	3 400
1010, 2002, 4029, 4037, 7006	3 500
2001, 3002, 3014, 5033	3 600
1023, 2015, 2020, 3001, 4002	3 700
2019, 6016	3 800
3019, 3020, 4001	3 900
4020, 5001	4 000
5018	4 800
5017	5 200
7001	6 000
7004	6 500
8001	6 800

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-373 920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-373 920 000**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 920 000
Pantelån	403 615 000
Beregnede IN forpliktelser	157 265 000
TOTALT	**934 800 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	802 572 206
Tomt	132 227 794
TOTALT	**934 800 000**

Boligomsetning

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	2	Kr. 3.970.000
2	3	Kr.6.656.667
3	1	Kr. 7.880.000

Sist solgt	Totalpris	Antall soverom
19.03.2026	7 880 000	3
09.03.2026	3 970 000	1
10.02.2026	3 970 000	1
29.01.2026	9 100 000	2
17.01.2026	5 890 000	2
13.01.2026	4 980 000	2

Protokoll til årsmøte 2026 for HØVLERIET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923229833
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Lillestrøm kulturhus, sal universitetet. Kirkegata 11, 2000 Lillestrøm.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Line Olea Kristiansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

✓ **Vedtatt.**

7. Oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning

Fremmet av: Armin Keyani

Høvleriet borettslag har over lengre tid vært plaget av innbruddsforsøk, tyveri av sykler og andre eiendeler, samt uvedkommende i byggets fellesarealer. Etter mitt syn viser dette et klart behov for å vurdere om dagens skallsikring er tilstrekkelig for et stort borettslag med 206 boliger.

Dagens løsning med tradisjonelle mekaniske systemnøkler har en grunnleggende svakhet: dersom en nøkkel kommer på avveie, kan den ikke sperres individuelt. I praksis betyr det at én mistet nøkkel kan gi varig usikkerhet rundt hvem som har tilgang til bygget og fellesarealene. Den eneste fullverdige måten å nullstille risikoen på er i så fall omfattende bytte av låser og nøkler, noe som normalt vil være svært kostbart og derfor sjelden blir gjort i praksis. Etter flere års drift, mange beboere, leietakere, flyttinger, håndverkere og andre med legitim tilgang, er det etter mitt syn realistisk å legge til grunn at flere nøkler allerede kan være tapt uten at dette lar seg håndtere på en tilfredsstillende måte innenfor dagens system.

Et elektronisk adgangssystem med RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning vil ikke løse alle sikkerhetsutfordringer alene, men vil etter mitt syn gi et vesentlig bedre sikkerhetsnivå enn dagens ordning. Det har også blitt en ganske vanlig og velprøvd løsning i mange borettslag og sameier. Den største fordelen er at mistede adgangsmedier kan sperres individuelt uten at hele anlegget må skiftes ut. I tillegg gir et slikt system langt bedre kontroll, fordi hver brikke kan knyttes til en konkret bolig eller bruker, og fordi systemet kan administreres løpende ved tap, utflytting eller behov for endring av tilgang.

En slik løsning vil også være mer praktisk og økonomisk håndterbar over tid. Nye brikker er normalt betydelig enklere og rimeligere å programmere enn det er å håndtere tap av mekaniske systemnøkler. Borettslaget vil dessuten kunne etablere bedre rutiner for kontroll, for eksempel gjennom registrering av utleverte brikker, fargekoding og periodisk reaktivering eller fornying av aktive brikker for å luke ut brikker som er mistet uten å ha blitt meldt inn. Løsningen kan også vurderes i samspill med eksisterende Unloc-løsning og, der det er teknisk mulig, med Yale Doorman eller tilsvarende låser i den enkelte leilighet, slik at beboerne kan få en enklere og mer helhetlig adgangshverdag.

Styrets innstilling
Vi har hatt 2 innbrudd og ett tyveri av sykler i felles sykkelområde, i løpet av 3 år. Dette mener styret er et relativt begrenset problem. Vi har totalt 104 dører i fellesområdene som må inngå i et foreslått system, Man må regne ca. 5000.- pr. dør pluss installasjonskostnad på minst det samme, vi må altså grovt regne med over

1 mill i investering, ved siden av dette må man også medregne en driftskostnad, for bruk av eksternt firma til forvaltning av løsningen.

Styret mener derfor at en kost / nytte vurdering tilsier at en utredning ikke er fornuftig bruk av styrets ressurser.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen ber styret innen 1. september 2026 innhente tilbud på og utrede oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll basert på RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning. Utredningen skal som minimum inneholde kostnadsoverslag, vurdering av sikkerhetsmessige fordeler og ulemper ved dagens og foreslått løsning, vurdering av individuell sperring av mistede adgangsmedier, vurdering av samspill med eksisterende adgangsløsninger i borettslaget, vurdering av hvordan mekanisk nødadgang eventuelt skal ivaretas, samt plan for gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Dersom anbefalt løsning kan gjennomføres innenfor styrets kompetanse etter vedtektene og uten å overstige den økonomiske terskelen som krever særskilt samtykke fra generalforsamlingen, gis styret fullmakt til å inngå avtale og iverksette tiltaket. Dersom anbefalt løsning overstiger denne rammen, eller ellers krever særskilt godkjennelse fra generalforsamlingen, skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av saken
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen ber styret innen utgangen av 2026 innhente tilbud på og utrede oppgradering av borettslagets skallsikring fra tradisjonelle systemnøkler til elektronisk adgangskontroll basert på RFID-brikker eller tilsvarende sporbar løsning. Utredningen skal som minimum inneholde kostnadsoverslag, vurdering av sikkerhetsmessige fordeler og ulemper ved dagens og foreslått løsning, vurdering av individuell sperring av mistede adgangsmedier, vurdering av samspill med eksisterende adgangsløsninger i borettslaget, vurdering av hvordan mekanisk nødadgang eventuelt skal ivaretas, samt plan for gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Dersom anbefalt løsning kan gjennomføres innenfor styrets kompetanse etter vedtektene og uten å overstige den økonomiske terskelen som krever særskilt samtykke fra generalforsamlingen, gis styret fullmakt til å inngå avtale og iverksette tiltaket. Dersom anbefalt løsning overstiger denne rammen, eller ellers krever særskilt godkjennelse fra generalforsamlingen, skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av saken

8. Gjenåpning av takterrassen med sporbar adgangskontroll og tydelige ordensregler

Fremmet av: Armin Keyani

Takterrassen er et fellesareal og et gode for beboerne i borettslaget. Jeg har forståelse for at styret måtte reagere etter episoder med hærverk, forsøpling og uønsket bruk. Samtidig mener jeg at en langvarig stenging og en ordning hvor vanlig bruk i praksis må godkjennes på forhånd, er en unødvendig inngripende løsning som rammer alle beboere, også de som bruker takterrassen på en ansvarlig måte.

Etter mitt syn bør takterrassen gjenåpnes som ordinært fellesareal så snart som mulig og senest 16. mai, slik at beboerne igjen får tilgang til et fellesgode de er med på å betale for. I stedet for en generell stenging som rammer alle, bør borettslaget velge en mer målrettet løsning som gjør det mulig å føre kontroll med bruken, for eksempel gjennom sporbar adgangskontroll via Unloc eller en tilsvarende løsning. Dette vil gi bedre grunnlag

for ansvarliggjøring og oppfølging ved eventuelle nye hendelser, samtidig som det kan kombineres med tydelige ordensregler for bruk av takterrassen.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på oppgradering av dører til bruk med unloc, kostnaden var ca. 50.000. Styret ønsker derfor ikke å støtte forslaget med bruk av unloc.

Styret har allerede igangsatt tiltak for å gjøre takterrassen mer attraktiv og tilgjengelig for beboere og støtter saken med gjenåpning i løpet av Mai 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at takterrassen skal gjenåpnes som ordinært fellesareal senest 16. mai 2026. Styret fastsetter nødvendige ordensregler for bruk og etablerer sporbar adgangskontroll, for eksempel via Unloc eller tilsvarende. Dersom permanent løsning for adgangskontroll ikke er på plass innen fristen, skal styret sørge for en midlertidig ordning som gjør takterrassen tilgjengelig for beboerne. Vanlig bruk av takterrassen skal ikke være underlagt generell stenging eller søknadsplikt. Midlertidig stenging kan bare skje ved nødvendig vedlikehold, reparasjoner eller konkrete sikkerhetsmessige forhold som gjør bruk uforsvarlig, og skal oppheves så snart forholdet er utbedret."
>
> ✓ **Vedtatt. Styret har allerede åpnet takterrassen**

9. Utredning av kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring

Høvleriet borettslag har over tid vært plaget av innbruddsforsøk, sykkeltyverier, uvedkommende i fellesarealer og tyveri av pakker i inngangspartiene. Flere av disse hendelsene har hatt tilknytning til garasjeanlegget, bodområdene og sykkelparkeringen. Garasjeanlegget er et særlig utsatt område. Garasjeporten åpnes mange ganger i løpet av dagen, står åpen en viss tid før den lukker seg igjen, og gjesteparkeringen gjør at utenforstående har enklere adgang til bygget enn i mange andre borettslag. I tillegg er det fra garasjeanlegget tilgang til både boder og sykkeloppbevaring, altså områder der det allerede har vært innbruddsforsøk og tyverier.

Etter mitt syn bør borettslaget derfor utrede kameraovervåking som en del av byggets skallsikring, med særlig vekt på alle adkomstpunkter der man går fra utsiden av bygget og inn i fellesarealene, samt andre områder med dokumentert risiko, herunder garasjeanlegg, adkomst til bod- og sykkelområder og eventuelle inngangspartier med gjentatte pakketyverier.

Formålet er ikke å overvåke beboernes daglige ferdsel, men å redusere risikoen for innbrudd, tyveri, hærverk og uvedkommende adgang, samt gjøre det enklere å dokumentere og følge opp reelle hendelser. Etter min mening er det ikke riktig å hevde at kameraovervåking er uten effekt bare fordi tiltaket ikke stopper alle hendelser eller fordi politiet ikke alltid prioriterer alle saker. Spørsmålet er ikke om kameraovervåking er en perfekt løsning, men om det har en reell forebyggende og oppklarende verdi sammenlignet med dagens situasjon. Forskning på CCTV viser en dokumentert kriminalitetsreduserende effekt, og effekten er særlig tydelig i parkeringsområder. Dette er spesielt relevant for Høvleriet, hvor mange av problemene nettopp har tilknytning til garasjeanlegg, boder og sykkelområder. Kameraovervåking vil også kunne være avskrekkende for enkelte som vurderer å begå tyveri, hærverk eller annen uønsket aktivitet i fellesarealene. Det gjelder ikke nødvendigvis alle, men det er tilstrekkelig at tiltaket avskrekker noen, forebygger enkelte hendelser og gjør oppklaring enklere i andre. Også interne forhold, som pakketyveri eller skadeverk utført av personer med legitim tilgang til bygget, vil kunne påvirkes av at det finnes målrettet kameraovervåking i utsatte områder.

Tiltaket kan dessuten ha en økonomisk oppside. Jeg er kjent med at et nærliggende borettslag i Lillestrøm fikk redusert forsikringspremie etter installasjon av kameraovervåking. I tillegg opplyser flere forsikringsselskaper, bl.a SpareBank1, at borettslag og sameier kan få inntil 10% rabatt på forsikringen ved visse skadeforebyggende

tiltak. Dette tilsier at også eventuelle forsikringsmessige gevinster ved kameraovervåking bør undersøkes som en del av utredningen, og at slike gevinster over tid kan bidra til at investeringen helt eller delvis tjenes inn.

Kameraovervåking må naturligvis skje innenfor gjeldende personvernregler. Datatilsynet stiller krav om at overvåkingen må ha et klart formål, være nødvendig og være tydelig informert om. De peker også på at kameraovervåking i borettslag og sameier må være forankret hos beboerne gjennom behandling i generalforsamling eller lignende. Det er heller ikke tale om at styret fritt skal kunne se på opptak. Eventuell løsning må innrettes med klare regler for tilgang, lagringstid, skilting og utlevering ved reelle hendelser.

Kameraovervåking vil ikke alene løse alle sikkerhetsutfordringer, men kan være et viktig supplement til bedre skallsikring og andre forebyggende tiltak. Alternativet er ikke en perfekt løsning, men spørsmålet er om borettslaget skal fortsette uten et tiltak som både kan virke avskrekkende, forebyggende og oppklarende i områder hvor vi allerede har hatt problemer.

Styrets innstilling
Styret har diskutert om videoovervåkning kunne vært aktuelt, men etter å ha undersøkt hos andre borettslag om bruk av slikt utstyr, ser vi at det har svært begrenset effekt, og har derfor valgt å ikke gå for et slikt tiltak. Styret oppfordrer alle med elsykler å fjerne batterier fra syklene da de parkeres, slik at syklene ikke blir så attraktive å stjele.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen ber styret innen 1. september 2026 innhente tilbud på og utrede kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring, herunder ved byggets ytre adkomstpunkter og andre relevante fellesområder der det foreligger et dokumentert behov, som garasjeanlegg og adkomst til bod- og sykkelområder. Utredningen skal som minimum inneholde forslag til hvilke områder som eventuelt bør omfattes, kostnadsoverslag for etablering og drift, vurdering av eventuelle forsikringsmessige fordeler, samt plan for eventuell gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Etter gjennomført informasjonsmøte skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av spørsmålet om gjennomføring

> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen ber styret innen utgangen av 2026 utrede kameraovervåking som en del av borettslagets skallsikring. Utredningen skal som minimum inneholde forslag til hvilke områder som eventuelt bør omfattes, kostnadsoverslag for etablering og drift, vurdering av eventuelle forsikringsmessige fordeler, samt plan for eventuell gjennomføring. Styret skal innen samme frist presentere resultatet for beboerne skriftlig og i et informasjonsmøte. Etter gjennomført informasjonsmøte skal styret uten ugrunnet opphold innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av spørsmålet om gjennomføring

10. Ekstern tilstandskontroll av bygget før utløpet av reklamasjonsfristen

Fremmet av: Armin Keyani

Høvleriet borettslag nærmer seg utløpet av den alminnelige reklamasjonsfristen på 5 år for nybygg. Etter bustadoppføringslova er den absolutte reklamasjonsfristen normalt 5 år fra overtakelse. Samtidig er det ikke tilstrekkelig å vente helt til fristen utløper, fordi mangler også må reklameres innen rimelig tid etter at de

er oppdaget eller burde vært oppdaget. Det innebærer at borettslaget risikerer å miste krav dersom mulige mangler blir oppdaget for sent eller fulgt opp for sent.

Etter mitt syn bør borettslaget derfor i god tid før utløpet av reklamasjonsfristen innhente ekstern bygningssakkyndig bistand til en tilstandskontroll av byggets fellesarealer og andre bygningsmessige forhold som kan være omfattet av entreprenørens reklamasjonsansvar. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir identifisert, dokumentert og fulgt opp mens borettslaget fortsatt har tid til å reklamere på en forsvarlig måte. En 5-årskontroll brukes nettopp for å avdekke forhold som fortsatt kan være entreprenørens ansvar før den absolutte fristen løper ut. Dette handler ikke om å legge til grunn at det nødvendigvis foreligger vesentlige mangler, men om å sikre borettslagets rettigheter og unngå at mulige krav går tapt som følge av passivitet eller manglende teknisk gjennomgang. For et borettslag av denne størrelsen mener jeg det er fornuftig å få en ekstern og faglig vurdering i god tid før høsten 2027, slik at styret får et reelt grunnlag for å reklamere der det er nødvendig.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, og har allerede forberedt dette arbeidet gjennom reklamasjonsutvalget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret innen 1. mars 2027 innhente ekstern bygningssakkyndig bistand og få gjennomført en tilstandskontroll av borettslagets fellesarealer og øvrige bygningsmessige forhold som kan være omfattet av entreprenørens reklamasjonsansvar. Kontrollen skal ha som formål å identifisere og dokumentere eventuelle feil og mangler i god tid før utløpet av reklamasjonsfristen i Q4 2027. Styret skal deretter informere beboerne skriftlig om hovedfunnene fra kontrollen, gjøre rapporten tilgjengelig for andelseierne, samt sørge for at eventuelle reklamasjoner fremmes innen gjeldende frister.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret er allerede i gang med arbeidet**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Steen-Larssen
Hanne Beate Stunes
Martin Syndrol Johansen

Følgende stilte til valg:
Daniel Hertzberg Steen
Øyvind Steen-Larssen
Hanne Beate Stunes
Martin Syndrol Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andrea Chirulescu
Jørgen Aaserud

Følgende stilte til valg:
Andrea Chirulescu
Jørgen Aaserud

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Willy Andersen

Følgende stilte til valg:
Willy Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Hovind Berntsen

Følgende stilte til valg:
Guro Hovind Berntsen

13. Valgkomite

Medlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Vedtekter

for Høvleriet borettslag org.nr. 923 229 833 vedtatt i stiftelsesmøte den 20.05.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 21.09.2020.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 05.11.2020.
Endret på ordinær generalforsamling 20.08.2021.
Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022.
Endret på ordinær generalforsamling 19.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Høvleriet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i _____ eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 206 boliger, består av seksjon 2 som er en næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør parkeringsarealet i garasjekjeller. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

(3) Andelseiere med parkeringsplass i _____ garasjesameie gnr _ bnr _ snr 2 har ideelle andeler i sameiet. Garasjesameiet er et felles garasjeanlegg for andelseierne i borettslaget, samt andelseiere/seksjonseiere på Kvarteret og er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av garasjeanlegget og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(4) Borettslaget utgjør en av i alt __ sameiere i _____ avfallssug. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser knyttet til drift og administrasjon av avfallssuganlegget. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken og forholdet mellom sameierne.

(5) Borettslaget er også deleier i utomhussameiet på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med boligselskapene på dagens gnr 81 bnr 2693, og fremtidige boligselskaper på dagens gnr 81 bnr 2695 og 2. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvartalet

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene som sammen vil utgjøre prosjektet Kvartalet i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal på hvert enkelt delfelt. Det vil bli etablert et sameie som vil stå for forvaltningen av områdene som er felles for boligselskapene. Sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte

delfeltenes eiendomsgrenser. Sameiet vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har

forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at andelseierne har kjøpt garasjeplasser/ideelle andeler i _____ garasjesameie. Eierne av de ideelle

andelene i _____ garasjesameie eier i fellesskap seksjon 2 i _____ eierseksjonssameie.

Garasjeplassene/eierandelene inngår ikke i borettslagets opprinnelig finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Eierandelene kan omsettes/leies ut til andelseiere i Høvleriet borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Det er ikke anledning til å sitte med eierandeler i _____ garasjesameie uten at man eier andel i Høvleriet borettslag eller er andelseier/seksjonseier i et borettslag/sameie på Kvarteret.

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte eierandeler i garasjesameiet, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse eierandelene kan kun selges til andelseiere i Høvleriet borettslag eller til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret. Når samtlige eierandelene er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

Ved salg av andel/seksjon i Kvarteret må eierandelen i garasjesameiet selges senest samtidig med salg av andelen/seksjonen. Selger plikter å melde om salget til garasjesameiets styre og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om garasjesameiets vedtekter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til åtte medlemmer i tillegg til eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. For å sikre kontinuitet i styret, kan imidlertid enkelte styremedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

VEDLEGG 1 HØVLERIET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 11.10.2024

OBOS leil.nr.	Andel	Objektnr. Tilknyttet	Garasjeplass (tilknyttet)	Objektnr. Omsettelig	Garasjeplass egen kontrakt	HC	Bod (inkludert)	Bodnr. (egen kontrakt)
1001	1	50 101	101			101	35	
1002	2	50 007	7				34	98
1003	3						40	
1004	4						33	
1005	5						114	
1006	6						69	
1007	7			50 046	46		68	
1008	8			50 028	28		72	
1009	9						74	
1010	10	50 031	31				64	
1011	11						71	
1012	12						67	
1013	13						75	92
1014	14						77	
1015	15	50 065	65				132	
1016	16			50 073	73		134	
1017	17			50 075	75		135	130
1018	18			50 044	44		142	
1019	19						183	
1020	20						167	
1021	21						165	

1022	22	50 074	74				170	58-2
1023	23						195	
1024	24			50 108	108		194	
1025	25						197	
1026	26						196	22
1027	27						199	
1028	28						153	
1029	29						25	
1030	30						154	
1031	31						121	
1032	32						122	
1033	33						115	
1034	34						124	
2001	35			50 014	14		32	
2002	36			50 011	11		31	
2003	37						41	161
2004	38			50 012	12		30	
2005	39						103	
2006	40						46	
2007	41						102	
2008	42						101	
2009	43			50 049	49		78	
2010	44						110	
2011	45			50 045	45		79	
2012	46						111	

2013	47						112	
2014	48						80	
2015	49						81	
2016	50	50 043	43				143	
2017	51						136	
2018	52						137	
2019	53	50 069	69				144	
2020	54	50 096	96				169	162
2021	55						174	180
2022	56						182	
2023	57			50 018	18	18	166	152
2024	58						201	185
2025	59						192	
2026	60						191	
2027	61						193	
2028	62						203	
2029	63						190	
2030	64			50 019	19		96	149, 37
2031	65						229	
2032	66						24	
2033	67						86	
2034	68						120	
2035	69						10	
2036	70						70	
2037	71	50 002	2				123	

3001	72						29	
3002	73						1	87
3003	74						28	
3004	75						2	
3005	76						63	
3006	77						43	
3007	78						49	
3008	79						56	
3009	80			50 048	48		42	
3010	81						95	
3011	82						82	
3012	83						66	
3013	84						65	
3014	85	50 035		50 036	36		83	
3015	86			50 038	38		84	
3016	87	50 066	66				145	
3017	88						138	
3018	89						139	
3019	90	50 067	67				146	
3020	91						176	
3021	92						178	
3022	93						177	
3023	94	50 097	97				179	
3024	95						204	
3025	96	50 107	107				188	

3026	97						187	
3027	98						205	
3028	99						207	
3029	100	50 102	102				186	150
3030	101						171	
3031	102						231	
3032	103						17	
3033	104						155	
3034	105			50 001	1		232	
3035	106						18	
3036	107						19	
3037	108	50 004	4				117	76
4001	109			50116	116		3	
4002	110			50 015	15		4	
4003	111						39	
4004	112						5	36
4005	113						106	
4006	114			50 047	47		60	
4007	115						105	
4008	116						104	
4009	117			500020 og 50021	20, 21		61	
4010	118						99	
4011	119			50 050	50		85	
4012	120						113	
4013	121						109	

4014	122	50 037	37				93	
4015	123						88	
4016	124	50 068	68				147	
4017	125						133	
4018	126						141	
4019	127	50 041	41	50 042	42		140	
4020	128	50 098	98				173	
4021	129						163	
4022	130						164	
4023	131	50 099	99				175	
4024	132						208	
4025	133						200	
4026	134						184	
4027	135						209	
4028	136						213	
4029	137	50 103	103				206	
4030	138	50 123	123				222	
4031	139						16	
4032	140						15	
4033	141	50 122	122				158	
4034	142						126	
4035	143						20	
4036	144						11	
4037	145			50 121	121		118	
5001	146						6	

5002	147			50 009	9		7	
5003	148						38	
5004	149	50 016	16				8	
5005	150		35				52	
5006	151			50 022	22		62	
5007	152						50	
5008	153						55	
5009	154			50 027	27		44	45
5010	155			50 032	32		73	
5011	156	50 029	29				89	
5012	157						94	97
5013	158						107	
5014	159			50 033	33		90	
5015	160			50 034	34		91	
5016	161	50 039	39	50 040	40		148	
5017	162	50 070	70				131	129
5018	163			50071	71		172	157
5019	164	50 100	100				168	
5020	165						214	
5021	166						210	
5022	167						211	
5023	168						215	
5024	169			50 104	104		216	
5025	170						212	
5026	171						221	156

5027	172						14	
5028	173						13	
5029	174						181	
5030	175						125	
5031	176						116	
5032	177						233	
5033	178			50 003	3	3	119	
6001	179			50 030	30		9	
6002	180						23	
6003	181						27	
6004	182			50 017	17		21	
6005	183						51	
6006	184			50 025	25		48	108
6007	185						54	
6008	186						53	
6009	187	50 026	26				47	127+128
6010	188						198	
6011	189	50 111	111				219	
6012	190	50 105	105				217	
6013	191						189	
6014	192						202	
6015	193	50 106	106				218	151
6016	194						220	
6017	195						12	
6018	196						26	

6019	197			50 120	120		224	
7001	198	50 023	23	50 024	24		58-1	
7002	199						57	100
7003	200						59	
7004	201						226	159
7005	202						228	
7006	203			50 125	125		227	
8001	204						223	160
8002	205						230	
8003	206	50 124	124				225	

HUSORDENSREGLER FOR

HØVLERIET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 24.03.2022, oppdatert 14.08.2025

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Likeledes skal det ikke hensettes personlige gjenstander i fellesområder, dette gjelder også trappeganger.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og kun i tidsrommet:
08.00 til 20.00 på hverdager
08.00 til 18.00 på lørdager
På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal uansett være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Balkongene/terrassene skal ikke benyttes som oppbevaringssted for løsøre, som kasser, inne møbler, poser med søppel eller annet avfall.
Utebelysning/dekorbelysning er tillatt under vintersesongen så lenge det henger innenfor terrassefronten og ikke består av blinkende eller kulørte lys. Kun hvit/varmhvit LED kan benyttes, og det oppfordres til bruk av tidsur som skrur av lysene etter midnatt.

BESKYTTET

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 4 Garasjeanlegg – parkeringsplasser og boder

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Det er kun bil / motorsykkel som kan stå på garasjeplass. All parkering skal skje innenfor angitt lengdemarkering.

Andre eiendeler må oppbevares i egen bod. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke gassbeholdere oppbevares i bod. Disse må oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsinnsamling skjer via avfallssug, slik at avfallet går i et rørsystem under bakken. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at avfallet kastes på riktig måte.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i ulike poser. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

BESKYTTET

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner må lagres i egen bod.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

BESKYTTET

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00728-62
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.10.2023

81/2693, Messeveien 200 - 214, Kvarteret, Kvartal 1 (BKB 01)
Ferdigattest boligblokker med garasjekjeller og utomhusområder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2693 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	NESGATA 19 UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Ferdigattest Kvarteret, kvartal 1

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Boligblokker med garasjekjeller i «Kvarteret», Kvartal 1.

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
- Søknad om ferdigattest for kvartal 1, mottatt 31.05.2023.
- Rammetillatelse i sak 2019/6831, datert 05.09.2019

Andre opplysninger
Tiltakets adresse var opprinnelig Gnr/bnr 81/2, Nesgata 19. Dette er senere endret til gnr/bnr 81/2693, Messeveien 200 – 214. Ansvarlig søker ble fra 2023 endret fra Arcasa Arkitekter AS som ble fusjonert med SWECO, til Sweco Architects AS.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket Kvartal 1 (BKB 01) slik det er beskrevet og godkjent i rammetillatelse av 05.09.2019 og senere vedtak. Tiltaket omfatter 4 boligblokker med felles garasjekjeller. Deler av opprinnelig tiltak; torg mot Kvartal 2 samt deler av fortau mot Nesgata, er tatt ut av tiltaket i egen endringssak og overført til ny sak BYGG-22/1200.



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

Avfallsplan og sluttrapport er mottatt. Gjennomføringsplan 14, datert 24.05.2023 legges til grunn for vedtaket.

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

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NESGATA 19 UTVIKLING AS


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/2693/0/0
Tegnforklaring:
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Annet kombinert formål
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2012 - Gate med fortau
2014 - Gatetun
2017 - Sykkelveg, -felt
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Andre bestemmelseshjemler
RpSikringSone
1242 - Avkjørsel
Regulert høydenivå
1203 - Regulert tomtegrense
1211 - Byggegrense
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647850
6647800
6647750
6647700
614850
614900
614950
Kjørevei
g-/s.-veg
O_SF1
gate med fortau
BKB1
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 15350
F_BUT4
-uteoppholdsareal
BKB2
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 12130
FELT 3
annet komb. form.
formål, messe/kontor/lager/parkering
TU = 100
H190
O_SV1
sykkelveg, -felt
#BO 01
FELT 5
annet komb. form.
Almennyttig formål, messe/kontor/lager/parkering
TU = 100
O_SV3
veg
O_SGT1
gatetun/gågate
BKB 05A
komb. beb. og anl.-fo
BRA07 = 15970
O_SVT
annen veggrn, tekn. anl.
BRA07 = 18580
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

Reguleringsplan under bakken 81/2693/0/0

Tegnforklaring:

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2693/0/0

Tegnforklaring:

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- RpRegulertHoydeLinje_Vn3
- 1211 - Byggegrense
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

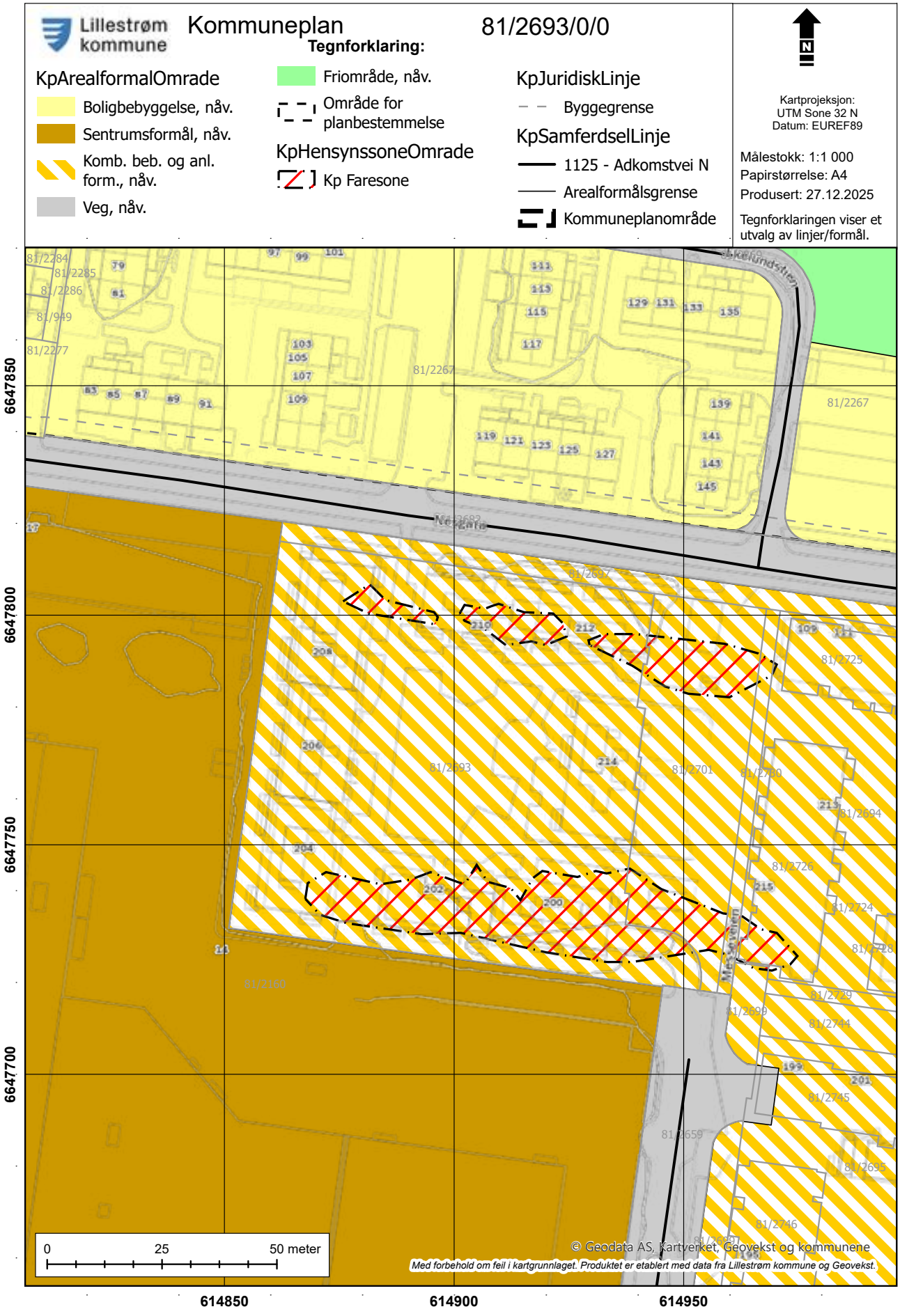
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2693/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647850
6647800
6647750
6647700
614850
614900
614950
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
81/2693/0/0

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.12.2025



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

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

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2693

Dato for analyse	27.12.2025 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.12.2025	27.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.12.2025	27.12.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		15.12.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.12.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	24.12.2025	27.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: 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
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	26.12.2025	15.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	24.12.2025	27.12.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.12.2025	15.12.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.12.2025	15.12.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		15.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		15.12.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	26.12.2025	15.12.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		15.12.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	25.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	25.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.12.2025	15.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.12.2025	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.12.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		18.12.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		18.12.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		19.12.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		15.12.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	02.12.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.12.2025	02.12.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.12.2025	18.12.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	18.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.12.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.12.2025	15.12.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.12.2025
Antall treff	8	Nedlastet	27.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
6443727534	Messeveien 202
6443727534	Messeveien 200
6443727534	Messeveien 214
6443727534	Messeveien 212

Punkter

6443727534	Messeveien 210
6443727534	Messeveien 208
6443727534	Messeveien 206
6443727534	Messeveien 204

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.12.2025
Antall treff	9	Nedlastet	27.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300765082
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765095
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765104

Punkter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765106
Parkeringshus	300781301
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300765092
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765101
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765110
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300781334

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

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

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

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning, mens fullstendig datasett og aggregert datasettet med mindre enn 200 meter oppløsning kun er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	5	2018	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

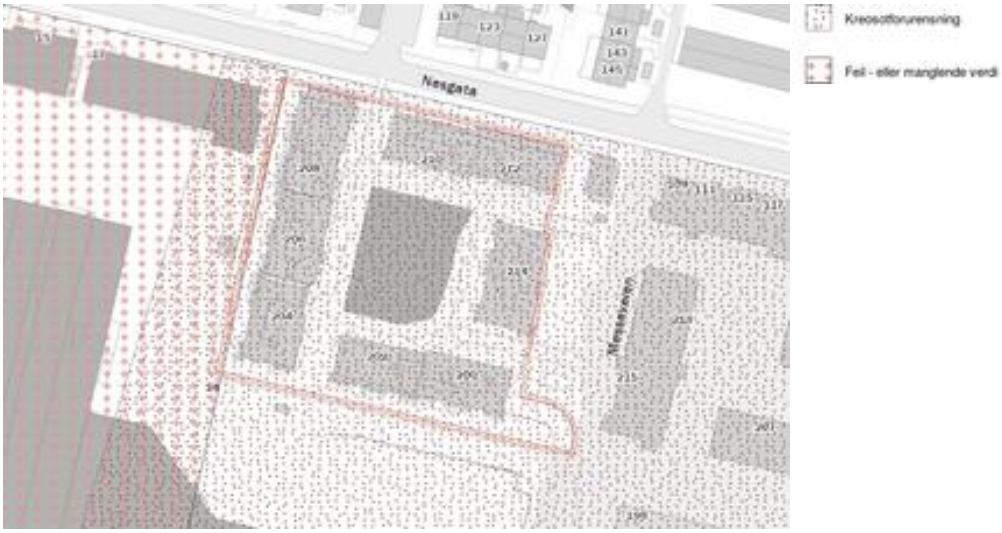
...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE	Antall
akseptabelForurensning	forurensetGrunn	2

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025



Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
-	Rapport/Lokalkunnskap	-	-
Kreosotimpregnering av trevirke og tømmer	Skedsmo kommune, NSB Hovedkontor, Henry Johansen Ltd AS	Kreosotforurensning	-

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
10202361	10202361 Norges varemesse	9463585b-2161-454e-8c63-dfd0dc2614ce
10209826	Kvarteret, Nesgata 19, Lillestrøm	60d2880a-8685-4109-a50d-2200e8f1da4c
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
2	-	-	fef80ffb-a629-489d-b363-ec384900a843	IkkeVurdert
1	-	-	0c2a2896-9c26-4537-a9af-ee23e1913962	IkkeVurdert
1	-	-	fe820f0d-ed3f-4e16-9c98-ab50526f3e70	IkkeVurdert
1	-	-	4dd564fb-3a66-4f37-bab4-0a988d7d671a	IkkeVurdert
1	-	-	f6b1277f-de88-4a88-ab0c-53789fc4343d	IkkeVurdert
1	-	-	1aca9f30-464c-4b77-97ce-f8e9dc969209	IkkeVurdert
1	-	-	a6db232d-0445-425e-ba01-15f259b7c21d	IkkeVurdert
2	-	-	e9e6f187-6ba9-4cce-bc95-1de7ecfa36e8	IkkeVurdert
1	-	-	68b74f4a-ae74-44cb-ae70-b28b0fcf54ea	IkkeVurdert

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.12.2025



Beskrivelse

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

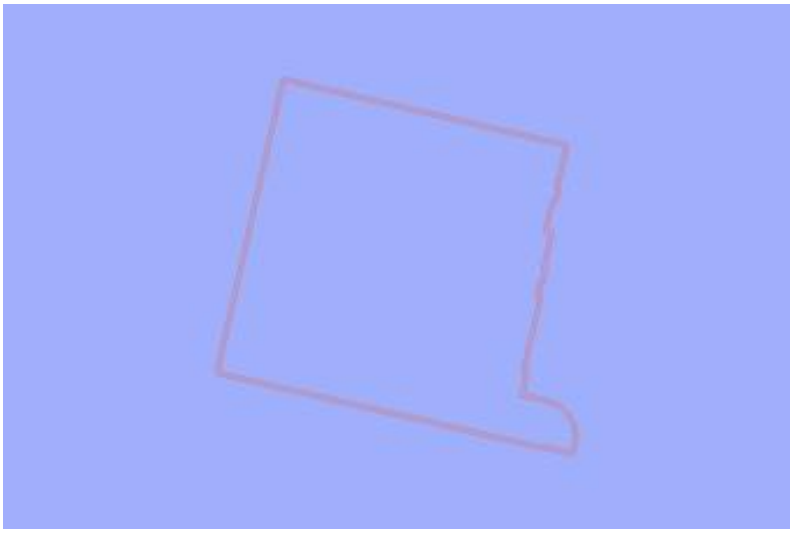
...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snøisbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	24.12.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.12.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	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	20.12.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

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	19.12.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
-

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	19.12.2025



Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	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	19.12.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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	19.12.2025



Beskrivelse

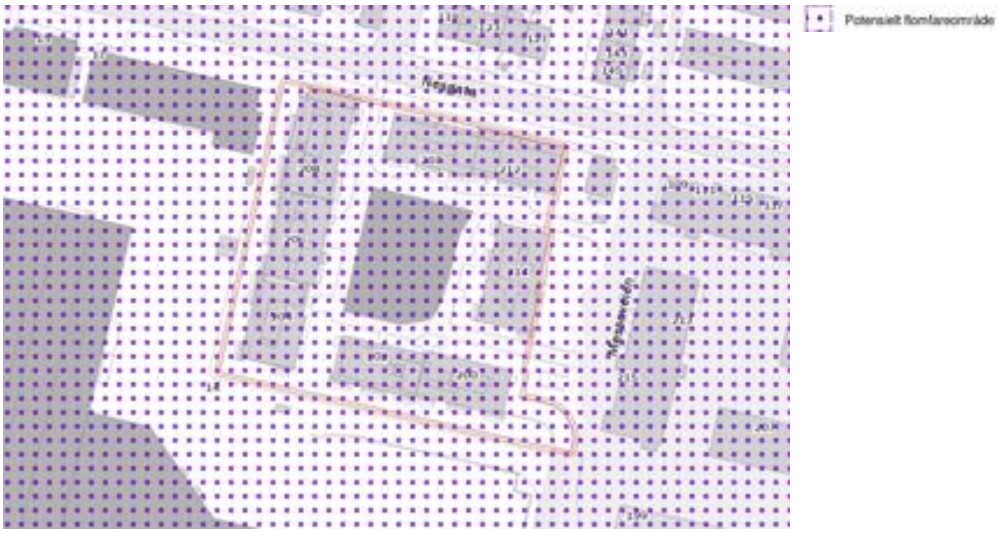
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

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	15.12.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	26.12.2025
Antall treff	14	Nedlastet	15.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	1	8
1000	0	2
2100	1	4

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

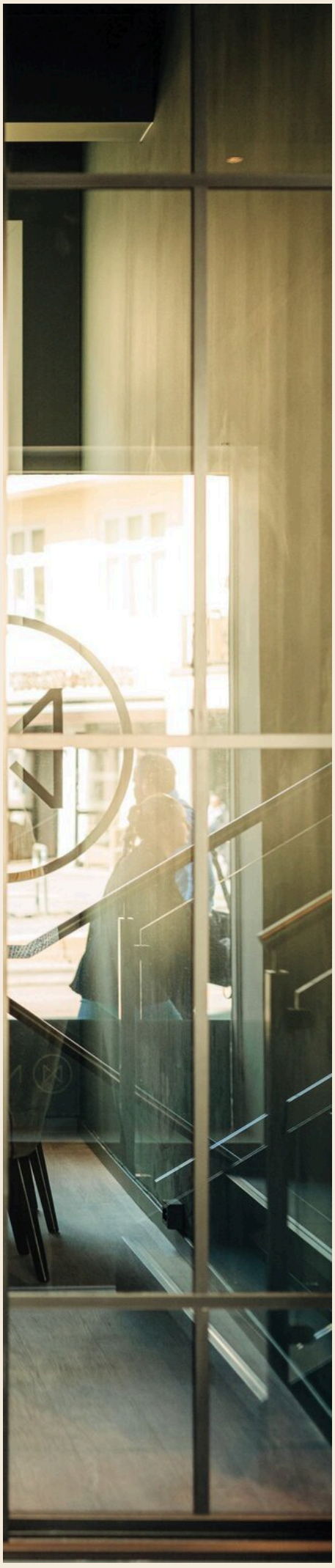
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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: 60-0393/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Messeveien 206 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2693, snr 2 (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:



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027



Jesper Bjerke
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
j.bjerke@nordvikbolig.no
926 88 172

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: