NORDVIK

Landstads gate 37

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Landstads gate 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 3-roms leilighet på 80 kvm fra 2021 med sentral beliggenhet. Kun TG1 | IN-ordning |Heis og takterrasse

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**9 611,-**
Totalpris	**5 854 612,-**
Fellesgjeld	**2 545 001,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 096,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

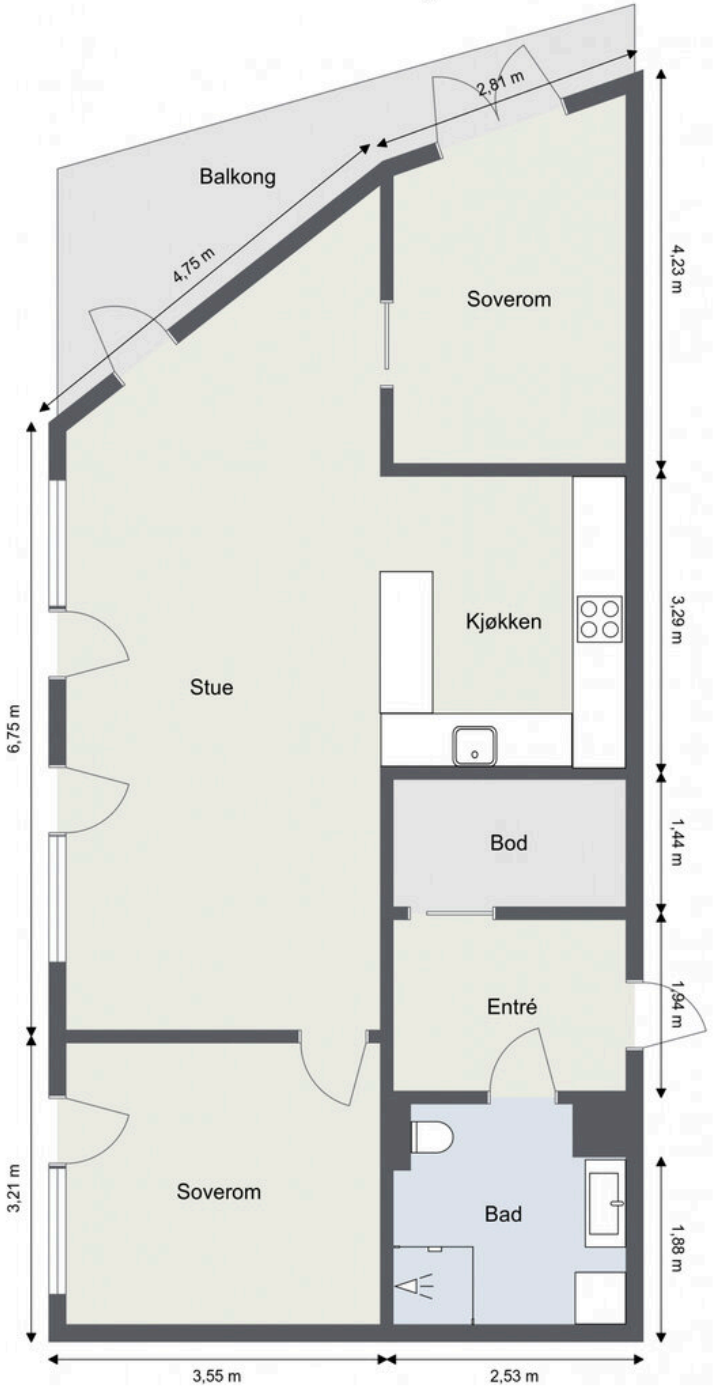
Nordvik Eiendom v/Henrik Larsen har gleden av å presentere Landstads gate 37! Dette er en pen leilighet i byggets 1. etasje, med god standard fra 2021. Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til romslig terrasse, 1 flott bad, 2 soverom. I bygget har leiligheten en kjellerbod, samt tilgang til felles takterrasse med nydelige solforhold og fantastisk utsikt. Her bor du sentralt, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Det er både treningssenter, bussholdeplass, matbutikker, spisesteder og apotek i umiddelbar nærhet, og kort avstand til Lillestrøm stasjon med hyppige togavganger mot Oslo og Gardermoen.

Kort fortalt:
Kun TG1
Fra 2021
Ingen dok.avgift
To behagelige soverom
Kan nedbetale fellesgjeld
Nye felleskost blir Ca. Kr. 4 263,-
Inne- og kjellerbod

Underetasje
Total BRA: 3 kvm

Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM

1. Etasje


























SALON des FLEURS





Allrommet er luftig og sosialt, med god planløsning.





Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, mørk benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Flis over benk. Videre er det satt integrerte kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er tilkoblet mekanisk avtrekk over platetoppen.





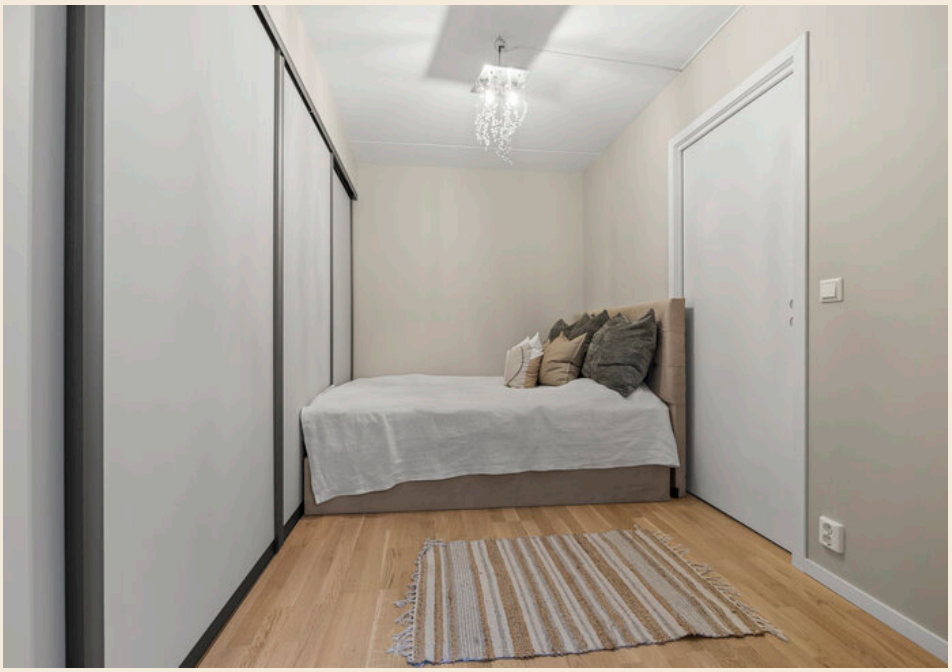
Videre er badet utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med underskap og 1-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.





Boligen rommer to gode soverom.

På hovedsoverommet er det installert skyvedørsgarderobe langs hele ene veggen.






HJERTE-STARTER
Velkommen til
Landstad



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
60-0423/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2707 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 3 i Landstad Borettslag, org.nr. 923665455

Selger
Nefize Abdurahman

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
2 545 001,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 845 001,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 231,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 611,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 111,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 854 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 864 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 14 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom, bod.
Annet: Kjellerbod og felles takterrasse.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og skoskap.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofaseksjon og tv-møbel. Fra stue, kjøkken og begge soverom er det utgang til boligens terrasse. Her ute er det plass til å sette utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Boligen har god plass til stort spisebord ved vinduene. Rommet ligger på hjørnet, og har vindusflater mot to himmelretninger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, mørk benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Flis over benk. Videre er det satt integrerte kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er

tilkoblet mekanisk avtrekk over platetoppen.

Bad:
Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt slett himling. Videre er badet utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med underskap og 1-greps blandebatteri, speil, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Boligen rommer to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er installert skyvedørsgarderobe langs hele den ene veggen her inne. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

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

Parkering
Det medfølger ikke parkering. I Lux p-hus er det muligheter for betalt parkering, og for å leie parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier? - 12. august 2022.
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja. En hel vegg med garderobeskap.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

-Ingen bygningsdeler er gitt TG2 eller TG3 av takstmann.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 096,- pr. mnd.
Inkluderer: Fast avgift vann/avløp/renovasjon: 482,-
Felleskostnader: 3 238,-
ISTA målere, utsendelse og datainnsamling: 174,-
Kabel-TV/bredbånd: 369,-
Renter IN: 10 833,-

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er 10 års avdragsfrihet på lånet, avdrag vil tilkomme fra 2032.

Kommunale avgifter
Disse betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 451 830,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 807 321,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør.

Borettslaget

Om borettslaget
Landstad borettslag har organisasjonsnummer 923 665 455 og ble
stiftet ble stiftet 30.09.2019. Innflytting fra oktober 2021. Borettslaget er
utmeldt fra DES Lillestrøm, i 2023.
Borettslaget består av 50 andelsboliger, fordelt på en bygning med adresse
Landstads gate 37. Det er ingen næringsseksjoner. Ved utgangen av 2024 er
det fortsatt usolgte leiligheter, slik at det er noe grad av utleie.
Borettslaget står for 50/86-deler av
driftskostnader/inntekter som gjelder
Storstua i D2 og de to gjesterommene i D1.
Bestilling av festlokalet og ekstra overnattingskapasitet samt organisering av
vask og nøkkelutdeling utføres av Utlånsgruppa.
Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2707 i LILLESTRØM kommune.
Borettslaget inngår i to sameier som har ansvaret for drift av innendørs og
utendørs fellesarealer:
· Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg, Org.nr. 930 152 021
· Velforeningen Strøkstorget Syd, Org.nr. 929 495 268
Hentet fra innkalling til ordinær generalforsamling 2023:
Følgende ble vedtatt under generalforsamlingen:

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten blir avklart i etterkant av salget.

Er det flere andelseiere i borettslaget som vil benytte forkjøpsretten, er det den som har bodd lengst i borettslaget som går foran andre andelseiere. Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget, og andelseier har ansvar for betaling av husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 545 001,-pr. 30.09.2025

DNB BANK ASA
Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25
Siste renteendring - 5,10%, fra 13.10.25
Terminer: 4
Total Restgjeld: 90 805 067
Andel saldo: 2 545 001
Løpetid: 25.08.22 -30.06.72

Borettslaget har tatt opp et langsiktig lån i DNB med 50 års nedbetalingstid samt 10 års avdragsfrihet.

Borettslaget har avtale med DNB Bank ASA om individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Selskapet er medlem av sikringsordning.

Borettslaget har avtale med DNB Bank ASA om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Det
er mulig å nedbetale hele eller deler av gjelden min kr 50 000 innen den 15.03, 15.6 15.09 og
15.12. hvert år. Andelseier må inngå avtale om individualisering med borettslaget. Andelseier
bes kontakte BORI v/rådgiver for inngåelse av slik avtale, i god tid før nedbetaling finner sted.
Innkrevde a'kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle
lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel
renter og avdrag betales ihht låneavtale. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 202,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
REGNSKAPET FOR 2024
Regnskapet for 2024 viser et solid årsresultat på kr. 848.000. Styret foreslår at
årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.
Det vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de
regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr
31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i
overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Se revisors beretning.
KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2024
Felleskostnader
Budsjettet var basert på 2024 innbetaling av felleskostnader. Siden
rutinene for fakturering av fjernvarme etter forbruk er kommet på plass, samt at
en får en full årlig effekt av de nye avtalene, er felleskostnadene blitt noe
lavere.
Lillestrøm kommune har feilberegnet eiendomsskatten for 2023 og 2024. Dette
blir avregnet med borettslaget 1 juni 2025. Det blir informert nærmere om dette
på generalforsamling.
Regnskapet for 2024 viser et solid overskudd, samt at budsjett for 2025 viser
betydelig overskudd. Dette er noe som kan tilsi en reduksjon i de generelle
felleskostnadene i 2025/26.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 utover det som er
utført i inngangspartiene og det er kun budsjettert med forefallende
vedlikehold. Det er innført nøkkelbrikker i søppelnedkast for å forsøke å
redusere stopp med påfølgende kostnader for reparasjoner.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt eller kan ses på (https://dovrekvartalet.borettslag.net).
Ordensregler for Dovrekvartalet borettslag (D1/D2)
ORDENSREGLER
FOR DOVREKVARTALET BORETTSLAG
Sist endret av styret 21.04.2022.

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Borettslaget har særlige regler for bruk av takterrasser, gjesterom og «storstua». Disse reglene er å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller annet avfall, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som kan oppfattes som fasade endring.
Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
Søppelnedkast er kun beregnet til husholdningsavfall.
Papir og matavfall sorteres og kastes i separate nedkast.
Glass- og metallemballasje, spesialavfall etc. leveres til returpunkter eller gjenvinningsstasjoner.
Avfall skal ikke plasseres på borettslagets område.
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område.
Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring av private eiendeler. Sykler og rullestoler etc parkeres på anviste plasser.
Fellesarealer i D2 (2.-7.etg) kan møbleres forutsatt at alle beboere i etasjen samtykker og forutsatt at møblene kan benyttes av alle beboere i etasjen.
Av hensyn til framkommelighet og fare for

brannspredning i rømningsveiene, skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperom og
korridorer. Eksempler på slike gjenstander er klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, bygg-materialer og avfall. Fellesdører skal alltid være låst (skallsikring).

5. Kjøring og parkering
Andelseiere kan kjøpe tilgang til garasjeplass i parkeringskjeller. Bruken av parkeringskjeller reguleres av et separat sameie. Kjøring og parkering er ellers regulert av offentlige og privatrettslige regler.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ekskrementer skal ikke etterlates på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Dyrehold
Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen. Ekskrementer skal ikke etterlates på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 25269217

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 590 kvm (Eiertomt)
Felles tomt sentralt i Lillestrøm med kort avstand til de fleste fasiliteter i et område med flere nyoppførte moderne bygg med både bolig og næring.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt, urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Innenfor 500 meters radius kan du finne togstasjon og bussterminal, skole og barnehage, turområder, byens fasiliteter og treningstilbud.

Fra bygget er det umiddelbar utgang til et bilfritt område, fri for parkerte biler og trafikk. Det er rikelig med sykkelparkering utenfor leilighetskomplekset. Fellesarealene er pent opparbeidet og beplantet med busker og planter. Området inneholder rikelig med boltreplass for både voksne og barn. Nye lekeplasser er utformet med tanke på barnas sikkerhet. Lekeplassene inneholder et gummibelegg på bakken som sikrer mykere fall.

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Åråsen fotballstadion ligger i nærheten, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for joggeturer.

Dersom du jobber i Oslo sentrum kan du ta toget fra Lillestrøm jernbanestasjon som tar 10 minutter. Dette er kortere reisetid enn de fleste bydelene i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Eiendommen har adkomst via privat vei som vedlikeholdes av eierne/brukerne.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kvartal 25), bolig/forretning, forretning/kontor. Leiligheten ligger innenfor reguleringsplan for Lillestrøm Øst, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.12.2015.

I kommuneplanen 2019-2030 er området leiligheten ligger i avsatt til sentrumsformål - fremtidig. Området er berørt av hensynssonene H570_12. Hensynssonen gjelder "særlig hensyn til kulturmiljø" og Området ligger under marin grense. Det er stor mulighet for marin leire.

Kommuneplanen og reguleringsplanen finnes på Lillestrøm kommunes nettside: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/?plan=0231_2019-2030&layers=2

Lillestrøm sentrum består i hovedsak av varierende bebyggelse, herunder boliger, forretninger og næringsvirksomhet. Sentrum har de siste årene vært under stor utvikling. I nærområdet er det flere nye byggeprosjekter. Det må derfor påregnes noe støy fra byggearbeid i tiden fremover.

Reguleringskart og kommuneplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser finnes på Lillestrøm kommunes nettsider. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

3205/81/2707:
09.07.1954 - Dokumentnr: 103452 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105097 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1983 - Dokumentnr: 101438 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107132 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1992 - Dokumentnr: 13870 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om fri ferdsel og opphold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt.
Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 668078 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064

01.01.2024 - Dokumentnr: 202313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2707

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2021 - Dokumentnr: 734457 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:930 Snr:84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 15 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 420,- 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 17. juli 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

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

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

Landstads gate 37

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	12 min gange 1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	18 min gange 1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	22 min gange 2 km
Stav skole (8-10 kl.)	423 elever, 16 klasser	8 min bil 3.7 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	11 min gange 0.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	21 min gange 1.8 km

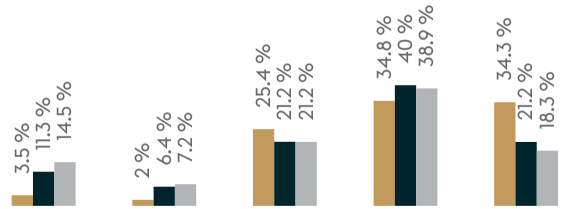
Offentlig transport

Kjerulfs gate	Linje 320, 470, 480, 490	2 min gange 0.1 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min gange 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min bil 21.2 km
Oslo Gardermoen		27 min bil

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	8 min gange 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	9 min gange 0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	12 min gange 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

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

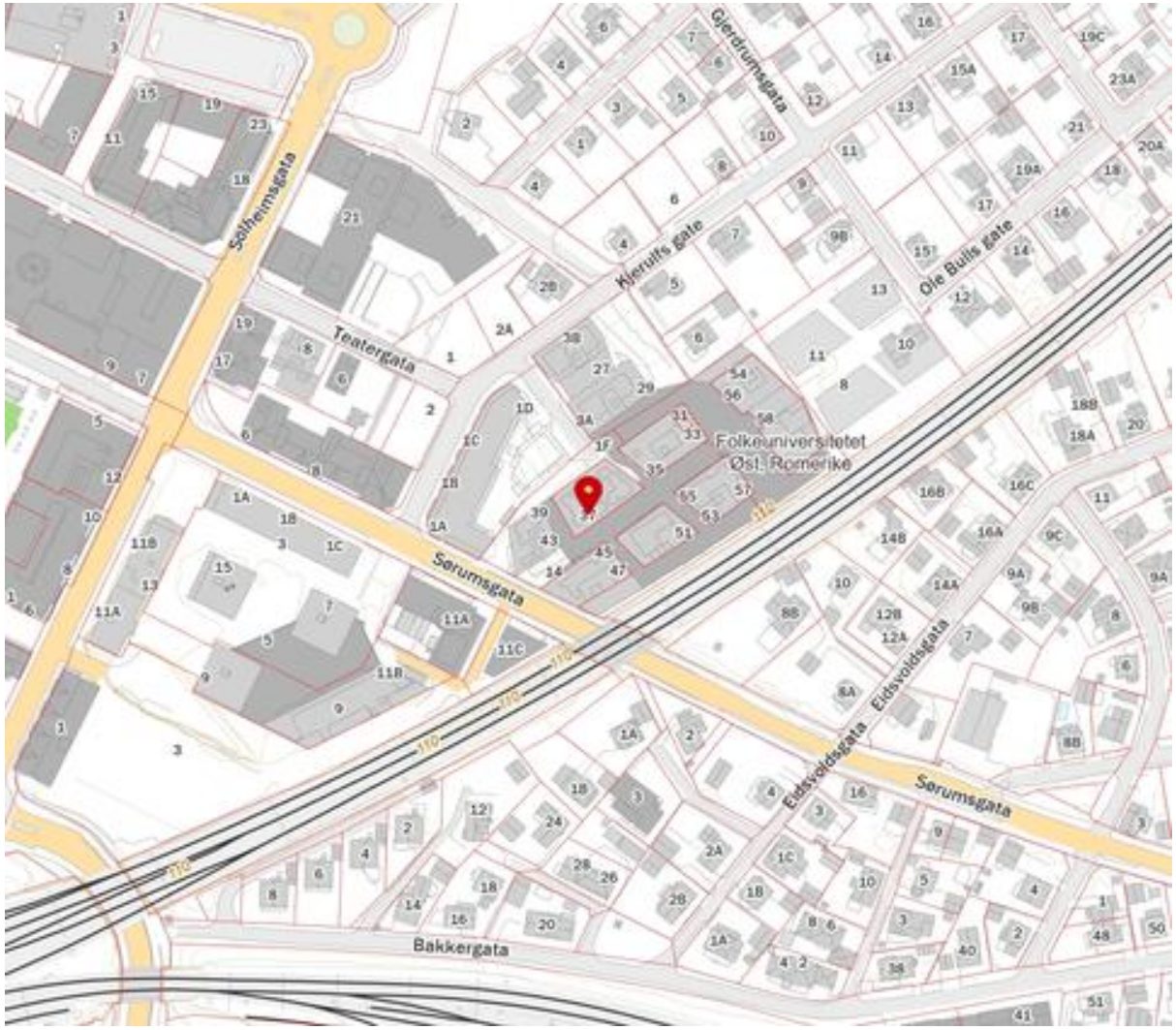
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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

Tilstandsrapport - Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM

Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM
Borettslagsleilighet (i blokk):
923 665 455 / 3

LANDSTAD BORETTSLAG
3205-81/2707/0/0

Grunnkrets:
Stortorget 2
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	21. nov. 2025
Til stede	Selger/eier Nefize Abdurahman Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2/3
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2021. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med trepanel og fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.
Tomteareal	285.4 m²
Hjemmelshaver	Nefize Abdurahman
Sameiebrøk	1 / 12

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Det er observert noe bruksmerker enkelte plasser.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er ikke lagt merke til skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet, entréen og boden.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap i entréen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketoppen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Ukjent.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og ett soverom, ca. 14 m².
Betongdekke belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,04 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.
Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Det er observert et mindre riss på en flis i dusjsonen.
Forholdet fremstår kun som estetisk.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Sikringsskap med skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3 m²		
1. etasje	80 m²			14 m²
Sum	80 m²	3 m²		14 m²
Totalt bruksareal	83 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
1. etasje	Bad, entré, bod, to soverom, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	75 m²	5 m²	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abdurahman, Nefize	9578-5999-4-1593720	2025-11-26 11:02:25

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0423/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Nefize Abdurahman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 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?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: En hel veg med garderobskap

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 21/11.25 takstmann vært her

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0423/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Landstads gate 37
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2707
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300855262
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1413649
Dato	19.06.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for 5178 Landstad Borettslag.

Møtested: Storstua
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Saksliste

Sak 0: Velkommen og informasjon fra Styret
Sak 1: Konstituering
Sak 2: Formalia - stemmeberettige, undertegne protokoll, lovlig innkalt møte
Sak 3: Årsrapport
Sak 4: Årsmelding fra styret
Sak 5: Personvalg - Valg av tillitsvalgte
Sak 6: Opphør av tidligere vedtak hva gjelder fusjon med Dovrekvartalet brl
Sak 7: Godtgjørelse av tillitsvalgte

Sak 0: Velkommen og informasjon fra Styret

- Eiendomsskatt
- Storstua/gjesteleiligheter - eierskap
- Generelle felleskostnader (Reduksjonen 15)
- Hjemmeside – status
- Aktiviteter fremover
- Spørsmål og svar

Alternativ 1

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styremedlem Randi Birkelund velges til møteleder. og signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Formalia - stemmeberettige, undertegne protokoll, lovlig innkalt møte

a) Opptak av navnefortegnelse (Inger Johanne)
Etter vedtektenes pkt. 9-6 har hver andelseier en stemme på generalforsamlingen.
Tilstede var 24 andeler representert, herav _4 med fullmakt,
totalt 28 stemmeberettigede.
Vedtak: Opptak av navnefortegnelse vedtatt.
Møtet ble forvarlset 12. 2.25, med påminnelse om at frist for innlevering av saker som ønskes behanldet var 9.3.25. Innkalling med saksdokumenter ble sendt ut 31.3.25 og i tide. Vedtak: Møtet er lovlig satt.

b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen (Randi)
Som sekretær var foreslått:
Til å undertegne protokoll ble foreslått:
Vedtak: forslag vedtatt.
c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet er forvarslet 12.02.25 og innkallingen sendt ut den 31.03.25 og i tide
(mellom 20 og 8 dager før møtet).
Vedtak: Møtet er lovlig satt.

Alternativ 1

Sak 3: Årsrapport

Det vises til årsrapport som viser til et overskudd på 848 tusen kr som foreslåes overført egenkapital

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Det vises til årsrapport som viser til et overskudd på 848.000 kr som foreslåes overført egenkapital

Mot
Annet forslag

Sak 4: Årsmelding fra styret

Styret har sendt ut årsmelding for 2024. Denne tas til etterretning

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmeldingen godkjennes

Mot
Årsmelding ikke godkjent

Sak 5: Personvalg - Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre:
1. Leder Morten Saugnes – på valg
2. Medlem Lill Hurlen Olsen – ikke på valg
3. Medlem Jan Roger Lykkeslett – ikke på valg
4. Medlem Randi Birkelund – på valg
5. Medlem Arne Engesvoll – på valg
6. Vara Leif Nordal – på valg
7. Vara Inger-Johanne Maaø – ikke på valg

Forslag er fremmet av valgkomiteen: Jan-Bjørnar Sture - Aina E.Hagen - Bjørnar Torsnes.
Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg
Er det andre forslag ?
Vedtak:

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Morten Saugnes

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Arne Engesvoll
- Randi Birkelund

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Leif Magne A Nordal

Sak 6: Opphør av tidligere vedtak hva gjelder fusjon med Dovrekvartalet brl

På ekstraordinær generalforsamlingen 30.11.21 ble det vedtatt å arbeide for fusjon mellom Dovrekvartalet borettslag (D1 og D2) og Dovrekvartalet 2 borettslag (D5) som var en forutsetning ved start av byggeprosjektet. I november 2022 vedtok Dovrekvartalet borettslag 2023 oppdatering av sine vedtekter etter gjennomføring av eierseksjonering. I 2023 vedtok vår generalforsamlingen, med senere godkjenning fra DES- Lillestrøm, at vårt borettslag meldte seg ut av DES. Basert på de vesentlige endringene i vedtektene for organisering av de respektive borettslagene er det ikke lenger hensiktsmessig å slå sammen borettslagene.
Styret foreslår : Oppheving av vedtak om sammenslåing av borettslagene Dovrekvartalet borettslag og Landstad borettslag.
Vedtak A vil innebære vedtektsendring som krever 2/3 flertall:
A) Oppheving av tidligere vedtak om sammenslåing av borettslag.
B) Opprettholde tidligere vedtak om sammenslåing av borettslagene.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Tidligere vedtak opphører

Mot
Vi skal fortsatt jobbe frem en fusjon

Sak 7: Godtgjørelse av tillitsvalgte

Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis på generalforsamling. Forslag trenger simpelt flertall av andelseierne for å bli vedtatt.

Godtgjørelsen til tillitsvalgte har ikke vært endret siden etableringen av borettslaget, og utgjør kr 120.000. De siste år har generalforsamlingen, basert på ulike forslag, gitt tillegg til budsjettert godtgjørelse. På generalforsamlingen i 2024 ble det fremsatt forslag til at denne burde økes til 200.000 kr, også med tanke på det omfattende arbeidet og kompleksiteten i styrearbeidet. Dette var imidlertid ikke et alternativ i stemmegivingen da forslaget ikke var fremmet innen fristen.
For å unngå dette tilbakevendende tema på generalforsamlingene, er det foreslått av godtgjørelsen knyttes til Folketrygdens grunnbeløp, G. Og at denne i de kommende

årene justeres ift endring i Grunnbeløpet. For 2024 var 1G kr.124.000 kr. Det foreslås at godtgjørelsen fastsettes til 1,5 G, gjeldende fra 2024, og beløpsmessig justeres basert på regulering i 2025 og de påfølgende årene. Dette gir forutsigbarhet for styremedlemmene og også valgkomitteen som skal rekruttere tillitsvalgte.
B) Forslag/ ingen endring: Fortsetter som før med 120.000 fordelt på styremedlemmene.

Avstemming:
A). Godtgjørelsen til styret for 2024 og videre, skal være 1,5 G for 2024 totalt kr 186.000.

Forslaget fikk ___27__ stemmer, og ble vedtatt.

B). Godtgjørelsen uendret, og utgjør kr 120.000 som fordeles internt i styret.

Forslaget fikk ___0_ stemmer, og ble /ikke vedtatt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til 1.5 G og justeres årlig etter endringer av grunnbeløpet i Folketrygden.

Mot
Styrehonoraret fra de tidliegere år opprettsholdes, dvs. 120.000 kr

Landstad Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Morten Saugnes (valgt for 2 år i 2023)
- Nestleder: Jan Roger Lykkeslett (valgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem: Lill Hurlen Olsen (valgt for 2 år i 2024)
- Styremedlem: Arne Engesvoll (valgt som varamedlem for 2 år i 2023)
- Styremedlem: Randi Birkelund (valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

- Arne Engesvoll (valgt for 1 år i 2024, Styremedelm fra 1.6.2024)
- Inger-Johanne Maaø (valgt for 1 år i 2024)
- Leif Nordal (valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

- Aina Hagen
- Bjørnar Torsnes
- Jan Bjørnar Sture (leder)

SELSKAPSINFORMASJON
Landstad borettslag har organisasjonsnummer 923 665 455 og ble stiftet ble stiftet 30.09.2019. Innflytting fra oktober 2021. Borettslaget er utmeldt fra DES Lillestrøm, i 2023.

Borettslaget består av 50 andelsboliger, fordelt på en bygning med adresse Landstads gate 37. Det er ingen næringsseksjoner. Ved utgangen av 2024 er det fortsatt usolgte leiligheter, slik at det er noe grad av utleie.
Borettslaget står for 50/86-deler av driftskostnader/inntekter som gjelder Storstua i D2 og de to gjesterommene i D1.
Bestilling av festlokalet og ekstra overnattingskapasitet samt organisering av vask og nøkkelutdeling utføres av Utlånsgruppa.
Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2707 i LILLESTRØM kommune.

Borettslaget inngår i to sameier som har ansvaret for drift av innendørs og utendørs fellesarealer:
• Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg, Org.nr. 930 152 021

• Velforeningen Strøkstorget Syd, Org.nr. 929 495 268

På ekstraordinær generalforsamlingen 30.11.21 ble det vedtatt å arbeide for fusjon mellom Dovrekvartalet borettslag (D1 og D2) og Dovrekvartalet 2 borettslag (D5) som var en forutsetning ved start av byggeprosjektet. Dette er nå ikke aktuelt, med tanke på utmelding av DES-klubben. Dette skal nå til behandling på nytt, for å sikre at formalitetene skal være i orden.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Fakturaadresse:
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 923 655 455.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til
faktura@bori.no
Eventuell papirfakturaer stiles til:
Landstad borettslag, org nr 923 655 455
Postboks 2719
7439 Trondheim

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål *å drive eiendommen i samråd med og til beste for Andelseierne.*

Hjemmesidene (https://dovrekvartalet.borettslag.net) er et samarbeidsprosjekt mellom Dovrekvartalet borettslag (D1/D2) og Landstad borettslag (D5). Her kan beboere blant annet bestille de to gjesterommene i D1 og Storstua i D2. Nettsiden inneholder diverse nyttig informasjon.

Styret arbeider for tiden med en egen hjemmeside for Landstad borettslag

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, og også møter i fellesbygg/Velforeningen. Det har vært utstrakt kontakt med eksterne som f.eks. Eiendomsgruppe, Hent, Rørteft, Bori mm. men også og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering/Fakturaoppfølging*

- *Fellesgjeld er blitt konvertert til grønt boliglån*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) bl.a. anskaffet hjertestarter*
- *Gjennomgang av brann systemer*
- *Løpende vedlikehold*
- *Overskjøting av tomt*
- *Hus- og trivselsregler*

Arbeidet har i stor utstrekning vært *gjennomført mellom* møter, med status/rapportering på styremøtene.

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold av alle inngangspartier*
- *Nytt nøkkelsystem*
- *Infoskjerm*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannsikring*
- *Implementere inngåtte avtaler/kontrakter med vaktmesterfirma/TV leverandør og andre leverandører av varer/tjenester*
- *Infoskriv ift. hus-/terrasse-/garasjeregler*

Gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer.

- *Beboermøter*
- *Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider*
- *Dugnad – velferdstiltak – juletrefest – grillfest – kaffetilstelninger*
- *Andre velferdsaktiviteter*

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

Godkjent av styret, den 28 mars 2025.

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et solid årsresultat på kr. 848.000. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.
Det vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Se revisors beretning.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2024

Felleskostnader

Budsjettet var basert på 2024 innbetaling av felleskostnader. Siden rutinene for fakturering av fjernvarme etter forbruk er kommet på plass, samt at en får en full årlig effekt av de nye avtalene, er felleskostnadene blitt noe lavere.

Lillestrøm kommune har feilberegnet eiendomsskatten for 2023 og 2024. Dette blir avregnet med borettslaget 1 juni 2025. Det blir informert nærmere om dette på generalforsamling.

Regnskapet for 2024 viser et solid overskudd, samt at budsjett for 2025 viser betydelig overskudd. Dette er noe som *kan tilsi* en reduksjon i de generelle felleskostnadene i 2025/26.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er inngått avtale med Protector AS.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 utover det som er utført i inngangspartiene og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold. Det er innført nøkkelbrikker i søppelnedkast for å forsøke å redusere stopp med påfølgende kostnader for reparasjoner.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på Bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Protector AS benyttes skademeldingsskjema som blir utlevert ved henvendelse til Styret

Bruksoverlating – utleie mm

Søknad om bruksoverlating behandles av borettslagets styre. Andelseier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Vedtektene regulerer forkjøpsrett i Landstad borettslag. Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Toma. Denne ble endret fra Delta til TOMA fra 1.5.2024

Ekstra nøkkelbrikker til de ytre inngangsdørene i D5 kan bestilles på hjemmesiden til Bergersen lås, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene er utført av Conluo As, men ble skiftet til Hogi fra 1 april 2025.

Det er utarbeidet et omfattende informasjonsskriv med husordensregler, trivselsregler for takterrasse, parkeringshuset mm

Godkjent av Styret, den 28.mars 2025.

Endre tidligere vedtak fra Generalforsamling vedrørende sammenslåing med Dovrekvartalet borettslag

Bakgrunn:

På ekstraordinær generalforsamlingen 30.11.21 ble det vedtatt å arbeide for fusjon mellom Dovrekvartalet borettslag (D1 og D2) og Dovrekvartalet 2 borettslag (D5) som var en forutsetning ved start av byggeprosjektet. Dette er nå ikke aktuelt, med tanke på utmelding av DES-klubben. (Krever 2/3 flertall)

Fusjon med Dovrekvartalet	Sett Kryss X
A). Landstad borettslag ***skal ikke*** fusjonere med Dovrekvartalet borettslag	
B). Tidligere vedtak opprettholdes	

Godtgjørelse til tillitsvalgte

Bakgrunn:

Godtgjørelsen til tillitsvalgte har ikke vært endret siden etableringen av borettslaget. De siste år har generalforsamlingen, basert på ulike forslag, gitt tillegg til budsjettert godtgjørelse. På generalforsamlingen i 2024 ble det fremsatt forslag til at denne burde økes til 200.000 kr, også med tanke på det omfattende arbeidet og kompleksiteten i styrearbeidet. Dette var imidlertid ikke et alternativ i stemmegivingen.

For å unngå dette tilbakevendende tema på generalforsamlingene, er det foreslått av godtgjørelsen knyttes til Folketrygdens grunnbeløp, G. Og at denne i de kommende årene justeres ift endring i dette (G) grunnbeløpet. For 2024 var 1G kr.124.000 kr. Det foreslås at godtgjørelsen fastsettes til 1,5 G, gjeldende fra 2024, og beløpsmessig justeres basert på regulering i 2025 og de påfølgende årene. Dette gir forutsigbarhet for styremedlemmene og også valgkomitéen som skal rekruttere tillitsvalgte.

Godtgjørelse - tillitsvalgte	Sett Kryss X
A). Godtgjørelsen til styret for 2024 og videre, skal være 1,5 G.	
B). Godtgjørelsen endres ikke, og utgjør for 2024 det samme om tidligere år. (120.000 kr)	

Landstad Borettslag – Årsmøte 10.4.2025

INNSTLLING FRA VLGKOMITEEN

Styrevalg

Nåværende styre:

Leder Morten Saugnes – på valg

Medlem Lill Hurlen Olsen – ikke på valg

Medlem Jan Roger Lykkeslett – ikke på valg

Medlem Randi Birkelund – på valg

Medlem Arne Engesvoll – på valg

Vara Leif Nordal – på valg

Vara Inger-Johanne Maaø – ikke på valg

Valgkomiteen mener at nåværende styre gjør et formidabelt arbeid til det beste for beboerne i borettslaget. Derfor er det svært gledelig at samtlige som er på valg, sier seg villige til å fortsette.

Valgkomiteens innstilling blir da som følger:

Leder Morten Saugnes – gjenvelges for 2 år

Medlem Randi Birkelund – gjenvelges for 2 år

Medlem Arne Engesvoll – gjenvelges for 2 år

Vara Leif Nordal – gjenvelges for 2 år

Lillestrøm, den 24.3.2025

Jan-Bjørnar Sture - Aina E. Hagen - Bjørnar Torsnes

(sign) (sign) (sign)

Fullmakt

Hermed gir jeg_____, fullmakt til å stemme på mine vegne på Generalforsamlingen 10/04-24

Jeg _____ Gir herved ovenforstående rett til å stemme på mine vegne

Denne fullmakten er gyldig ved signatur.

Dato:_____

Sign: _____

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Landstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 577 955	8 615 297	10 496 100	9 585 900
Annen driftsinntekt		0	54 040	0	0
Sum driftsinntekter		**9 577 955**	**8 669 337**	**10 496 100**	**9 585 900**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	205 380	145 000	137 000
Konsulenttjenester	3	108 101	128 947	127 000	124 650
Kontingenter		0	10 200	0	0
Rep og vedlikehold	4	256 091	344 770	436 300	564 300
Forsikringer		179 584	156 198	177 000	198 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	616 379	645 219	676 800	698 200
Energi og fyring	6	626 007	737 259	642 000	682 000
Kabel-TV og telefoni		188 296	129 391	270 000	221 400
Driftskostnader	7	171 797	232 613	250 000	148 000
Kostnader til fellessameier		255 227	183 956	185 000	271 000
Andre driftskostnader	8	329 533	178 960	278 000	142 000
Sum driftskostnader		**2 902 164**	**2 952 892**	**3 187 100**	**3 186 550**
Driftsresultat før finansposter		**6 675 791**	**5 716 445**	**7 309 000**	**6 399 350**
Finansielle poster					
Finansinntekt		24 019	655	0	0
Finanskostnad		5 851 556	5 551 733	6 792 000	5 677 000
Sum finansposter		**-5 827 538**	**-5 551 078**	**-6 792 000**	**-5 677 000**
Årsresultat		**848 253**	**165 367**	**517 000**	**722 350**
Overført til annen egenkapital	11	848 253	165 367	0	0
Sum disponering		**848 253**	**165 367**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Landstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	246 728 750	246 728 750
Tomt	9, 15	71 321 250	71 321 250
Sum varige driftsmidler		318 050 000	318 050 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**318 050 000**	**318 050 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		209 706	42 171
Kundefordringer		172 949	64 143
Andre fordringer		0	14 204
Sum fordringer		382 655	120 517
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 545 644	1 009 772
Sum omløpsmidler		**1 928 299**	**1 130 289**
SUM EIENDELER		**319 978 299**	**319 180 289**

Balanse 31.12.2024

Landstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	250 000	250 000
Annen egenkapital	11	1 301 152	452 899
Sum egenkapital		**1 551 152**	**702 899**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13, 15	99 094 978	107 934 988
IN-Gjeld	13, 15	59 930 022	51 090 012
Borettsinnskudd	14, 15	159 025 000	159 025 000
Sum langsiktig gjeld		318 050 000	318 050 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 738	249 006
Annen kortsiktig gjeld		39 409	178 384
Sum kortsiktig gjeld		377 147	427 390
Sum gjeld		**318 427 147**	**318 477 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**319 978 299**	**319 180 289**

Landstad Borettslag

Morten Saugnes
Styrets leder

Randi Birkelund
Styremedlem

Ole Anton Berntsen
Styremedlem

Jan Roger Lykkeslett
Styremedlem

Lill Hurlen Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 381 245	2 600 040	2 250 000	2 475 000
3606	Kabel TV/bredbånd	269 400	268 951	270 000	221 400
3607	Garasje	0	82 650	0	0
3611	Andel renter IN	5 851 557	5 551 033	6 792 000	5 677 000
3619	Kommunale avgifter	465 275	0	569 800	573 200
3621	Eiendomsskatt	0	106 528	0	0
3629	Lokaler	0	6 095	0	0
3631	Fjernvarme	610 478	0	614 300	639 300
Sum felleskostnader		**9 577 955**	**8 615 297**	**10 496 100**	**9 585 900**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	150 000	180 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	25 380	25 000	17 000
Sum lønnskostnader	**171 150**	**205 380**	**145 000**	**137 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremiddag kr 4.941, ref. note 8 Andre driftskostnader.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	6 250	5 969	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	83 584	91 491	96 000	92 500
Andre forvaltningstjenester	8 660	20 049	15 000	15 750
HMS	8 250	4 813	9 000	9 400
Annen fremmed tjeneste	1 357	6 625	0	0
Sum konsulenttjenester	**108 101**	**128 947**	**127 000**	**124 650**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	32 029	99 121	55 000	195 000
Vedlikehold VVS	36 671	45 065	48 000	48 000
Vedlikehold elektro	9 207	0	20 000	20 000
Vedlikehold heis	23 531	50 125	77 000	65 000
Vedlikehold varmeanlegg	86 975	0	104 300	104 300
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	47 397	22 396	25 000	25 000
Vedlikehold brannsikring	20 281	117 388	90 000	90 000
Dugnadskostnader	0	675	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**256 091**	**344 770**	**436 300**	**564 300**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	492 887	538 691	569 800	573 200
Eiendomsskatt	123 492	106 528	107 000	125 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**616 379**	**645 219**	**676 800**	**698 200**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	72 651	40 591	42 000	52 000
Fjernvarme	553 356	696 556	600 000	630 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	112	0	0
Sum energi og fyring	**626 007**	**737 259**	**642 000**	**682 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	68 857	106 060	100 000	63 000
Renholdstjenester	102 941	126 553	150 000	85 000
Sum driftskostnader	**171 797**	**232 613**	**250 000**	**148 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-hus (Fellesbygget)	49 926	95 850	100 000	52 000
Driftskostnader grendehus (Storstua)	57 313	27 380	30 000	52 000
Driftskostnader utleielokaler	9 446	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	3 390	24 249	0	0
Søppeltømming/container	0	1 416	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	1 930	548	1 000	0
Inventar	0	1 933	1 000	0
Nøkler, låser og skilt	193 384	7 477	120 000	20 000
Kontorrekvisita	0	1 290	1 000	1 000
Lisenser/software	35	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	6 000	6 000
Kostnader tillitsvalgte	4 941	186	4 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 365	4 000	0
Velferdskostnader	6 333	14 819	7 000	7 000
Gave, ikke fradragsberettiget	438	0	0	0
Øredifferanser	-2	48	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**329 533**	**178 960**	**278 000**	**142 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	71 321 250	246 728 750
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	71 321 250	246 728 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	71 321 250	246 728 750
Anskaffelsesår	2019	2019

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 250 000 fordelt på 50 à kr. 5 000.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	452 899	287 532
Tilført til/fra EK fra årets resultat	848 253	165 367
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 301 152	452 899

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	99 094 978	107 934 988
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**99 094 978**	**107 934 988**

Note 13 Pantelån

Kreditor	**DNB BANK ASA**
Lånenummer	**16366011750**
Opptaksår	2022
Rentesats	5,5
Beregnet innfridd	25.08.2072
Opprinnelig lånebeløp	159 025 000
Lånesaldo 01.01	107 934 988
Avdrag i perioden	8 840 010
Lånesaldo 31.12	**99 094 978**
Saldo 5 år frem i tid	99 094 978
Andelssaldo 01.01	51 090 012
Innbetalt IN i perioden	8 840 010
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo 31.12	**59 930 022**
Sum pantegjeld for lån	**1 590 025 000**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

I henhold til nedbetalingsplan er det avdragsfrihet på lånet frem til 2032.

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	318 050 000	318 050 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	318 050 000	318 050 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	318 050 000	318 050 000

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**702 899**	**537 532**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	848 253	165 367
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	0
B. Årets endring i disponible midler	848 253	165 367
C. Disponible midler 31.12	**1 551 152**	**702 899**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 928 299	1 130 289
- Kortsiktig gjeld	377 147	427 390
= Disponible midler 31.12	**1 551 152**	**702 899**

5178 2024 Årsoppgjør + fullstendighetserklæring til signering.pdf

Navn	Dato
Saugnes, Morten	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Saugnes, Morten

Navn	Dato
Berntsen, Ole-Anton	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Berntsen, Ole-Anton

Navn	Dato
Lykkeslett, Jan Roger	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Lykkeslett, Jan Roger

Navn	Dato
Olsen, Lill Hurlen	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Olsen, Lill Hurlen

Navn	Dato
Birkelund, Randi	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Birkelund, Randi

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

Til generalforsamlingen i Landstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landstad Borettslag som viser et overskudd på NOK 848 253. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025

5178 Landstad Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025
Sted: Storstua
28 av 50 mulige stemmegivere var representert. 4 av disse med fullmakt.
28 deltok fysisk

Sak 0: Velkommen og informasjon fra Styret

- Eiendomsskatt
- Storstua/gjesteleiligheter - eierskap
- Generelle felleskostnader (Reduksjonen 15)
- Hjemmeside – status
- Aktiviteter fremover
- Spørsmål og svar

Vedtak: Til orientering.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

> "Styremedlem Randi Birkelund velges til møteleder. Lill Hurlen Olsen velges som sekretær. Morten Steien og Trond Skar signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Formalia - stemmeberettige, undertegne protokoll, lovlig innkalt møte

a) Opptak av navnefortegnelse (Inger Johanne)
Etter vedtektenes pkt. 9-6 har hver andelseier en stemme på generalforsamlingen.
Tilstede var 24 andeler representert, herav _4 med fullmakt,
totalt 28 stemmeberettigede.
Vedtak: Opptak av navnefortegnelse vedtatt.

b) Møtet ble forvarlset 12. 2.25, med påminnelse om at frist for innlevering av saker som ønskes behanldet var 9.3.25. Innkalling med saksdokumenter ble sendt ut 31.3.25 og i tide.
Vedtak: Møtet er lovlig satt.

c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet er forvarslet 12.02.25 og innkallingen sendt ut den 31.03.25 og i tide (mellom 20 og 8 dager før møtet).
Vedtak: Møtet er lovlig satt.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Sak 3: Regnskap

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 0 stemmer
Annet forslag

Sak 4: Regnskapsmelding fra styret

Styret har sendt ut årsmelding for 2024. Denne tas til etterretning

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Årsmeldingen godkjennes
Mot - 0 stemmer
Årsmelding ikke godkjent
Styreleder presenterte styrets årsmelding.
Vedtak godkjent

Sak 5: Personvalg - Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre:
1. Leder Morten Saugnes – på valg
2. Medlem Lill Hurlen Olsen – ikke på valg
3. Medlem Jan Roger Lykkeslett – ikke på valg
4. Medlem Randi Birkelund – på valg
5. Medlem Arne Engesvoll – på valg
6. Vara Leif Nordal – på valg
7. Vara Inger-Johanne Maaø – ikke på valg

Forslag er fremmet av valgkomiteen: Jan-Bjørnar Sture - Aina E.Hagen - Bjørnar Torsnes.
Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg
Er det andre forslag ?
Vedtak:

1. **Styreleder (2 år)**

Morten Saugnes enstemmig valgt

2. **Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)

Arne Engesvoll 1. valg - enstemmig valgt
Randi Birkelund 2. valg - enstemmig valgt

3. **Varamedlem (2 år)**

Leif Magne A Nordal enstemmig valgt

4. Valgkomite:
Bjørnar Torsnes fortsetter og tar gjenvalg.
Nye representanter:
Erlend Berger
Trond Skar

Sak 6: Opphør av tidligere vedtak hva gjelder fusjon med Dovrekvartalet brl

På ekstraordinær generalforsamlingen 30.11.21 ble det vedtatt å arbeide for fusjon mellom
Dovrekvartalet borettslag (D1 og D2) og Dovrekvartalet 2 borettslag (D5) som var en forutsetning ved start av byggeprosjektet. I november 2022 vedtok Dovrekvartalet borettslag
2023 oppdatering av sine vedtekter etter gjennomføring av eierseksjonering. I 2023 vedtok
vår generalforsamlingen, med senere godkjenning fra DES- Lillestrøm, at vårt borettslag meldte seg ut av DES. Basert på de vesentlige endringene i vedtektene for organisering av de
respektive borettslagene er det ikke lenger hensiktsmessig å slå sammen borettslagene.
Styret foreslår : Oppheving av vedtak om sammenslåing av borettslagene Dovrekvartalet borettslag og Landstad borettslag.
Vedtak A vil innebære vedtektsendring som krever 2/3 flertall:
A) Oppheving av tidligere vedtak om sammenslåing av borettslag.
B) Opprettholde tidligere vedtak om sammenslåing av borettslagene.

Alternativ 1 Vedtatt med 27 stemmer
Tidligere vedtak opphører
Mot - 0 stemmer
Vi skal fortsatt jobbe frem en fusjon

Totalt antall stemmer: 27
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)
Vedtak godkjent.

Sak 7: Godtgjørelse av tillitsvalgte

Styrets honorar fastsettes etterskuddsvis på generalforsamling. Forslag trenger simpelt flertall av andelseierne for å bli vedtatt.

Godtgjørelsen til tillitsvalgte har ikke vært endret siden etableringen av borettslaget, og utgjør kr 120.000. De siste år har generalforsamlingen, basert på ulike forslag, gitt tillegg til budsjettert godtgjørelse. På generalforsamlingen i 2024 ble det fremsatt forslag til at denne burde økes til 200.000 kr, også med tanke på det omfattende arbeidet og kompleksiteten i styrearbeidet. Dette var imidlertid ikke et alternativ i stemmegivingen da forslaget ikke var fremmet innen fristen.
For å unngå dette tilbakevendende tema på generalforsamlingene, er det foreslått av godtgjørelsen knyttes til Folketrygdens grunnbeløp, G. Og at denne i de kommende årene justeres ift endring i Grunnbeløpet. For 2024 var 1G kr.124.000 kr. Det foreslås at godtgjørelsen fastsettes til 1,5 G, gjeldende fra 2024, og beløpsmessig justeres basert på regulering i 2025 og de påfølgende årene. Dette gir forutsigbarhet for styremedlemmene og også valgkomitteen som skal rekruttere tillitsvalgte.
B) Forslag/ ingen endring: Fortsetter som før med 120.000 fordelt på styremedlemmene.

Avstemming:
A). Godtgjørelsen til styret for 2024 og videre, skal være 1,5 G. For styreperiode 2024-2025 blir dette totalt kr 186.000.

Vedtatt: Forslaget A fikk ___27__ stemmer, og ble vedtatt.

B). Godtgjørelsen uendret, og utgjør kr 120.000 som fordeles internt i styret.

Forslaget fikk ___0_ stemmer, og ble /ikke vedtatt.

5178 2025 Protokoll generalforsamling 10.04.25.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Steien, Morten Arne	**2025-04-15**	**Birkelund, Randi**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Steien, Morten Arne

Identifikasjon

bankID Birkelund, Randi

Navn	Dato
Skar, Trond	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Skar, Trond

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

VEDTEKTER FOR DOVREKVARTALET 2 BORETTSLAG
Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.9.2019, sist endret den 11.05.2023.

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Dovrekvartalet 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger på gnr. 81 bnr. 2707 (tomtene er under sammenslåing/fradeling) i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Borettslaget består av 50 andeler, pålydende kroner 5 000,-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsrettens innhold
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Er det flere andelseiere i borettslaget som vil benytte forkjøpsretten, er det den som har bodd lengst i borettslaget som går foran andre andelseiere.
Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget, og andelseier har ansvar for betaling av husleie og øvrige utgifter inntil ny eier overtar.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en

måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5. Bruksrett og vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller

pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer,

administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, dvs. husleiebrøk (areal). Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et a kontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.
Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
7-3 Disponering av parkeringsplasser
Kjøperne av leiligheter i Dovrekvartalet 2 Borettslag har rett til å kjøpe parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget organiseres som anleggseiendom med eget gnr/bnr.
Dersom noen har behov for handicap- parkeringsplass, må dette avtales i fbm kjøp av parkeringsplassen. De som har dokumentasjon i form av kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser, vil få prioritet til disse plassene så lenge det er ledige hc- plasser.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med en til tre varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder er to år. To styremedlemmer velges for to år og to styremedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer andelseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

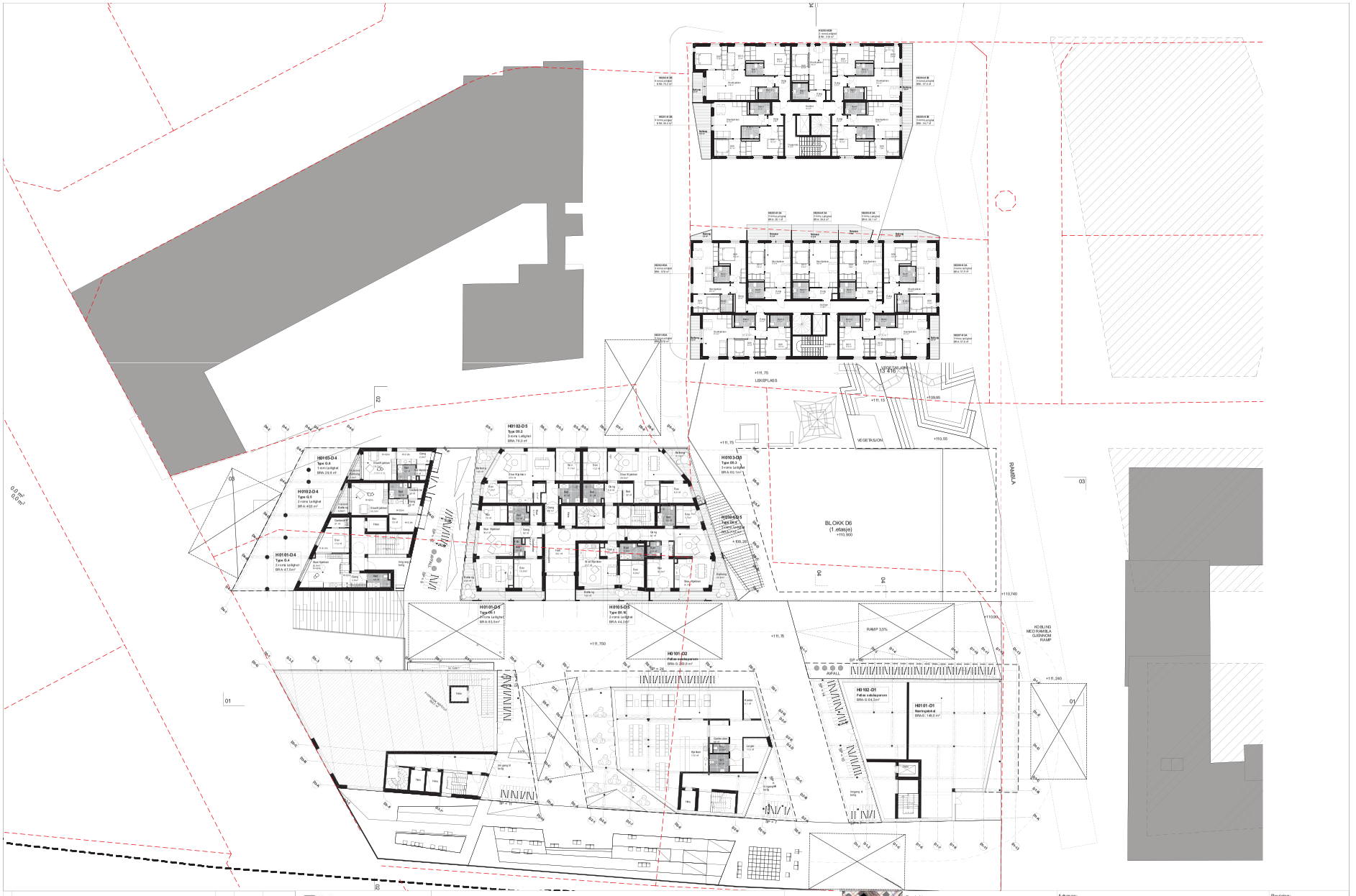
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om

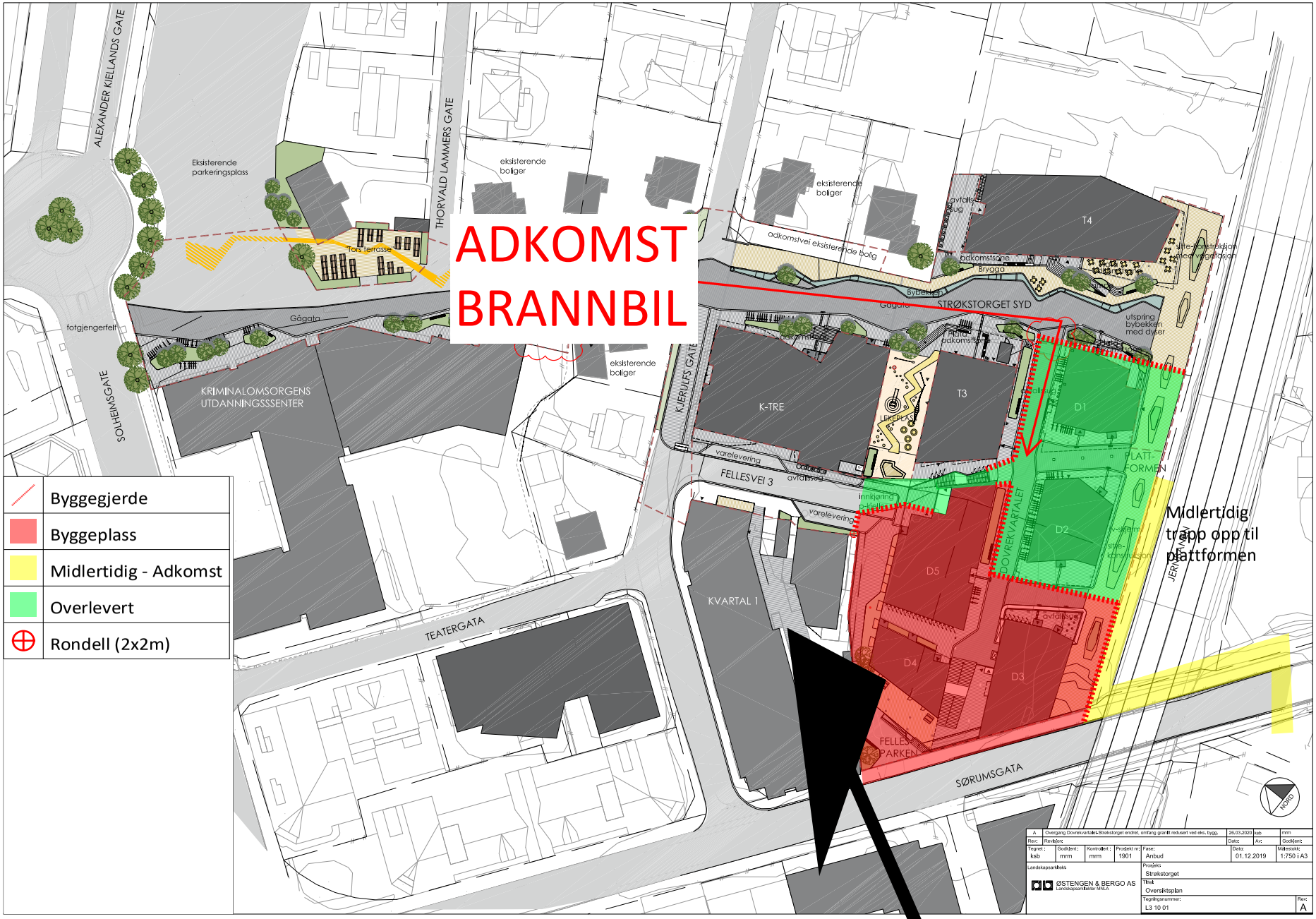
pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

12. Etablering av Dovrekvartlet 2 borettslag – senere sammenføyning
Ved utbygging av Dovrekvartalet 2 Borettslag kan det bli nødvendig å etablere/stifte flere borettslag, som senere er planlagt sammenføyd til ett borettslag, med felles styre og forretningsførsel. Ved signering av kontrakt om kjøp av leilighet aksepterer andelshaver derfor samtidig at en slik organisering kan skje i ettertid.


LEKEPLASS
+111,75
+111,15
+109,95
VEGETASJON
+110,95
RAMBLA
BLOKK D6
(1 etasje(r))
+110,900
+110,740
RAMP 3,5%
+110,695
+111,750
+111,35
AVFALL
+111,240
HOBLING MED RAMBLA GJENNOM RAMP
+111,75
+111,75
+111,75

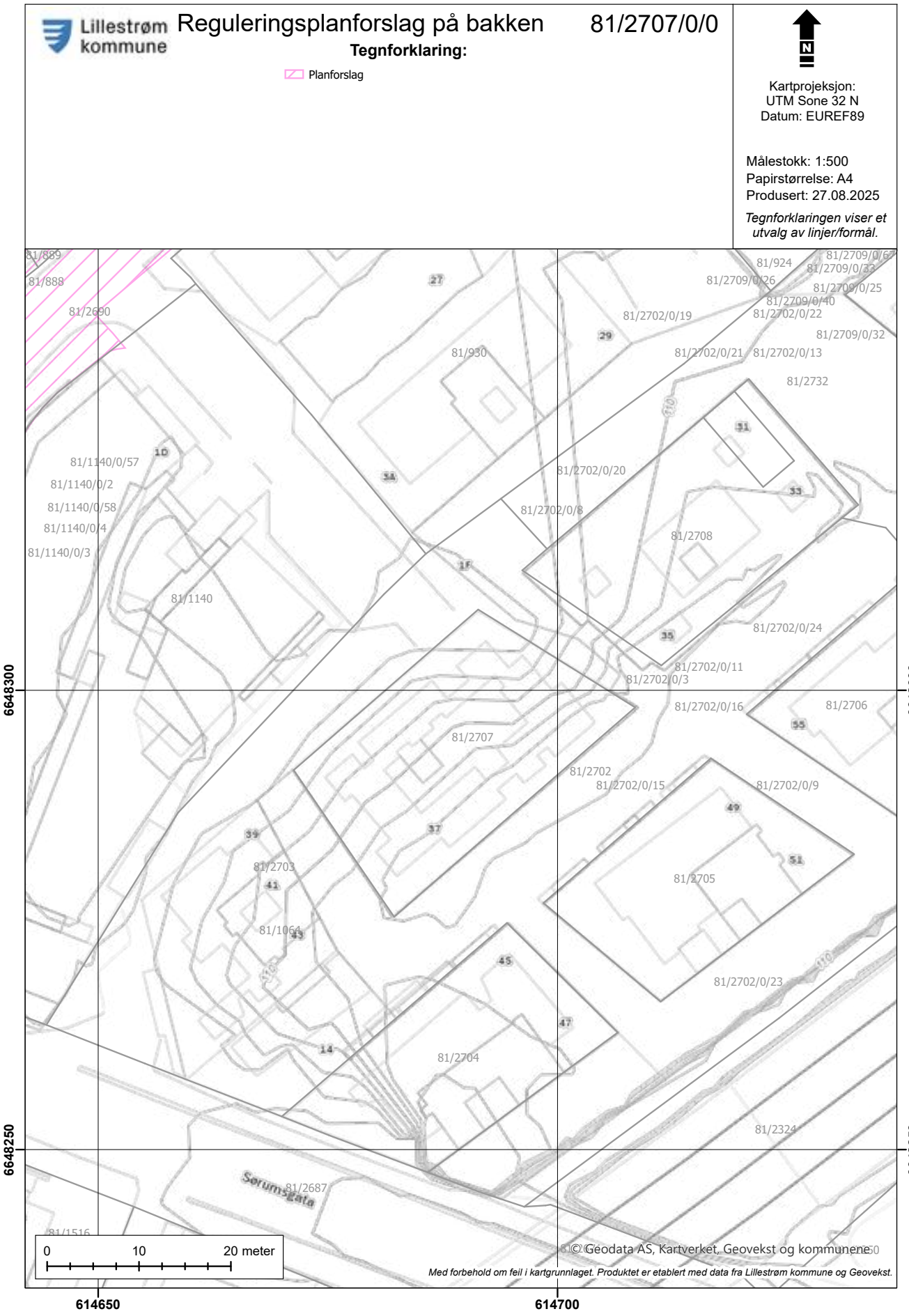

ADKOMST
BRANNBIL
ALEXANDER KIELLANDS GATE
THORVALD LAMMERS GATE
SOLHEIMSGATE
Eksisterende parkeringsplass
"Tors terrasse"
fotgjengerfelt
Gågata
eksisterende boliger
KRIMINALOMSORGENS UTDANNINGSSSENTER
adkomstvei eksisterende bolig
avfallssug
T4
adkomstsone
Brygga
Bybekken
STRØKSTORGET SYD
utspring bybekken med dyser
K-TRE
T3
D1
KJERUFS GATE
varelevering
FELLESVEI 3
innkjøring p-kjeller
PLATT-FORMEN
OVERKVARTALET
D2
D5
KVARTAL 1
TEATERGATA
D4
D3
FELLES-PARKEN
SØRUMSGATA
JERNBANEN
Midlertidig trapp opp til plattformen
Byggegjerde
Byggeplass
Midlertidig - Adkomst
Overlevert
Rondell (2x2m)
NORD
A Overgang Overkvartalet-Strøkstorget endret, omfang grantlt redusert ved eks. bygg. 26.03.2020 ksb mm
Rev: Revidjert: Dato: Av: Godkjent:
Tegnet: ksb Godkjent: mmm Kontrollert: mmm Prosjekt nr: 1901 Fase: Anbud Dato: 01.12.2019 Målestokk: 1:750 i A3
Landskapsarkitekt
ØSTENGEN & BERGO AS
Landskapsarkitekter MNLA
Prosjekt: Strøkstorget
Tittel: Oversiktsplan
Tegningsnummer: L3 10 01 Rev: A



AT PLAN& ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Plotskjema:	
	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegning: Fasade Sørvest D4-D5	Gnr/Bnr: 81/1148	Målestokk: 1:200 /1:400	Format: A2 /A4
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A40-03	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato:	Kontrol: TR	


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
81/2707/0/0
Tegnforklaring:
Planforslag
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
81/889
81/888
81/2690
81/1140/0/57
81/1140/0/2
81/1140/0/58
81/1140/0/4
81/1140/0/3
81/1140
81/930
81/924
81/2709/0/67
81/2709/0/33
81/2709/0/26
81/2709/0/25
81/2709/0/40
81/2702/0/22
81/2702/0/19
81/2709/0/32
81/2702/0/21
81/2702/0/13
81/2732
81/2702/0/20
81/2702/0/8
81/2708
81/2702/0/24
81/2702/0/11
81/2702/0/3
81/2702/0/16
81/2706
81/2707
81/2702
81/2702/0/15
81/2702/0/9
81/2703
81/2705
81/1064
81/2702/0/23
81/2704
81/2324
81/2687
Sørumsgata
81/1516
6648300
6648250
614650
614700
0
10
20 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 over bakken 81/2707/0/0

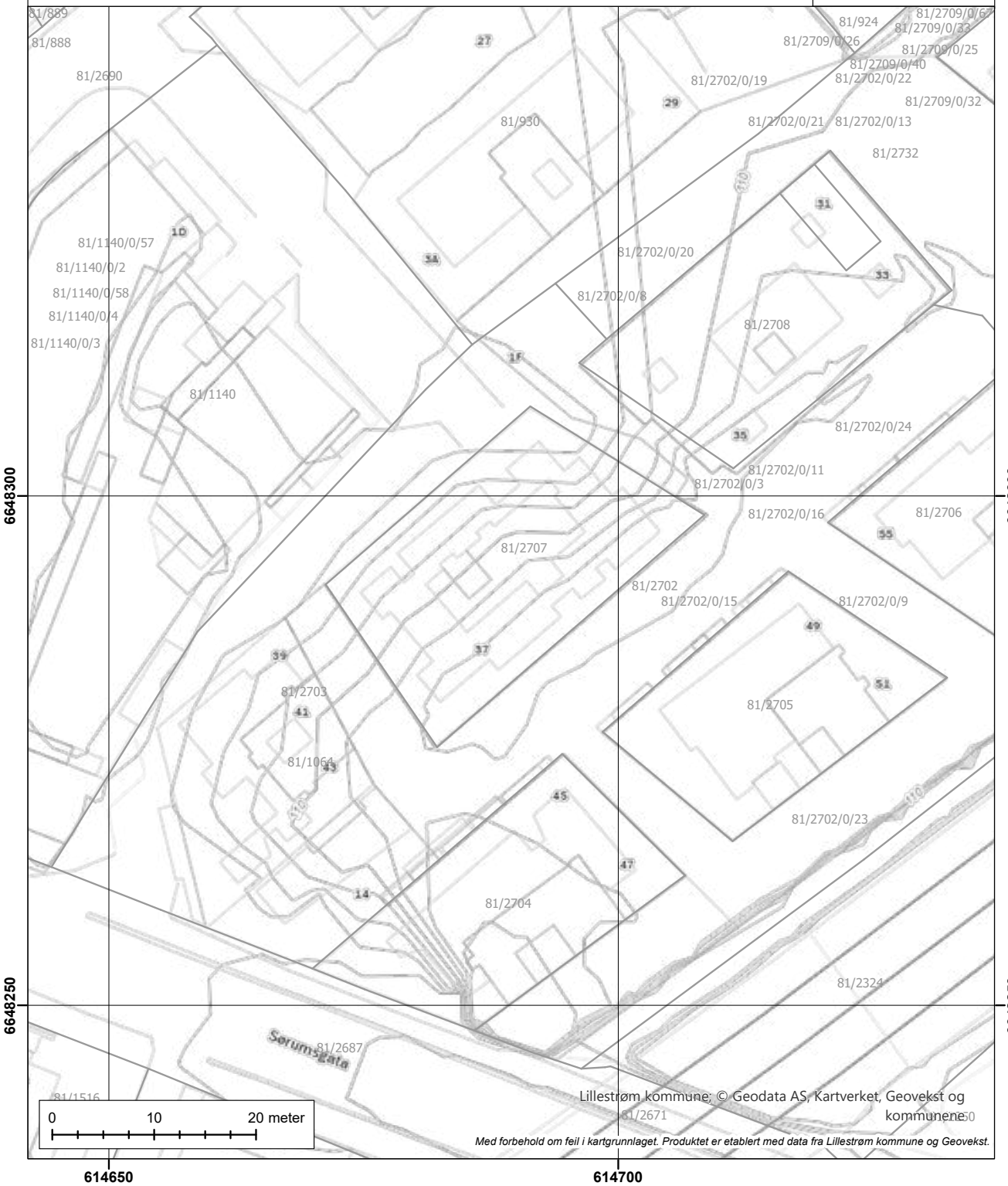
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2707/0/0

Tegnforklaring:

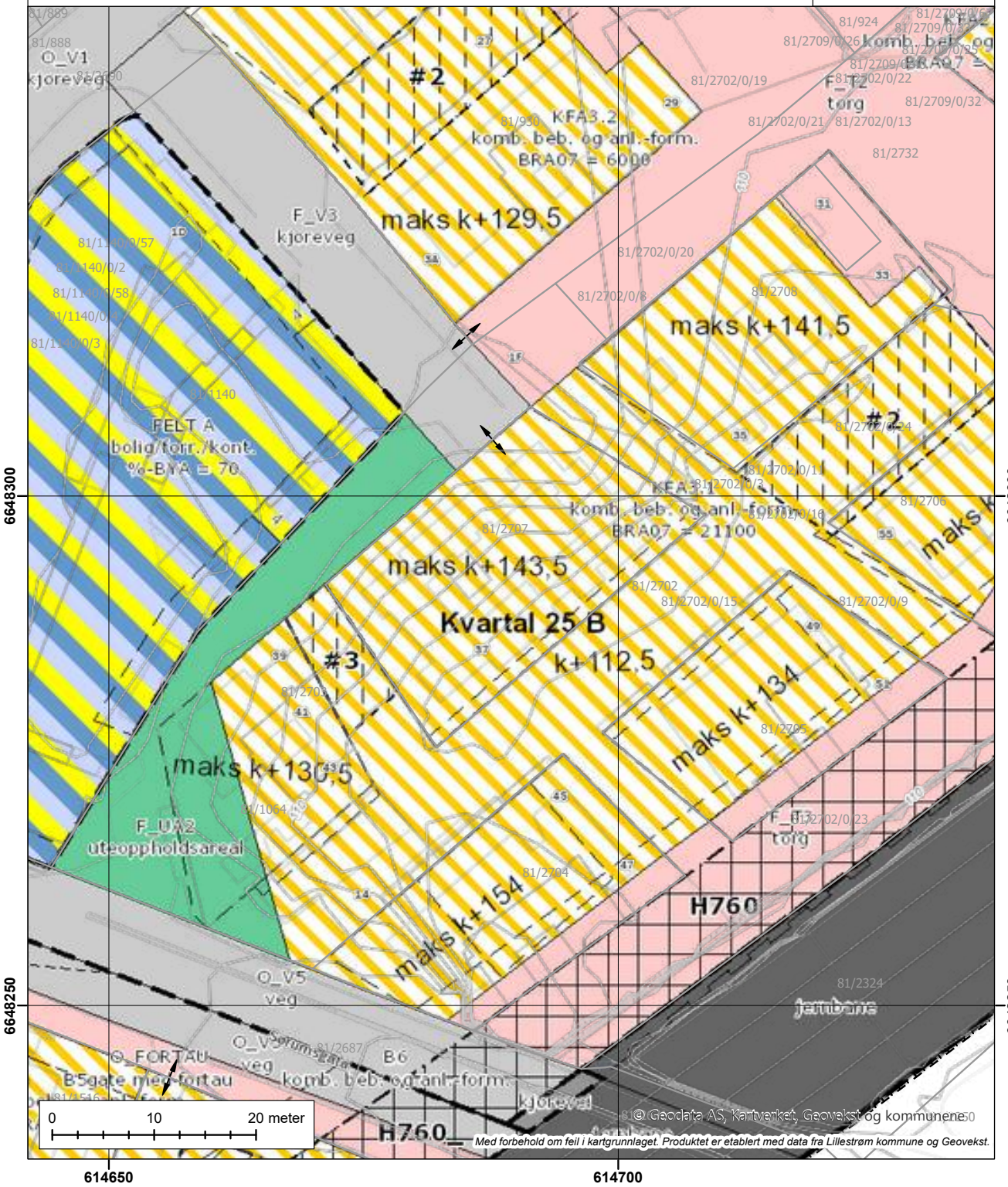
- Kjørevei
- Jernbane
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

ambita

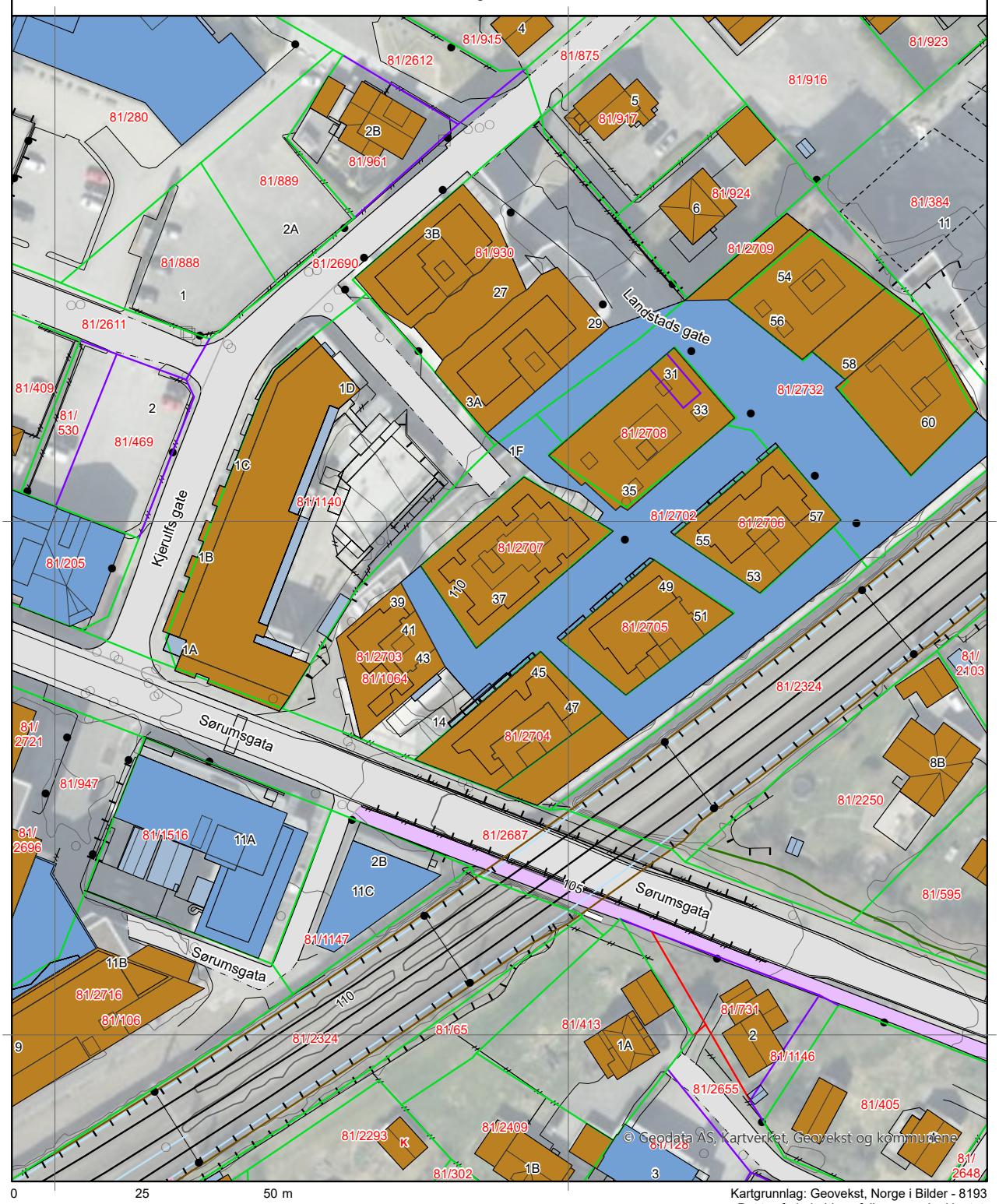
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2707/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2707/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/2707/0/0

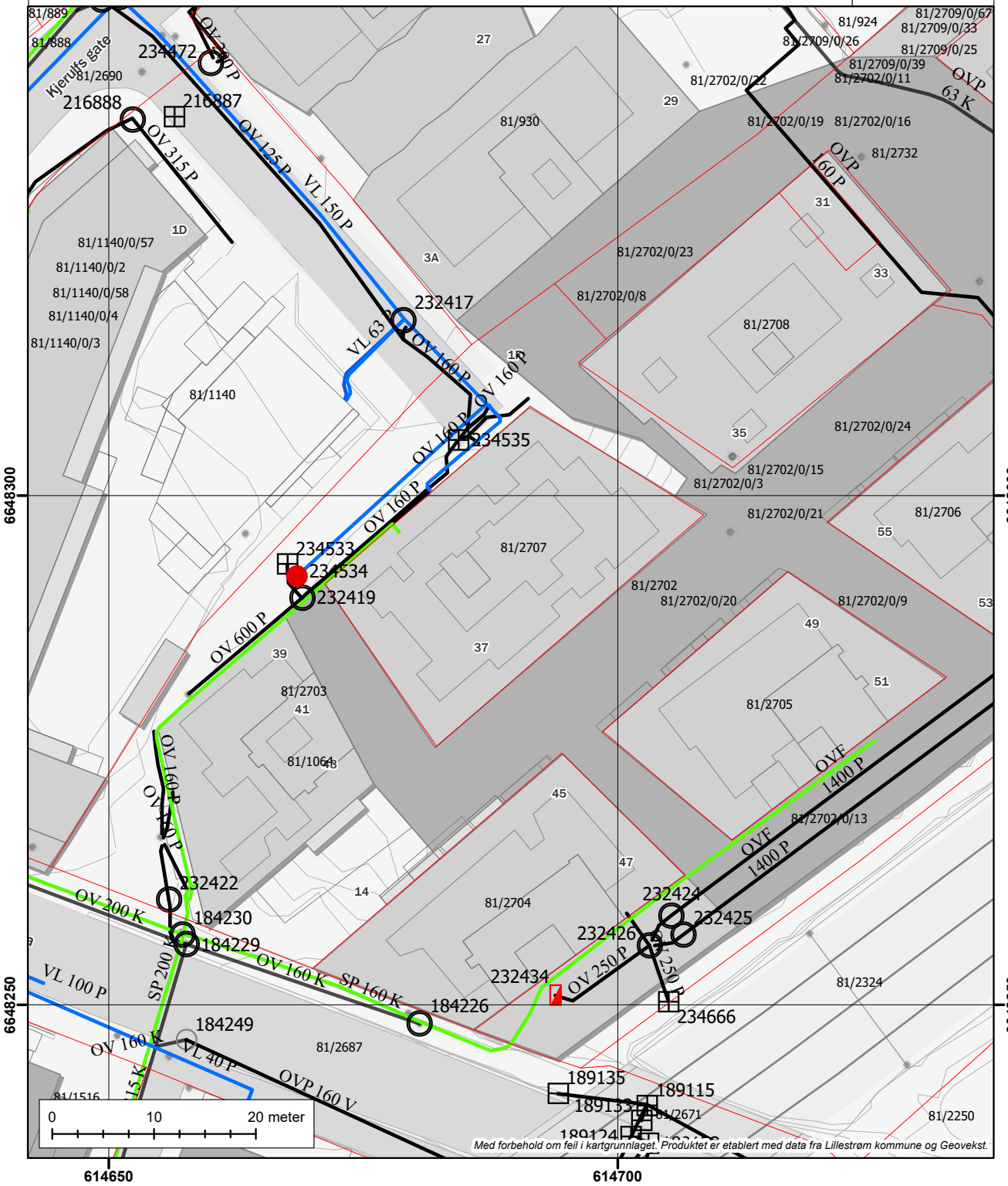
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.08.2025



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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

Dato
16.01.2023

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

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

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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



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

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

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

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

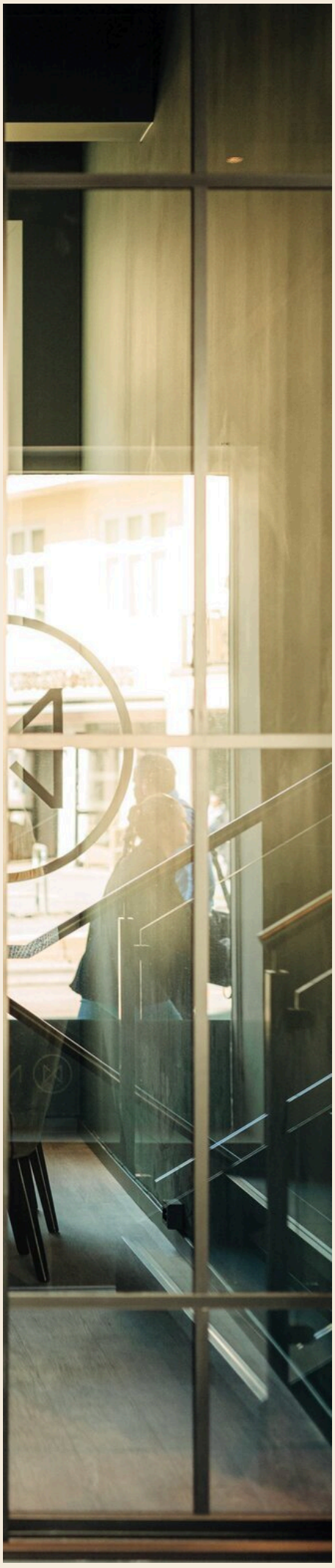
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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: 60-0423/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 37 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2707 (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:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: