NORDVIK

Brøtergata 2

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Brøtergata 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 2-roms leilighet i Kinokvartalet! Garasjeplass | Fransk balkong | Heis | IN-ordning | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**3 492 845,-**
Fellesgjeld	**183 696,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 907,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

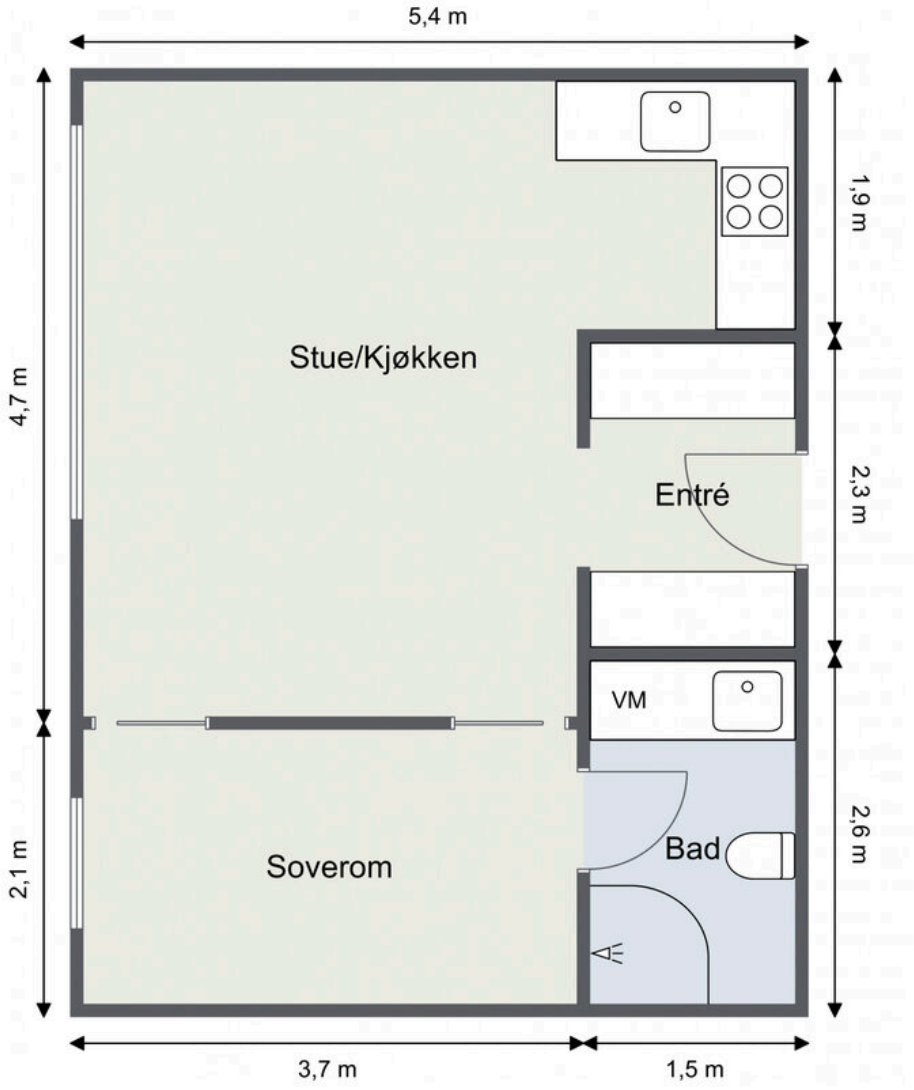
Kort fortalt

Velkommen til Brøtergata 2!
En attraktiv leilighet i populære Kinokvartalet midt i Lillestrøm sentrum. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med åpen stue/kjøkken-løsning. Fra stuen har du utgang til en fransk balkong som gir godt med lysinnslipp og behagelig lufting. Bilen parkeres i felles garasjeanlegg, med mulighet for montering av elbillader, og direkte tilgang til heis. Her får du en leilighet i et moderne område, med kort vei byens fasiliteter!

Verdt å merke seg:
Perfekt førstegangskjøp midt i Lillestrøm sentrum!
Praktisk planløsning.
Fransk balkong og store vindusflater.
Garasjeplass med mulighet for elbillader.
IN-ordning.
Kjellerbod på 5 kvm
Sentral og populær beliggenhet.
Flotte fellesarealer.
Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger.

Brøtergata 2

3. Etasje



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





Stuen oppleves som romslig og gjennomtenkt utformet, med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord.





Store vindusflater sørger for flott lysinnslipp og en luftig atmosfære, mens den franske balkongen gir en følelse av åpenhet.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, men er samtidig smart plassert slik at det oppleves som en egen sone.









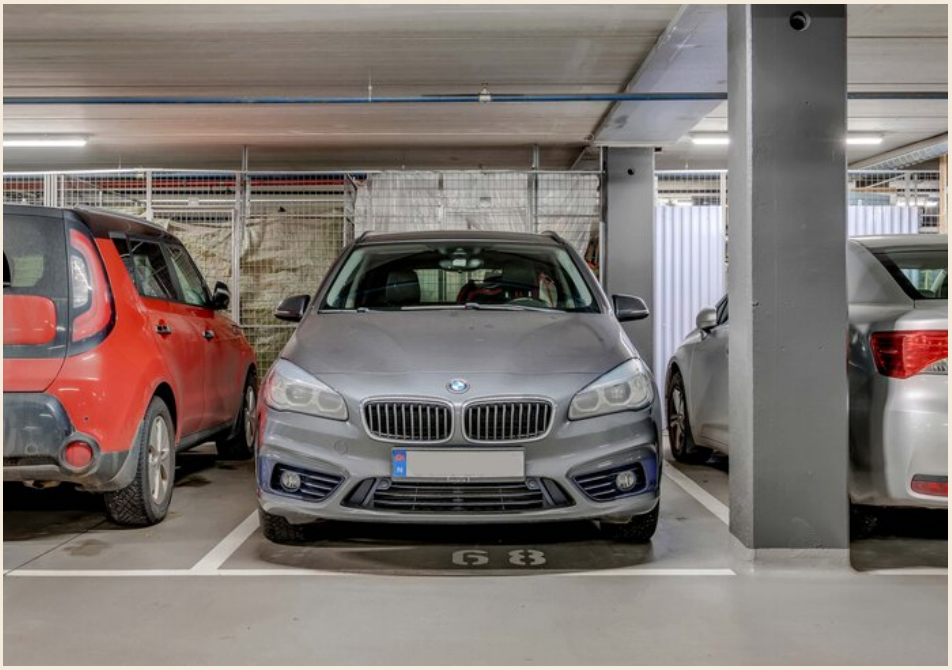








Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller, plass nummer 68. For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en kjellerbod bak parkeringsplassen på 5 kvm.





Flotte fellesarealer!

I garasjekjelleren finner du også en praktisk sykkelparkering!



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0447/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Brøtergata 2, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 252 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 220 i Paletten Borettslag, org.nr. 981925203

Selger
Patrick Reinaas Rotlid

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
183 696,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 483 696,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 449,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 492 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 502 145,- (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
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom.
Total BRA: 38 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
3. etasje, BRA-i 38 m²: Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom.

Standard
Entré
Velkommen inn! Leiligheten åpner seg med en innbydende entré som byr på svært gode oppbevaringsmuligheter. Her finner du garderobeskap på begge sider av gangen, noe som gir rikelig plass til sko, yttertøy og øvrige nødvendigheter. En praktisk og ryddig start på hjemmet.

Stue
Stuen oppleves som romslig og gjennomtenkt utformet, med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Store vindusflater sørger for flott lysinnslipp og en luftig atmosfære, mens den franske balkongen gir en følelse av åpenhet. Parkett på gulvet og vegger malt i en moderne blåfarge gir rommet et stilrent og behagelig uttrykk.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, men er samtidig smart plassert slik at det oppleves som en egen sone. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Her finner du frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr – alt du trenger for en funksjonell og praktisk hverdag. Varmtvannsberederen, antatt fra byggeåret, har en kapasitet på ca. 110 liter og er plassert diskret under benken i kjøkkenhjørnet.

Bad
Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme som gir en komfortabel start på dagen. Baderomsinnredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. I tillegg, finner du dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin – en praktisk og funksjonell løsning for daglig bruk.

Soverom
Soverommet er romslig og har en smart planløsning med inngang fra begge sider. Her er det god plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Fra soverommet er det direkte adkomst til badet, noe som bidrar til en behagelig bokomfort.

For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en kjellerbod bak parkeringsplassen på 5 kvm.

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
Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller, plass nummer 68. Det er mulighet for å installere ladeboks på p-plassen.

Garasjeplassene følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Intern omsetning av garasjeplass blant andelseierne aksepteres.

Modernisering og påkostninger
Satt inn dusjkabinett og malt på soverom, stue og kjøkken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 4. januar 2024

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

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

Blokk med bolig og næring samt garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger i pusset murkonstruksjon, fasadeplater og stående kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av oppsprukket/løs silikon.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av dører som tar i karm samt skyvedør som bør utbedres.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

Innbo og løsøre
Medfølger: Vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Medfølger ikke: Kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 907,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Avdrag IN 1: 996
Felleskostnader: 1 126
Garasje: 578
Kabel- TV/Bredbånd: 399
Renter IN 1: 626
Stipulerte avdrag: 40
Stipulerte rentekostnader: 142
Total: 3 790

Fra og med 01.01.2026 øker felleskostnadene fra 3 790 til 3 907. Endringen skyldes følgende justeringer: Avdrag IN 1 reduseres fra kr. 1 019,- til kr. 996,-, mens renter IN 1 øker fra kr. 486,- til kr. 626,-.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 799 279,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 197 114,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Paletten 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.

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

For mer informasjon om borettslaget - gå på borettslagets sin nettside: https://paletten.lettstyrt.no/

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og ingen medlemmer har meldt forkjøpsrett i forbindelse med utlysning av forkjøpsrett på ovennevnte bolig.

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynte å løpe den 16.12.2025, og utgikk dermed den 23.12.2025. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 23.12.2025

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 183 696,-pr. 11.12.2025

Bank: HANDELSBANKEN 5,35%
Type lån: Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25
Siste renteendring - 5,10%, fra 22.10.25
Terminer: 4
Total restgjeld: 11 983 101
Andel saldo: 154 605
Løpetid: 28.12.12 - 31.12.35

Bank: HANDELSBANKEN 5,10%
Type lån: Annuitetslån, Info pr 25.11.25
Terminer: 12
Total restgjeld: 6 379 399
Andel saldo: 29 091
Løpetid: 31.05.23 - 25.07.51

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere

mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr. 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned.

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

Bank: HANDELSBANKEN 5,35%
Type lån: Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25
Siste renteendring - 5,10%, fra 22.10.25
Terminer: 4
Total restgjeld: 11 983 101
Andel saldo: 154 605
Løpetid: 28.12.12 - 31.12.35

Bank: HANDELSBANKEN 5,10%
Type lån: Annuitetslån, Info pr 25.11.25
Terminer: 12
Total restgjeld: 6 379 399
Andel saldo: 29 091
Løpetid: 31.05.23 - 25.07.51

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 646,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2021) viste overskudd på kroner 490 967,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget, som regulerer forholdet mellom partene. For andre innedyr slik som innekatt, kanin, marsvin, undulat og akvariefisk trengs ingen søknad. Søknadsdokument med erklæring fås ved henvendelse til styret. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2095645

Tomt

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

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt. 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
Kinokvartalet ligger i et sentralt og moderne område, med kort vei til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

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

I samme bygg finner du Odeon Kino, Romerikes største kinosenter. Her kan du ta heisen rett ned til kinoen!

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens mest populære badested med basseng, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt gode lysløyper.

Servicetilbud: Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi, samt Meny for et større utvalg. Det er ca. 5 minutters gange til Lillestrøm Torv kjøpesenter og til de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike

kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Flytog fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Toget har avganger mot Oslo med 10 minutters mellomrom, og tar deg til sentrum på ca. 10 minutter. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen, 11 min til Lørenskog, 26 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn. Det er ca. 8 minutter med sykkel til OsloMet – storbyuniversitetet på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.02.2023.

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.

Avvik fra byggetegningene: Veggen som skiller soverommet og stuen er trukket lenger inn i stuen enn det som fremgår av opprinnelige tegninger. Som følge av dette er også adkomsten til badet lagt fra soverommet i stedet for fra stuen. Endringen gjelder hoveddel til hoveddel og utløser derfor ikke krav om søknad om bruksendring

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til annet kombinert formål - Kino, forretning, kontor og bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til annet kombinert formål - Kino, forretning, kontor og bolig. Nærliggende områder er regulert til gatetun/gågate, kombinert bebyggelse og anleggsformål, torg, veg, bolig/forretning/kontor og gate med fortau.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende, park - nåværende, boligbebyggelse - nåværende, park - fremtidig, veg - nåværende, kollektivtrase, adkomstvei.

Nærliggende område er berørt av hensynssone H570_52. Hensynssone gjelder særlig hensyn til kulturmiljø. Dette berører ikke eiendommen.

Lillestrøm sentrum er i stadig utvikling og det må regnes med pågående byggearbeider og endringer i trafikkbilde i en periode fremover.

I henhold til DOK-analyse av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med marin grense, eiendommen ligger under marin grense. Temakart for støykartlegging viser at nærliggende områder har rød støysone, boligen ligger i gul støysone. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen berøres av et potensielt flomfareområde. DOK-analyse er vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3205/81/252:
01.06.1909 - Dokumentnr: 800012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

10.01.2005 - Dokumentnr: 302 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:254
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:259
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:283
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:398
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:401
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0231 Gnr:81 Bnr:428

26.09.2005 - Dokumentnr: 15865 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2264/13121
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 499/13121
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 138/13121
Snr: 4
Formål: Næring

Sameiebrøk: 136/13121
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 135/13121
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1017/13121
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 326/13121
Snr: 8
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 8606/13121
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,4,6,7,8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 54581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 164380 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:252
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.

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. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 127 670,- 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 23. desember 2025

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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.

Brøtergata 2

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	13 min gange, 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	17 min gange, 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	795 elever, 35 klasser	7 min bil, 2.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	17 min gange, 1.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	5 min gange, 0.4 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	15 min gange, 1.3 km

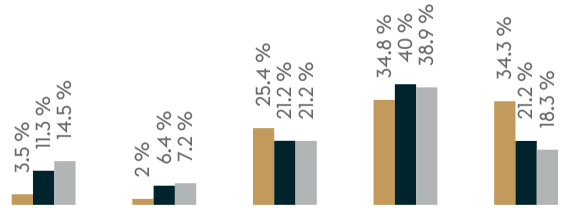
Offentlig transport

Lillestrøm kirke	Linje 100, 340	1 min gange, 0.1 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min gange, 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min bil, 21.5 km
Oslo Gardermoen		26 min bil

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	3 min gange, 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min gange, 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år)	179 barn	10 min gange, 0.9 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	4 min
Volla skole	8 min
Sterkere Trening	2 min
EVO Lillestrøm	6 min

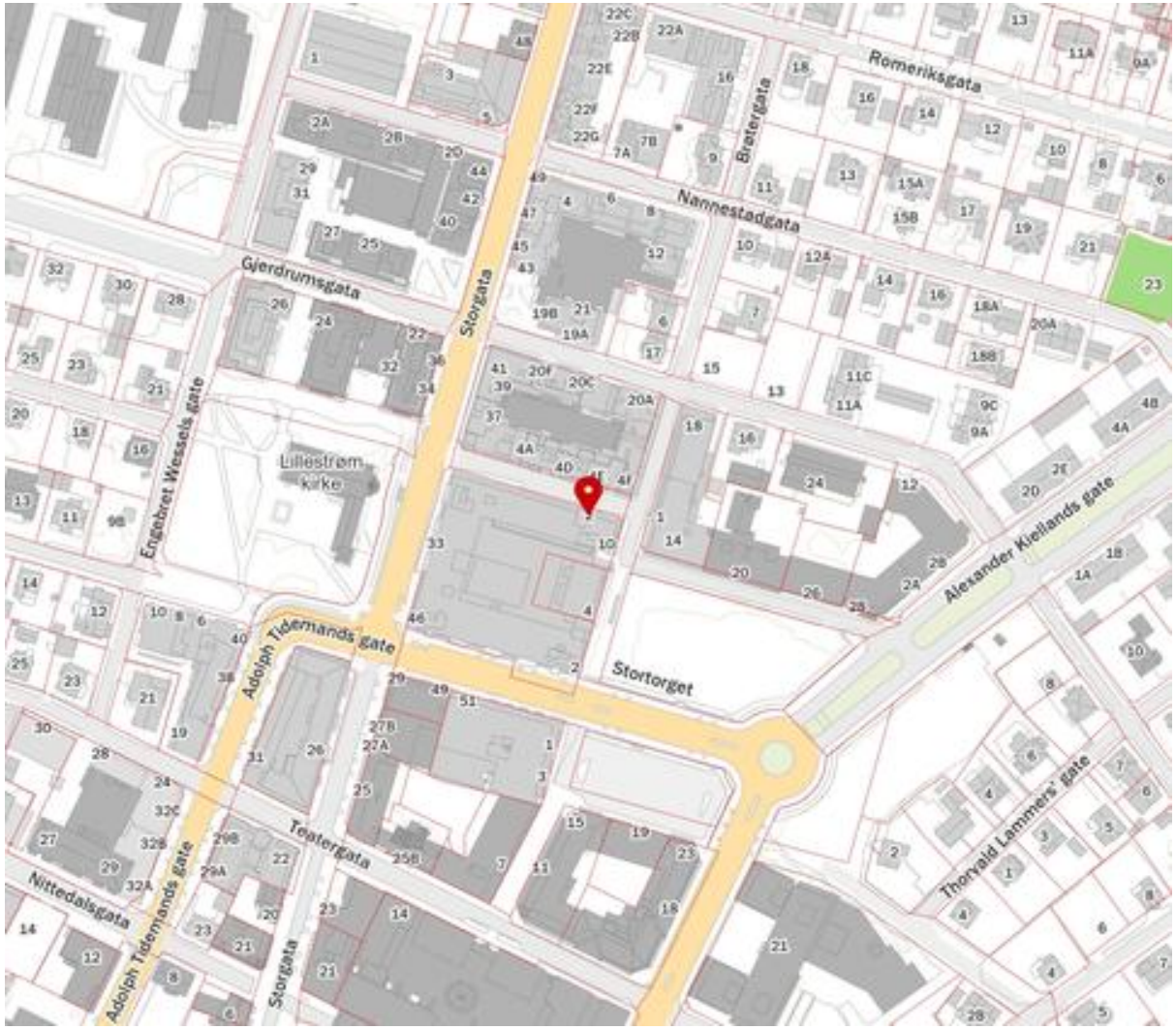
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Brøtergata 2
2000 Lillestrøm

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 12/12/2025

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 252
Hjemmelshaver:	Patrick Reinaas Rotlid
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	220
Byggeår:	2005
Tomt:	m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	11.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med bolig og næring samt garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger i pusset murkonstruksjon, fasadeplater og stående kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler. Det anbefales å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter og planer mtp. ansvar og vedlikehold.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	38				38	
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	38	5			38	
SUM BRA	43					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

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

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 241cm på kjøkken samt deler av stue og soverom. Målt ca 220-222cm i øvrig deler av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

12/12/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Det registreres stedvis oppsprukket og løs silikon i overgang gulv/vegg. Silikonen påvirker hovedsakelig det estetiske og det er ikke behov for strakstiltak. Det anbefales dog å etablere ny silikon i overgangen. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: TG2 settes på grunn av oppsprukket/løs silikon.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger, garderobseskap og sikringskap på aktuelle vegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand, dog med mindre småskader og naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknader:

©mstr.no

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres at ytterdør samt dør til baderom tar i karm og har behov for justering. Den ene skyvedøren til soverommet er ute av sporet slik at den ikke lukker tett. Utbedring bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av dører som tar i karm samt skyvedør som bør utbedres.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Vannrør og fordeler ligger åpent over himling på bad og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder antas å være fra byggeåret, har en kapasitet på ca. 110 liter og er plassert under benken i kjøkkenhjørnet. Denne plasseringen er uheldig, da kjøkkenet må demonteres for å skifte ut berederen.

Det er ikke etablert lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Berederen er tilkoblet via vanlig stikkontakt, men må direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til elektrisk tilkobling.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduer.

Luftutskiftningen i oppholdsrommene oppfyller kravene fra byggeåret, men det anbefales å vurdere muligheter for å forbedre luftutskiftningen for å sikre et bedre inneklima.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av oppsprukket/løs silikon.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av dører som tar i karm samt skyvedør som bør utbedres.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring samt alder og forventet gjenværende levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rotlid, Patrick Reinaas	9578-5995-4-3632615	2025-12-22 18:45:42

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
22. des. 2025

Oppdragsnummer
60-0447/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brøtergata 2, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Patrick Reinaas Rotlid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 60-0447/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rotlid, Patrick Reinaas	**2025-12-22**

Identifikasjon

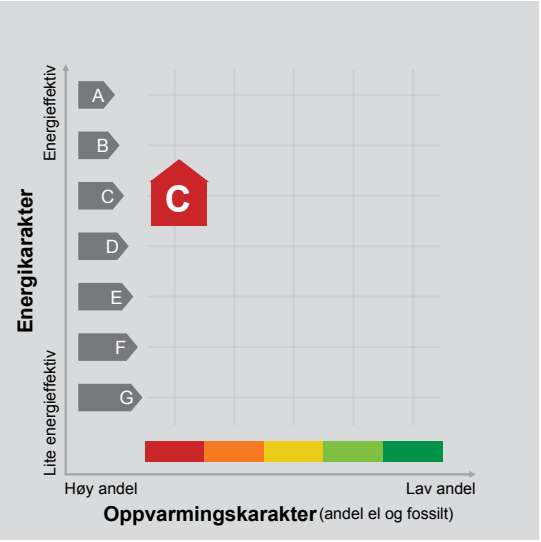
bankID Rotlid, Patrick Reinaas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brøtergata 2
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23297108
Bruksenhetsnummer	H0312
Merkenummer	b7c27937-93be-48db-91fb-8f73863de5fa
Dato	16.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

Generert 11.12.25
Vår ref.: 450 / 220
Meglers ref.: 60-0447/25

Boligopplysninger

Andel	220	**Bolignr**	H0312
Boligselskap	450 Paletten Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Brøtergata 2, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	1
Eier(e)	Patrick Rotlid	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 11.12.25: kr 3 790,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Avdrag IN 1	1 019	996	996	996	996	996
Felleskostnader	1 126	1 126	1 126	1 126	1 126	1 126
Garasje	578	578	578	578	578	578
Kabel- TV/Bredbånd	399	399	399	399	399	399
Renter IN 1	486	626	626	626	626	626
Stipulerte avdrag	40	40	40	40	40	40
Stipulerte rentekostnader	142	142	142	142	142	142
Total	3 790	3 907	3 907	3 907	3 907	3 907

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,35% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,10%, fra 22.10.25	4	11 983 101	154 605	28.12.12 - 31.12.35
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 25.11.25	12	6 379 399	29 091	31.05.23 - 25.07.51
Total		18 362 500	183 696	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,35% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,10%, fra 22.10.25	4	11 983 101	28.12.12 - 31.12.35
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 25.11.25	12	6 379 399	31.05.23 - 25.07.51

Selskap og eiendom

Selskap	450 Paletten Borettslag (orgnr. 981925203)
Antall enheter	96
Styrets e-post	post@palettenbrl.no
Styreleder	Lars Askheim (41552010)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2095645)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/252
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 192 406,00	**Andre inntekter**	kr 11,00
Formue	kr 4 646,00	**Utgifter**	kr 11 333,00

Merknader

1 parkeringsplass følger boligen, ekstra plasser faktureres fra Sameiet Palettenkvartalet

P.plass nr 68 i Sameiet 852 avd. 3 - tilknyttet enheten

Messanin regnes som egen etasje pga rømningsvei osv. Dette innebærer at leiligheter som egentlig ligger i 2 etg, f.eks enhet 201 nå blir registrert i 3 etg.

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr. 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Paletten Borettslag avholdt 24.04.2025 kl 18:00, sted Odeon Kino Lillestrøm.

Tilstede fra styret: Lars Askheim, Kristin Braastad, Tommy Edvardsen og Øyvind Wilfred Edvardsen

SAKER SOM BLE BEHANDLET:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Lars Askheim

Vedtak: Godkjent

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 31 Antall fremlagt fullmakter: 1
Antall totale stemmer: 32

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Jan Åsgeir Staldvik er valgt til sekretær.
Sverre Hollie og Hilde Krogstad signerer protokoll med møteleder.

Vedtak: Godkjent

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar er presentert i valgkomiteens innstilling.
Forslaget presenteres til: kr 285 000,-. Beløpet fordeles internt av styret.

Vedtak: Styrehonorar på kr 285 000,- godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om bevegelsessensor i alle 3 trappeganger for lys.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt

B) Forslag om å freshe opp inngangspartiet; Male og eventuelt montere spiler på vegg.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE

Alle var positive til inkluderingen av regnskapet som orientering.
Ønske om å videreføre dette til neste årsmøtet tatt til etterretning.

Resultatregnskapet til garasjen ble tatt til orientering.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Kristin Braastad

B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Valgt ble: Hilde Krogstad

C) Valg av valgkomité for 2 år

Valgt ble: Svein Olaf Eikrem og Rune Gulbrandsen

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

DELEGATER
Valgt ble: styrets leder Lars Askheim og ett styremedlem (velges av styret)

VARADELEGATER
Valgt ble: 2 styremedlemmer (velges av styret)

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Lars Askheim	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Tommy Edvardsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Øyvind Edvardsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Braastad	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Martin Halvorsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Hilde Krogstad	Valgt for 2 år i 2025

450 Protokoll Årsmøte 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Krogstad, Hilde	**2025-04-25**	**Hollie, Sverre Jacob**	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Krogstad, Hilde

Identifikasjon

bankID Hollie, Sverre Jacob

Navn	Dato
Askheim, Lars	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Askheim, Lars

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Paletten Borettslag avholdes 24.04.2025 kl 18:00, sted Odeon Kino Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE

7. VALG AV TILLITSVALGTE

I styret for Paletten Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.04.2025.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
Forslag til styrehonorar er presentert i valgkomiteens innstilling.
Vedlegg 1.

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Innkomne forslag fra Kjell Harjar.
Vedlegg 2.
1. Ønske om bevegelsessensor i alle 3 trappeganger for lys.

B) Innkomne forslag fra Einar Bjørnstad.
Vedlegg 2.
2. Freshe opp inngagsparti; Male og eventuelt montere spiler på vegg.

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE
Se vedlagt resultatregnskap for avdeling garasje til orientering.
Vedlegg 3.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

C) Valg av valgkomité for 2 år

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Paletten Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lars Askheim	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Kristin Braastad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tommy Edvardsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Øyvind Wilfred Edvardsen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Guri Engløkk	(valgt for 2 år i 2023)
Martin Halvorsen	(valgt for 2 år i 2024)

Valgkomite:

Svein Olaf Eikrem	(valgt for 2 år i 2023)
Rune Gulbrandsen	(valgt for 2 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Delegat:	Lars Askheim og Kristin Braastad
Varadelegat:	Tommy Edvardsen og Øyvind Wilfred Edvardsen

SELSKAPSINFORMASJON

Paletten Borettslag ble stiftet 22.03.2000 og har organisasjonsnummer 981.925.203.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 252 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige generalforsamling har styret avhold 6 styremøter. I tillegg har vi den daglige driften. Det kan nevnes:

· Godkjenning av mye eiere (3 eierskifter siden forrige generalforsamling)

· Samtaler med eiendomsmeklere om Borettslaget og leiligheten(e)

· Budsjettering og oppfølging av kostnader

· Arbeid med HMS plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).

· Løpende vedlikehold

· Samarbeid med Hagekomiteen om utvikling av, og innkjøp av planter til atriet.

· Jobbet frem og gjort klart for varsling mot snøras

· Jobbet med NAV om dørautomasjon og nødstrøm

· Fått på plass Granittkrakker med tanke på problematikk rundt feilparkering, blokkering av avsug for søppeltømming, utgang kino etc.

Annet arbeid i inneværende periode er:

· Samarbeidet med Millab Consult om en tilstandsrapport på mulige vann- og fuktskader på svalgang og søyler i atriet.

· Vedlikehold og utbedring av fliser på svalgang.

· Løpende oppdatering av Ringeklokker og tilgang til garasjeport.

· Brannvern og brannsikring, brannkurs

Styret

April 2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Paletten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 823 110	6 410 813	7 168 310	6 485 899
Annen driftsinntekt		0	1 000	2 000	0
Nedskrivning IN-gjeld	11	1 387 939	1 365 718	0	0
Sum driftsinntekter		**8 211 049**	**7 777 531**	**7 170 310**	**6 485 899**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	319 480	359 366	357 500	336 241
Konsulenttjenester	3	251 980	206 467	220 499	218 999
Kontingenter	4	39 173	39 173	42 000	39 200
Rep og vedlikehold	5	291 395	1 452 916	441 999	307 999
Forsikringer		4 768	4 747	5 000	0
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		172 316	332 454	332 499	278 000
Kabel-TV og telefoni		619 913	603 273	721 299	459 648
Driftskostnader	6	225 114	196 735	207 499	239 000
Leiekostnader		94 258	117 966	117 500	117 500
Kostnader til fellessameier		1 509 517	1 912 320	1 789 500	1 789 500
Andre driftskostnader	7	828 619	762 416	882 818	772 855
Sum driftskostnader		**4 356 533**	**5 987 832**	**5 118 113**	**4 558 942**
Driftsresultat før finansposter		**3 854 517**	**1 789 699**	**2 052 197**	**1 926 957**
Finansielle poster					
Finansinntekt		753	0	0	0
Finanskostnad		1 200 046	1 066 140	1 364 500	1 117 387
Sum finansposter		**-1 199 292**	**-1 066 140**	**-1 364 500**	**-1 117 387**
Årsresultat		**2 655 224**	**723 559**	**687 697**	**809 570**
Overført til annen egenkapital	10	2 655 224	723 559	0	0
Sum disponering		**2 655 224**	**723 559**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Paletten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	186 849 827	186 849 827
Tomt	8, 13	25 246 878	25 246 878
Sum varige driftsmidler		212 096 705	212 096 705
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		502 332	502 332
Sum finansielle anleggsmidler		502 332	502 332
Sum anleggsmidler		**212 599 037**	**212 599 037**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		237 556	311 999
Kundefordringer		0	56 034
Andre fordringer		248 764	73 600
Sum fordringer		486 320	441 633
Bankinnskudd, kasse o.l.		56 153	354 420
Skattetrekkkonto		0	6 382
Sum omløpsmidler		**542 473**	**802 435**
SUM EIENDELER		**213 141 510**	**213 401 472**

Balanse 31.12.2024

Paletten Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	9 600	9 600
Annen egenkapital	10	23 885 036	21 229 812
Sum egenkapital		**23 894 636**	**21 239 412**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	19 475 280	22 319 572
IN-Gjeld	11, 13	22 717 458	22 255 744
Borettsinnskudd	12, 13	147 009 810	147 009 810
Sum langsiktig gjeld		189 202 548	191 585 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 031	34 595
Annen kortsiktig gjeld	14	9 295	542 340
Sum kortsiktig gjeld		44 327	576 934
Sum gjeld		**189 246 874**	**192 162 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**213 141 510**	**213 401 472**

Paletten Borettslag

Lars Askheim
Styrets leder

Tommy Edvardsen
Styremedlem

Kristin Braastad
Styremedlem

Øyvind Wilfred Edvardsen
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	2 942 636	2 930 016	2 945 692	2 963 644
3603	Stipulerte renter	374 288	254 148	398 500	374 165
3604	Stipulerte avdrag	103 280	99 840	104 000	105 954
3606	Kabel TV/bredbånd	687 936	521 897	721 299	459 648
3607	Garasje	727 680	576 000	760 320	665 856
3611	Andel renter IN	826 356	771 959	966 000	743 222
3612	Andel avdrag IN	892 638	988 657	940 000	895 410
3621	Eiendomsskatt	268 296	268 296	332 499	278 000
Sum felleskostnader		**6 823 110**	**6 410 813**	**7 168 310**	**6 485 899**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	38 000	38 000	10 000
Feriepenger	0	4 957	2 500	1 210
Godtgjørelse til styre- og	280 000	272 000	272 000	279 999
Arbeidsgiveravgift	39 480	43 710	44 000	44 382
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	0	699	1 000	650
Sum lønnskostnader	**319 480**	**359 366**	**357 500**	**336 241**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har deltidsansatte ved behov. 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	5 875	5 875	6 500	6 999
Forretningsførerhonorar	187 350	179 544	196 500	197 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	17 385	17 499	15 000
Teknisk bistand	44 730	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	3 663	0	0
Sum konsulenttjenester	**251 980**	**206 467**	**220 499**	**218 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 573	39 173	42 000	5 600
Kontingent BORI	33 600	0	0	33 600
Sum kontingenter	**39 173**	**39 173**	**42 000**	**39 200**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	163 782	168 197	200 000	200 000
Vedlikehold VVS	0	14 053	15 500	15 000
Vedlikehold elektro	9 562	14 228	50 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	39 587	13 061	13 500	12 000
Vedlikehold garasjer	0	8 615	100 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	10 000	0
Vedlikehold ventilasjon	28 976	27 240	27 999	30 999
Vedlikehold brannsikring	49 488	2 095	25 000	35 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 205 427	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**291 395**	**1 452 916**	**441 999**	**307 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	71 505	74 137	68 000	90 000
Renholdstjenester	123 230	95 751	111 500	120 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	764	0	0
Gressklipping	30 379	26 083	27 999	29 000
Sum driftskostnader	**225 114**	**196 735**	**207 499**	**239 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	727 680	576 000	760 320	665 856
Søppeltømming/container	26 087	31 522	29 000	33 000
Lyspærer, sikringer etc	1 093	477	5 000	2 000
Driftskostnader	1 541	0	0	2 000
Verktøy og redskaper	0	6 831	5 000	0
Inventar	0	87 831	0	0
Driftsmateriale	6 104	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	27 541	8 001	20 000	23 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	6 999
Lisenser/software	19 963	23 480	26 499	21 000
Kostnader tillitsvalgte	0	5 083	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	5 278	2 457	15 000	6 000
Velferdskostnader	5 566	2 216	5 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	12 016	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 768	500	0	2 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 999	6 000
Sum andre driftskostnader	**828 619**	**762 416**	**882 818**	**772 855**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	186 849 826	25 246 878
Anskaffelseskost pr.31.12	186 849 826	25 246 878
Bokført verdi pr.31.12	186 849 826	25 246 878
Anskaffelsesår	2005	2005

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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9 600 fordelt på 96 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	21 229 812	20 506 253
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 655 224	723 559
Sum opptjent egenkapital 31.12	23 885 036	21 229 812
Annen egenkapital 31.12	23 885 036	21 229 812

Note 11 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2023	6 650 000	
Nedbetalt tidligere	68 139	
Nedbetalt i år	102 001	
Lånesaldo 31.12		6 479 860
Beregnet innfrielsesdato: 31.07.2051		
HANDELSBANKEN (IN-Lån)		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2012	67 000 000	
Nedbetalt tidligere	51 262 290	
Nedbetalt i år	892 638	
Innbetalt IN i år	1 849 653	
Lånesaldo 31.12		12 995 419
Beregnet innfrielsesdato: 28.12.2035		
Sum langsiktig gjeld		**19 475 280**

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.

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	189 202 548	191 585 126
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	212 096 705	212 096 705
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	222 285 000	222 285 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	6 382
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2 433
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	699
Skyldig feriepenger	0	4 957
Påløpt rente	7 059	7 006
Andre påløpte kostnader	2 236	108 544
Avsatte påløpte kostnader	0	412 320
Sum annen kortsiktig gjeld	**9 295**	**542 340**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember 2024 og blomster julen 2024, med forfall i januar 2025.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**225 501**	**982 569**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 655 224	723 559
Opptak langsiktige lån	0	6 650 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-994 639	-6 764 910
Nedskriving IN-gjeld	-1 387 939	-1 365 718
B. Årets endring i disponible midler	272 646	-757 068
C. Disponible midler 31.12	**498 147**	**225 501**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	542 473	802 435
- Kortsiktig gjeld	44 327	576 934
= Disponible midler 31.12	**498 147**	**225 501**

450 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bråstad, Kristin	**2025-03-19**	**Edvardsen, Tommy**	**2025-03-19**

Identifikasjon

BankID Bråstad, Kristin

Identifikasjon

BankID Edvardsen, Tommy

Navn	Dato	Navn	Dato
Askheim, Lars	**2025-04-01**	**Edvardsen, Øyvind Wilfred**	**2025-03-27**

Identifikasjon

BankID Askheim, Lars

Identifikasjon

BankID Edvardsen, Øyvind Wilfred

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

Til generalforsamlingen i Paletten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Paletten Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 655 224. 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 02.04.2025

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, 2. april 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
02.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

02.04.2025 16:13:19

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I PALETTEN BORETTSLAG 24.04.2025

1. Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte

a) Styremedlemmer

Vi skal i år velge ett styremedlem. Styreleder Lars Askheim og styremedlemmer Tommy Edvardsen og Øyvind Edvardsen har 1 år igjen av sitt verv.

Forslag til representanter til styret i Paletten

Styreleder:	Lars Askheim	(225)	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Tommy Edvardsen	(412)	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Braastad	(207)	Gjenvalg
Styremedlem:	Øyvind Edvardsen	(519)	Valgt for 2 år i 2024

b) Vararepresentanter

Vi skal i år velge ett varamedlem til styret. Guri Engløkk ønsker ikke gjenvalg. Varamedlem Martin Halvorsen har 1 år igjen av sitt verv.

Forslag til vararepresentanter til styre i Paletten

Varamedlem:	Martin Halvorsen	(211)	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Hilde Krogstad	(416)	Ny

c) Valgkomité

Svein Olaf Eikrem og Rune Gulbrandsen har et ønske om å fortsette sine verv i valgkomiteen.

Valgkomite:	Svein Olaf Eikrem	(210)	Gjenvalg
Valgkomite:	Rune Gulbrandsen	(318)	Gjenvalg

Styreleder, styremedlemmer, vararepresentanter og medlemmer i valgkomiteen velges for 2 år med mindre annet er foreslått.

2. Representanter til Generalforsamlingen i BORI

Valgkomiteen foreslår at Paletten representeres av Styrets leder samt ett styremedlem som styret selv utpeker. Styrets 2 andre medlemmer foreslås som vararepresentanter.

3. Styrets honorar

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr 280 000,- til kr 285 000,-

Valgkomiteen Paletten Borettslag, Lillestrøm 21.03.2024

Svein Olaf Eikrem (210)

Rune Gulbrandsen (318)

INNSENDTE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I PALETTEN BORETSLAG 2025

1. **Ønske om bevegelse sensor i alle 3 trappeganger for lys.**

   Tanken er å sikre nok lys for alle som benytter trappegang. Det er også viktig å tenke på mange ser dårligere ved dårlig lys og det er lett å glemme å trykke på bryteren.

   Viktig å unngå at noen beboere faller i trappegang på vei ned eller opp

Forslagsstiller Kjell Harjar – Leilighet 305

Styrets vurdering av forslaget.

Styret har sjekket dette tidligere, og det er estimert ca 70 000,- i kostnad pr. trappeløp. Det er lysbrytere ved alle dører inn i trappegangene, Styret mener derfor at kostnaden ved dette forslaget er for høy i forhold til nytten.

2. **Freshe opp inngangspartiene litt. Male og eventuelt montere spiler på vegg**

   Se vedlagt bilder fra et annet borettslag for inspirasjon.



Forslagsstiller Einar Bjørnstad – Leilighet 409

Styrets vurdering av forslaget.

Bygget vårt er snart 20 år, og Styret ser at det kan gjøre seg godt med en oppfriskning av inngangspartiene. Vi mener allikevel at dette bør vente til vi har en full oversikt over kostnaden ved vedlikehold av svalgang og søylene i atriet. Vi står ovenfor en stor investering som vi ennå ikke vet omfanget av.

Styret mener derfor at ikke «ikke nødvendig» vedlikehold bør kan utsettes.

Resultatregnskap 2024

Sameiet Palettenkvartalet
Alle beløp i NOK

Garasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 162 154	921 840	1 223 400	1 000 000
Annen driftsinntekt	2	242 907	27 716	0	0
Sum driftsinntekter		**1 405 061**	**949 556**	**1 223 400**	**1 000 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	83 795	85 976	113 899	87 681
Konsulenttjenester	4	35 022	16 503	20 499	122 531
Rep og vedlikehold	5	160 433	316 294	421 996	125 999
Forsikringer		69 608	63 552	67 000	76 200
Energi og fyring	6	227 604	196 542	377 499	251 000
Driftskostnader	7	12 475	18 377	16 500	12 999
Leiekostnader		68 528	69 790	73 500	72 000
Andre driftskostnader	8	65 341	7 739	132 497	19 062
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		31 095	0	0	39 999
Sum driftskostnader		**753 901**	**774 773**	**1 223 390**	**807 471**
Driftsresultat før finansposter		**651 160**	**174 783**	**10**	**192 529**
Finansielle poster					
Finanskostnad		157	217	0	0
Sum finansposter		**-157**	**-217**	**0**	**0**
Årsresultat		**651 004**	**174 566**	**10**	**192 529**
Overført til annen egenkapital		651 004	174 566	0	0
Sum disponering		**651 004**	**174 566**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje	1 162 154	921 840	1 223 400	1 000 000
Sum felleskostnader	**1 162 154**	**921 840**	**1 223 400**	**1 000 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	15 716	0	0
El bil/ladeanlegg	242 907	12 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**242 907**	**27 716**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	42 000	42 828	65 000	45 000
Feriepenger	5 040	6 124	7 800	5 445
Godtgjørelse til styre- og	26 400	26 400	27 000	26 400
Arbeidsgiveravgift	9 644	9 761	12 999	10 068
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	711	864	1 100	768
Sum lønnskostnader	**83 795**	**85 976**	**113 899**	**87 681**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 334	1 320	1 500	2 000
Forretningsførerhonorar	14 820	13 570	15 000	15 531
Andre forvaltningstjenester	493	1 613	3 999	5 000
Juridisk bistand	18 375	0	0	100 000
Sum konsulenttjenester	**35 022**	**16 503**	**20 499**	**122 531**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	155	29 299	189 999	999
Vedlikehold VVS	41 331	5 423	6 000	6 000
Vedlikehold elektro	0	151 333	63 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	7 665	8 499	5 000
Vedlikehold garasjer	49 642	79 173	83 000	3 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	30 999	0
Vedlikehold ventilasjon	23 818	9 861	5 000	11 000
Vedlikehold brannsikring	45 487	33 540	35 499	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	**160 433**	**316 294**	**421 996**	**125 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	204 528	142 879	137 499	251 000
Strøm til elbil ladeanlegg	23 076	53 662	0	0
Annet brensel	0	0	240 000	0
Sum energi og fyring	**227 604**	**196 542**	**377 499**	**251 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	12 294	10 572	10 500	12 000
Renholdstjenester	0	7 805	6 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	181	0	0	999
Sum driftskostnader	**12 475**	**18 377**	**16 500**	**12 999**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	1 737	0	0	0
Driftskostnader garasjer/P-	0	4 276	30 000	0
Søppeltømming/container	0	719	0	0
Lyspærer, sikringer etc	410	0	0	0
Verktøy og redskaper	60 200	1 754	0	0
Inventar	0	0	0	15 000
Nøkler, låser og skilt	692	0	0	999
Annet driftsmateriale	1 233	0	99 999	0
Lisenser/software	805	726	999	2 799
Generalforsamling/årsmøte	0	0	999	0
Bank og kortgebyrer	264	264	500	264
Sum andre driftskostnader	**65 341**	**7 739**	**132 497**	**19 062**

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret den 1/4-2008

Innledning
Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglene kan endres av styret. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Henvendelser til styret
Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

Bruksoverlating
Søknad om utleie av egen bolig – heretter kalt bruksoverlating – sendes Boligbyggelaget Romerike, BORI, og skal videre godkjennes av styret før leietaker flytter inn. Ved ulovlig bruksoverlating vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av leietaker. Leietaker skal overholde husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at det er andelseieren som har det endelige ansvaret. Ved bruksoverlating bør kontrakt inngås mellom andelseier og leietaker. Kopi av denne legges eventuelt ved søknaden.

Nødvendig dokumentasjon og skjemaer fås ved henvendelse til BORI.

Regler om ro i leiligheten
Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00. I dette tidsrom må radio og TV dempes. Det er ikke lov å borre eller gjøre bygningsarbeider etter kl 21.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Klager på støy må rettes til støyende beboere ved henvendelse. Hvis ikke dette hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever husordensreglene.

Husorden
Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne ro og hygge i hjemmene. Skal man ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro skal naboene varsles om dette. Et slikt nabovarsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Utendørs orden
Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre store gjenstander i felles trapperom eller svalganger. Biler og andre kjøretøyer skal parkeres i garasjeanlegget på den enkelte eiers parkeringsplass. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter ol kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverk. Dører til kjeller, garasjer og boder skal alltid holdes låst. Inngangsdørene skal være låst.

Fotballsparking, ballslåing og annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser. Foresatte skal ta ansvaret for at fellesområdene og lekeplassen er ryddig etter barns lek.

Atriet skal ikke brukes som lufteområde for hunder.

Søppel
Nedkastluken skal bare brukes for husholdningsavfall. Den må pakkes forsvarlig i små pakker. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal stenges etter bruk. Papir kastes i papirrommet. Spesialavfall er den enkelte beboers ansvar å få levert på godkjent deponi.

Hensetting av søppelposer utenfor egen inngangsdør er forbudt. Kast ikke søppel eller mat ned på fellesområdene til fuglene, og påse at barn som får matpakker med ut, ikke lar rester ligge igjen ute. Det kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Røyking
Det er ikke lov å røyke i fellesområder, garasje, trapper, inngang, ganger og svalganger. Det er heller ikke lov å røyke inne i atriet. Dersom beboere og gjester skal røyke, må dette gjøres på den enkelte beboers balkong. Sigaretter og sneiper skal ikke kastes ned fra balkongen på fortau eller inn i atriet.

Oppbevaring av gass i borettslaget
Etter brannforskriftene skal det ikke oppbevares gassbeholdere i garasjeanlegget eller i innendørs boder. Disse skal oppbevares i friluft og ikke inne i bygget. Gassbeholdere kan oppbevares på balkongen eller i utvendig bod med god lufting og skjermet mot direkte sollys.

Markiser og persienner
Beboere som ønsker det, kan for egen regning montere markiser eller persienner på balkongen. På vinduer som ikke er på balkongen, tillates kun persienner. For at borettslaget skal få et best og mest mulig helhetlig utseende, skal følgende produkt og leverandør benyttes:

Lady Persienneindustri AS – markise i beige/brun farge med tynne offwhite striper (Tempotest 792/14 L) og grå - brune persienner (nr 734).

Radio og TV
Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio- og fjernsynsapparater. Det er forbudt å sette opp/montere parabolantenner eller andre former for antenner på balkongene eller andre plasser i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget, som regulerer forholdet mellom partene. For andre innedyr slik som innekatt, kanin, marsvin, undulat og akvariefisk trengs ingen søknad. Søknadsdokument med erklæring fås ved henvendelse til styret. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Garasjer
Til alle leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Ved utleie av garasjeplasser til andre enn andelseiere i borettslag skal søknad sendes styret for godkjennelse. De som leier garasje skal ikke ha nøkkel til inngangsdørene, de skal bruke garasjeporten.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist. Sykler kan settes på egen parkeringsplass, i egen bod eller i sykkelbod. Avfall og spesialavfall skal ikke plasseres på parkeringsplasser eller utenfor boder i garasjeanlegget.

2. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

3. Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

4. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.

5. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.

6. Hvis bilen ikke har registreringsnummer, må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.

7. Sykkelboden skal brukes til oppstilling av beboernes sykler som er bruk. Det er ikke et sykkellager.

8. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanlegget.

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede …….. søker herved om dyrehold.

Begrunnelse er : ……..
…….
…….

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

4. Jeg er innforstått med at dyrehold vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Denne erklæring betraktes som en del husordensreglene, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lillestrøm, den ....
Hunderase

..... ……
Andelseier Leilighet nummer

.....
Adresse

1. Styret gir tillatelse til å holde hund på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……...
……
……

Lillestrøm, den …… Styrets leder: ……

Vedtekter
for
Paletten Borettslag

Org nr 981 925 203 tilknyttet BORI BBL (vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22 03 2000, sist endret 08.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI eller selskap eid av BORI eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

(6) Det tillates **ikke** å montere varmepumpe eller parabolantenne på balkong eller svalgang.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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.

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

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

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

5-3 Garasjeplasser.

Borettslaget disponerer garasjeplasser i fellesanlegg i eiendommens kjeller. Hver leilighet disponerer en garasjeplass. Det er ved første gangs erverv av bolig gitt adgang til å erverve flere parkeringsplasser ut over den ene som tilhører boligen. Garasjeplassen€ følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne.
Intern omsetning av garasjeplass blant andelseierne aksepteres.
Styret kan fastsette ordensregler for garasjeanlegget og styret kan også fastsette særskilte beløp som kan belastes den enkelte garasjebruker for dekning av felleskostnader. Andelseiere som disponerer flere enn 1 parkeringsplass vil bli belastet særskilt for driftskostnader for plass nr 2.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnad. Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken.
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

Kontakt

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

Forbehold

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

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

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

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

Eierskifte

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

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Godkjenning av eier

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

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

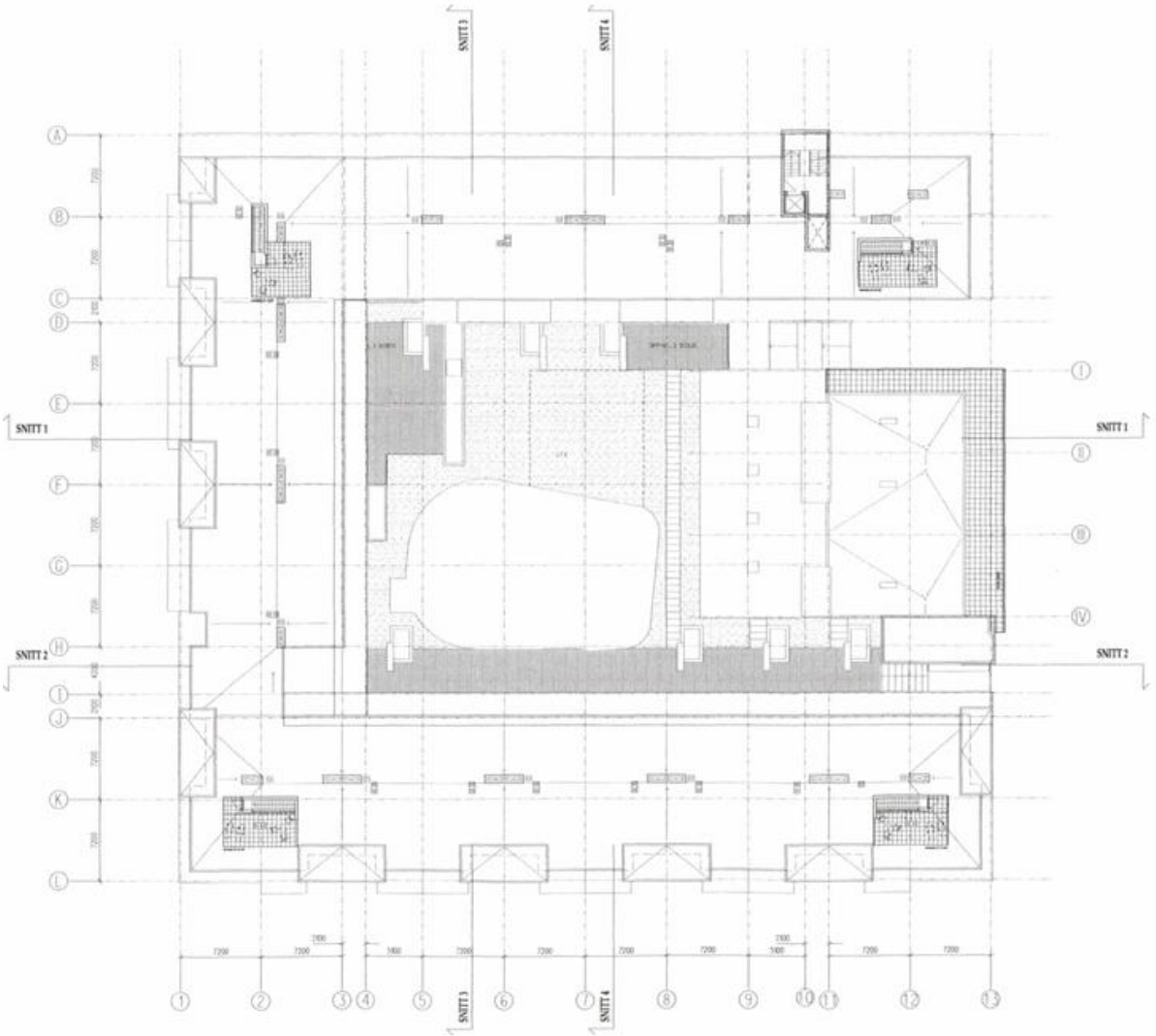
I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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

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



VEDLEGG D 08.

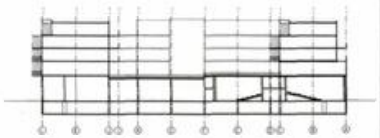
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT
TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.:

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	03.04.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	17.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD SNITT	04.06.99			

Tekst: TAKPLAN | Tegn.nr.: A.10-06 | Indeks: D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

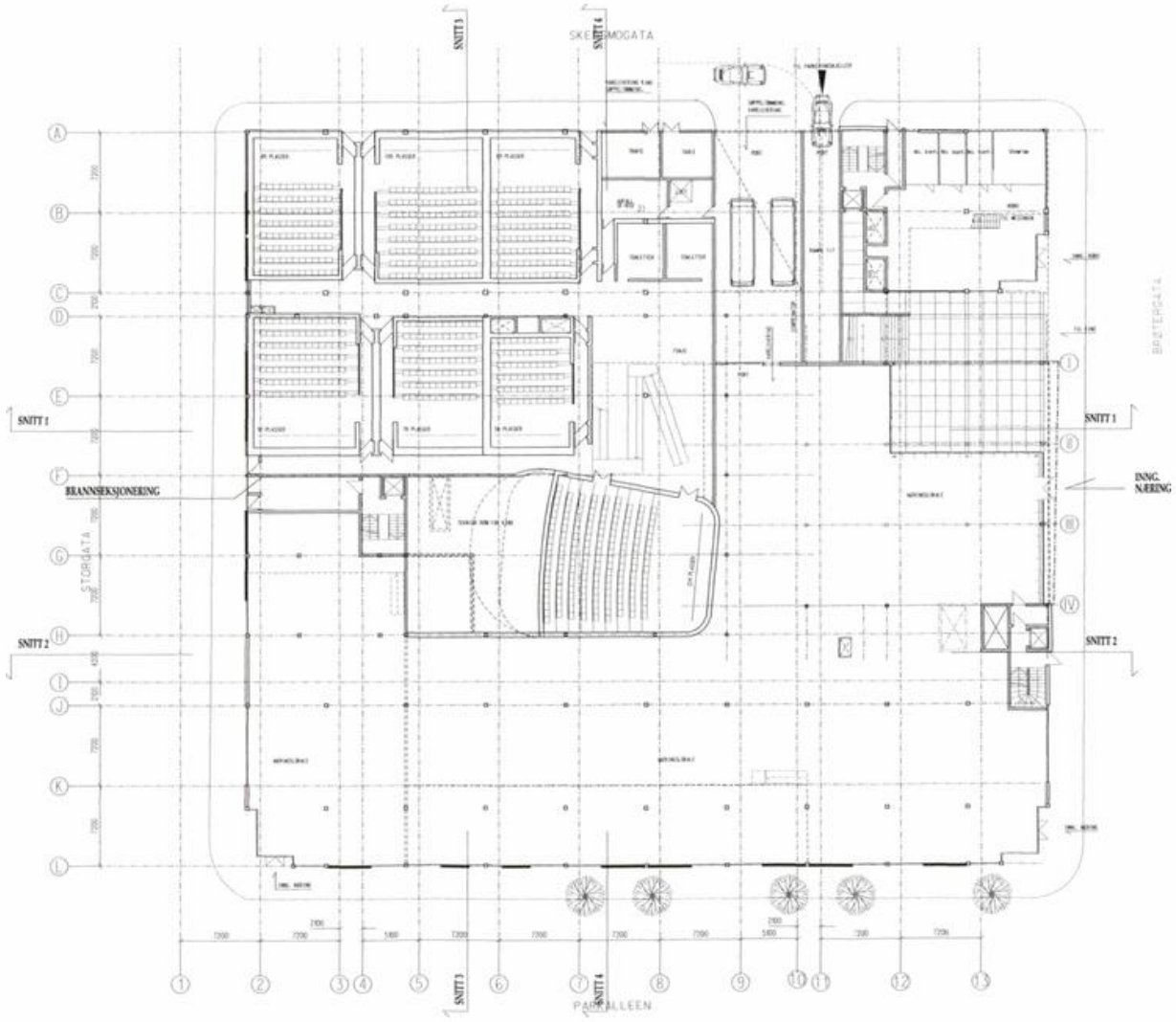
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: TAKPLAN | Tegn.nr.: A.10-06 | Indeks: D

VEDLEGG D 02.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

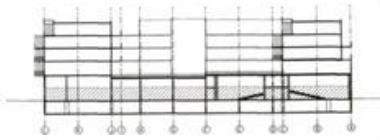
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.:



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMME GRUNNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMME GRUNNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMME GRUNNAD	28.10.00			B
REVIDERT RAMME GRUNNAD	31.05.00			A
RAMME GRUNNAD TOMT 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 1-ETG. | Tegn.nr.: A.10-01 | Indeks: D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

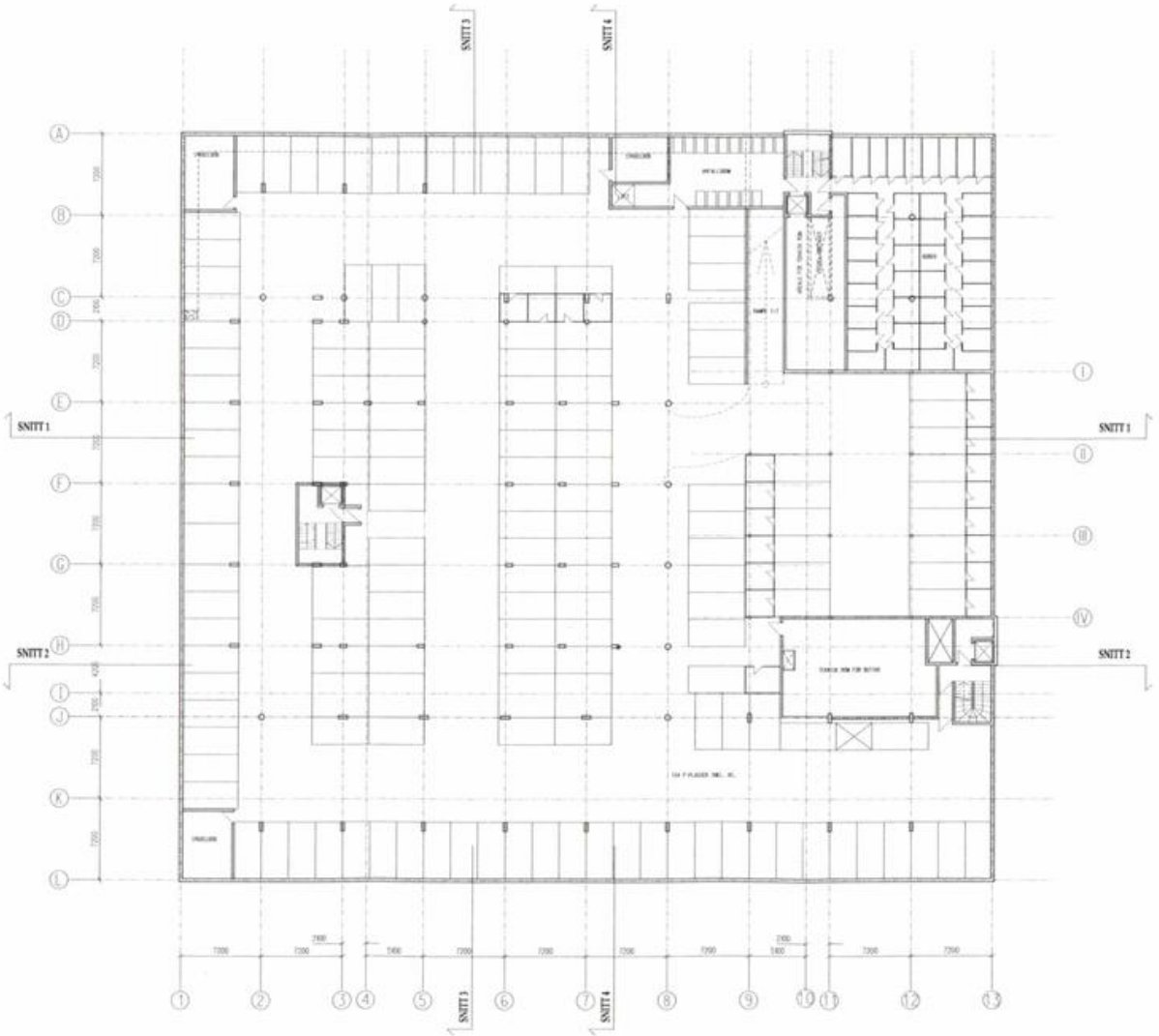
Tekst: PLAN 1-ETG. | Tegn.nr.: A.10-01 | Indeks: D

\plotA-10-01-071003.dgn 17.10.2003 10:00:03

VEDLEGG D 01.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

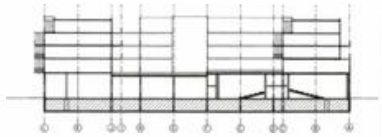
NEDFOTOGRAFERT
TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.:



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	03.04.01			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TOMT 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

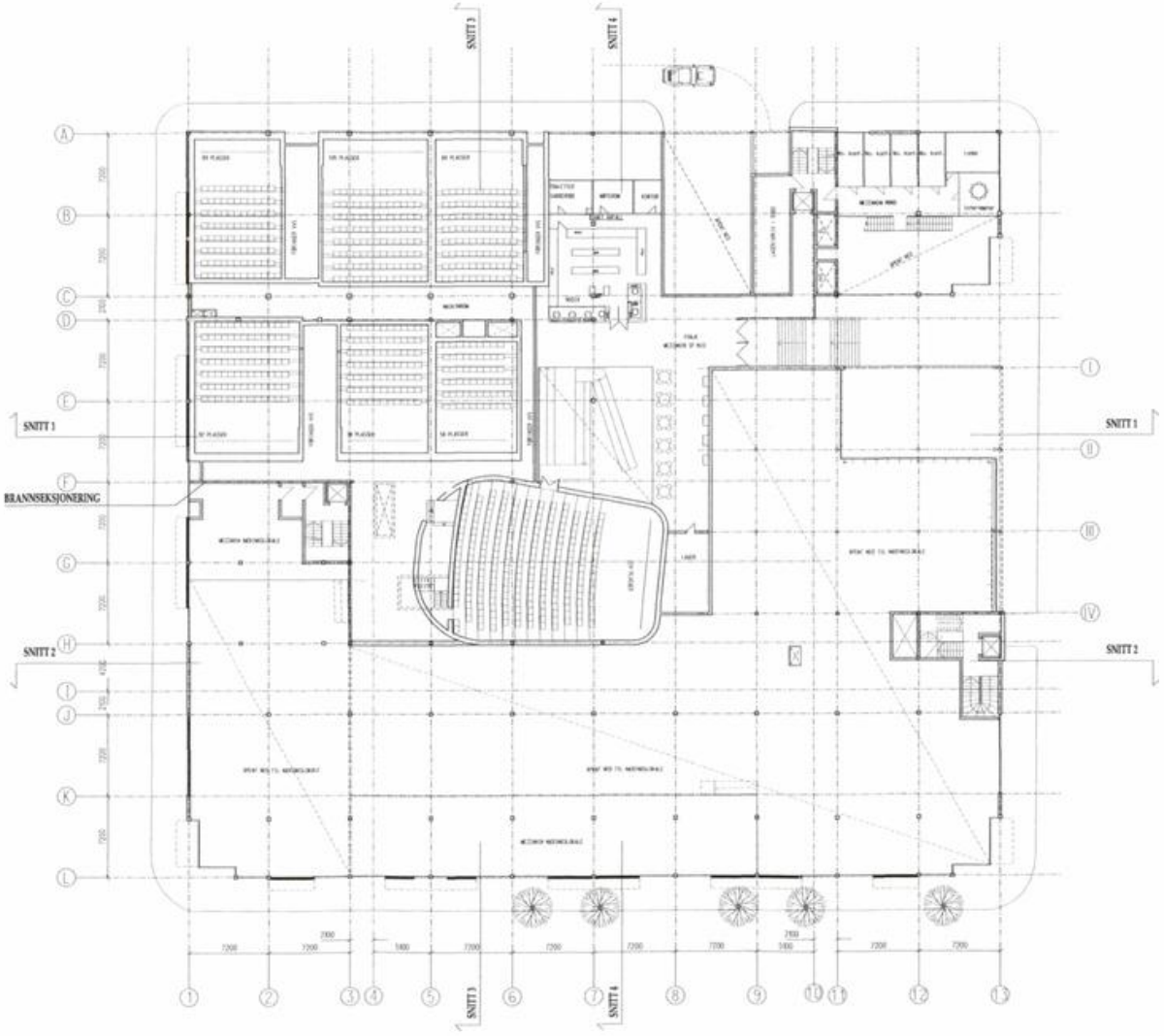
Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

plotA-10-00-071003.dgn 17.10.2003 09:59:34



VEDLEGG D 03.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING

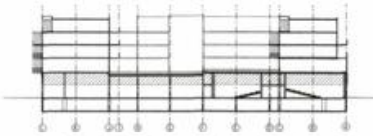
MÅLESTOKK: 1:400

Dato: 17/10-03 Sign:

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
HEVEERT RAMME GRONAD	15.10.03			D
HEVEERT RAMME GRONAD	02.04.01			C
HEVEERT RAMME GRONAD	29.10.00			B
HEVEERT RAMME GRONAD	31.05.00			A
RAMME GRONAD TRIN 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 1-ETG.MEZZANIN | Tegn.nr.: A.10-01/M | Indeks: D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

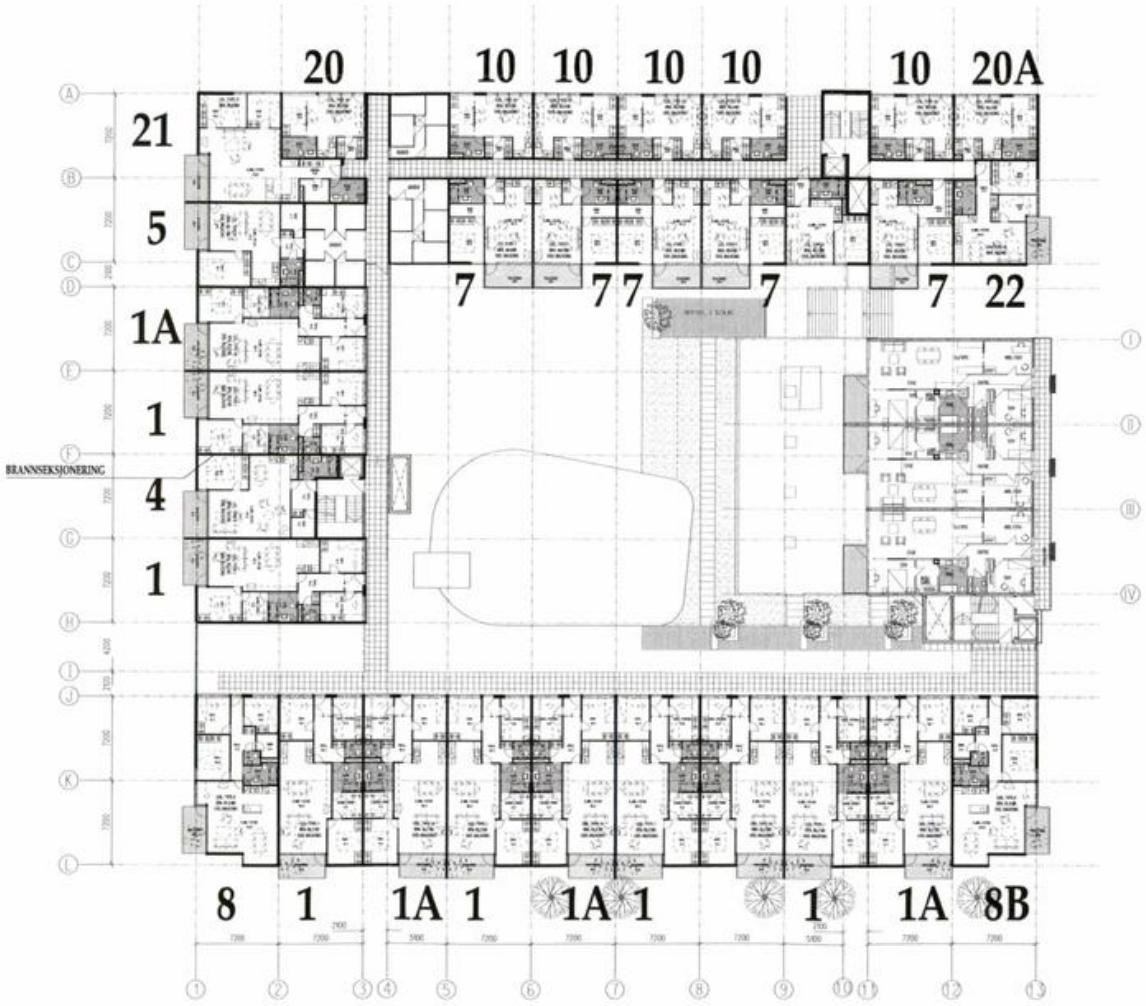
Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 1-ETG.MEZZANIN | Tegn.nr.: A.10-01/M | Indeks: D



VEDLEGG D 04.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT
TEGNING

MÅLESTOKK: 1:400

Dato: 17/10-03 Sign.: Strandlund

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
IS VEKET RAMMESØKNAD	15.10.01			D
IS VEKET RAMMESØKNAD	02.04.01			C
IS VEKET RAMMESØKNAD	20.10.00			B
IS VEKET RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

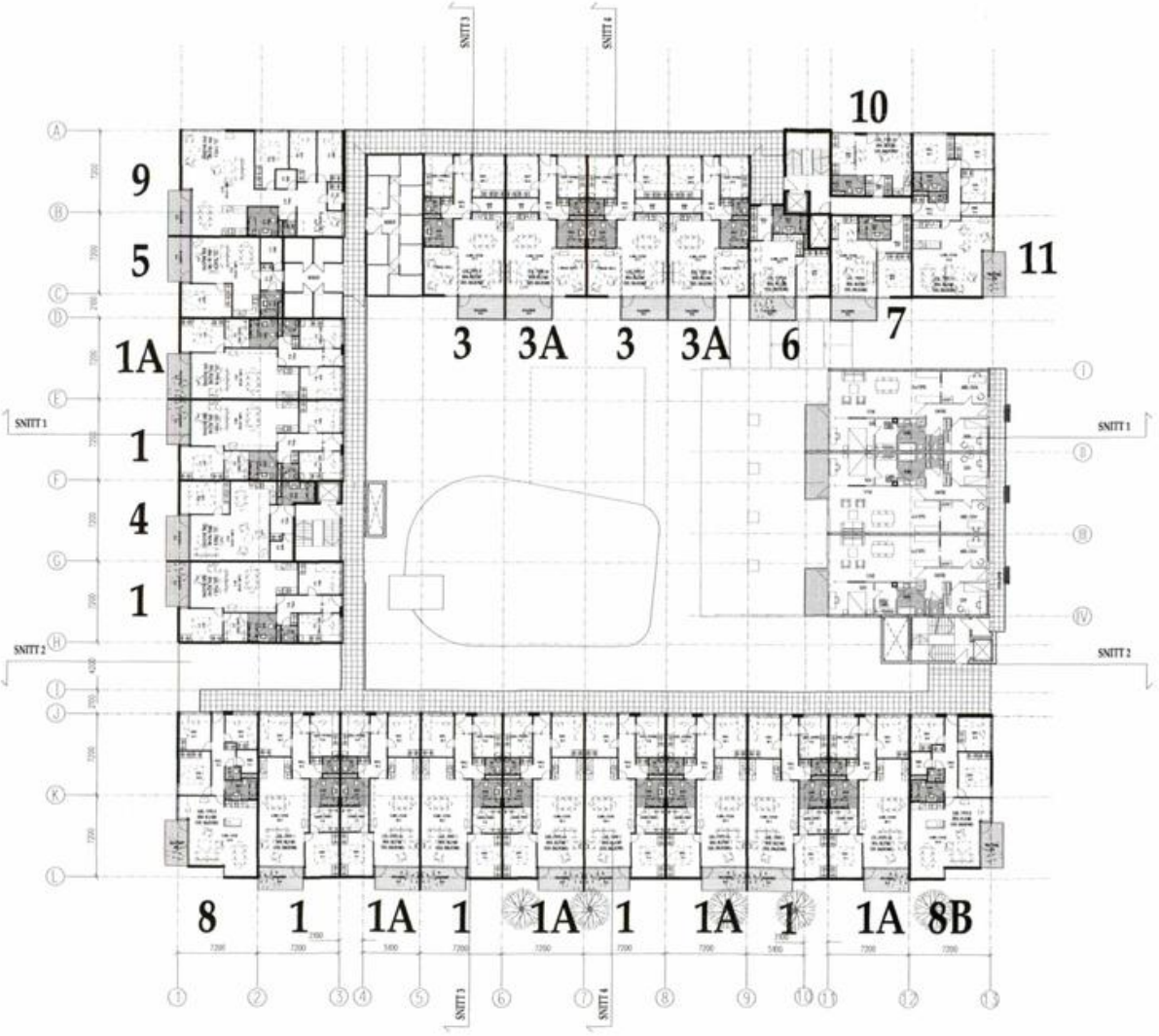
Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D



VEDLEGG D 05.

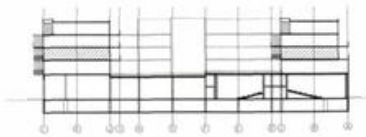
SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING	
MÅLESTOKK: 1:400	
Dato: 17/10-03	Sign.: Brandrud

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	23.05.00			A
RAMMESØKNAD TOMT 1	24.05.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 3-ETG.	A.10-03	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

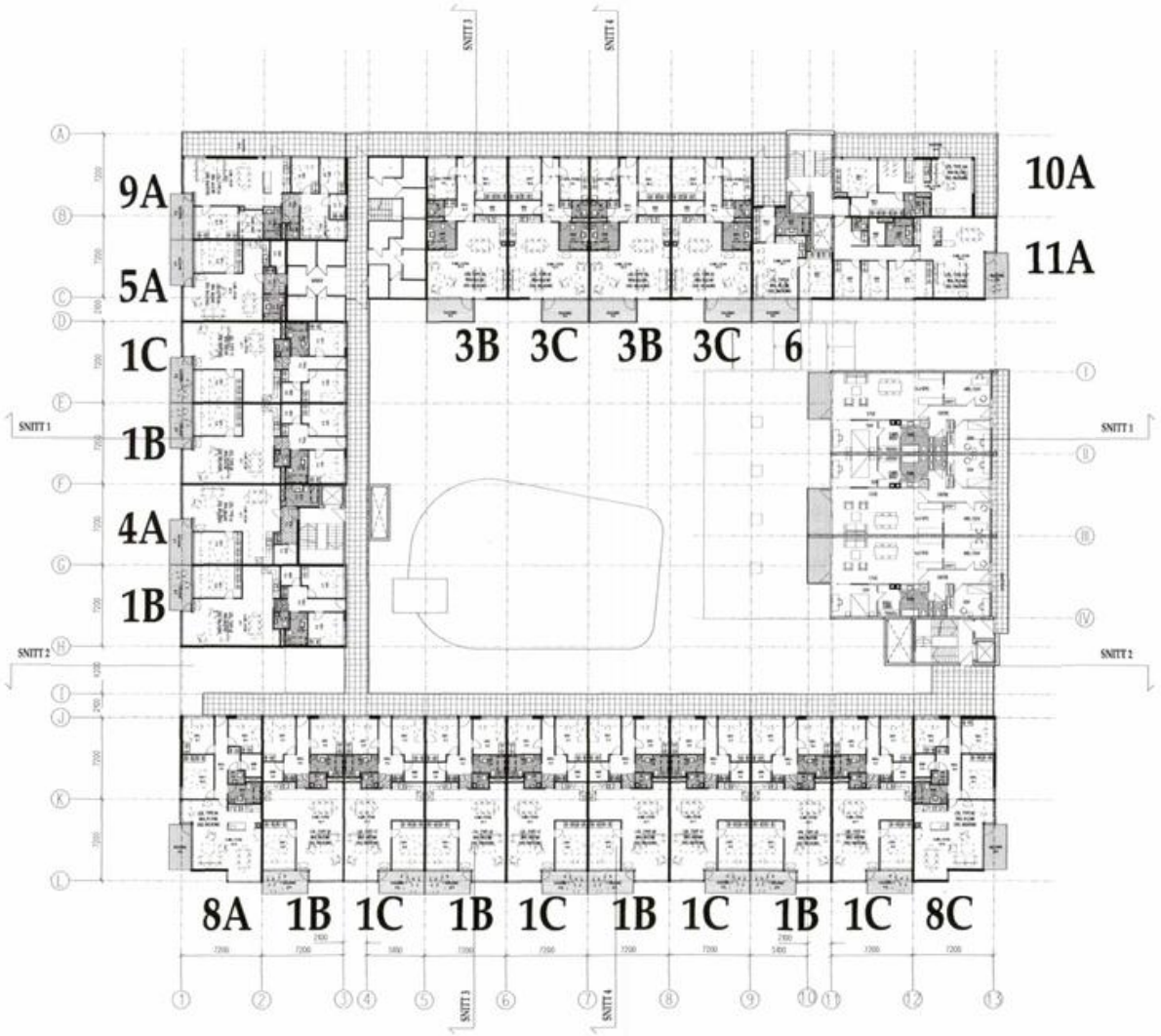
Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	APV	EHV	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 3-ETG.	A.10-03	D



VEDLEGG D 06.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

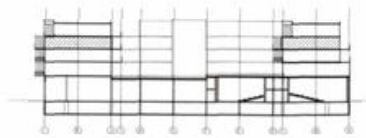
4-ETG.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING	
MÅLESTOKK:	1: 400
Dato: 17/10-03	Sign: Skandhuel

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
	15.10.03			D
	02.04.03			C
	25.10.00			B
	31.05.00			A
	04.04.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

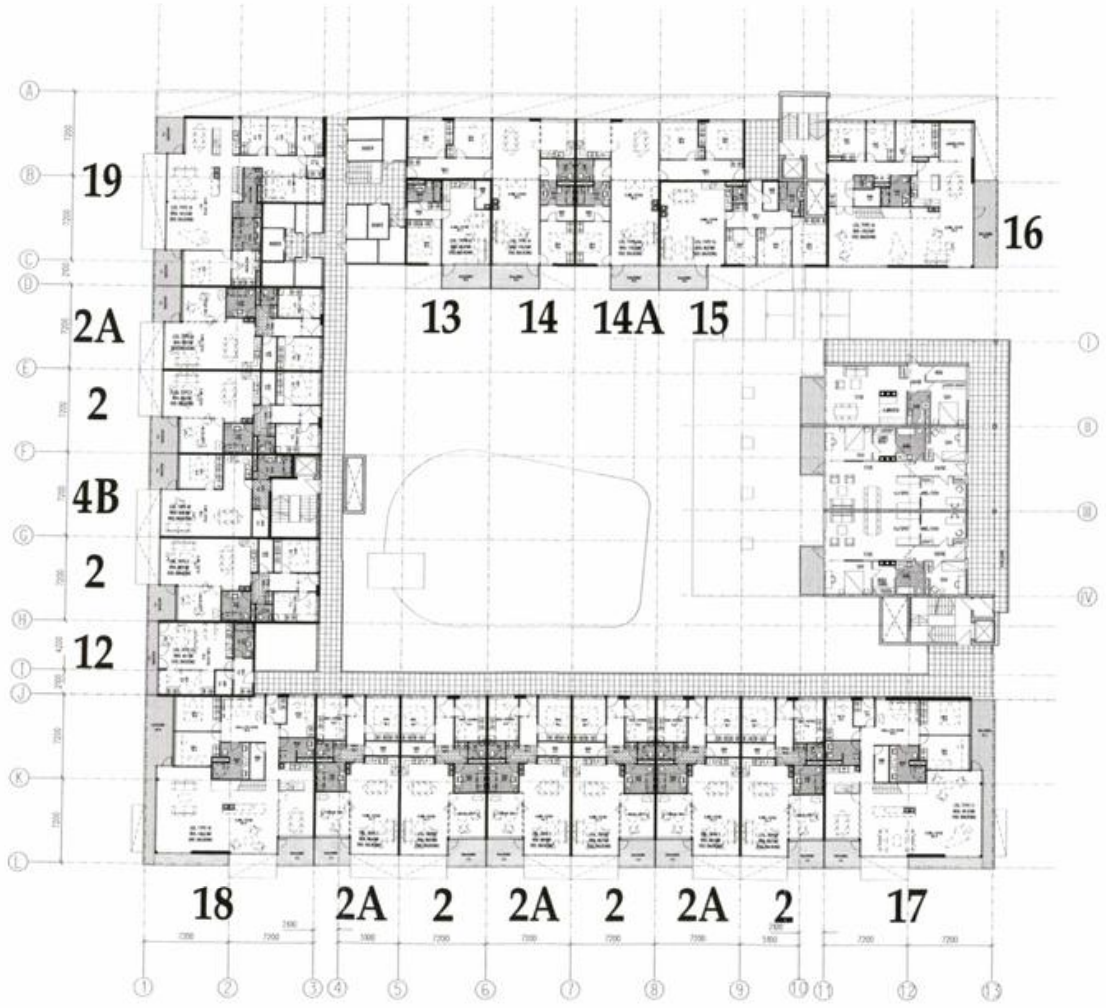
Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D



VEDLEGG D 07

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

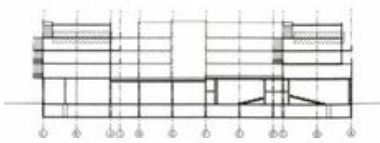
5-ETG.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.: Brandvold

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	25.05.00			A
RAMMESØKNAD FINN 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

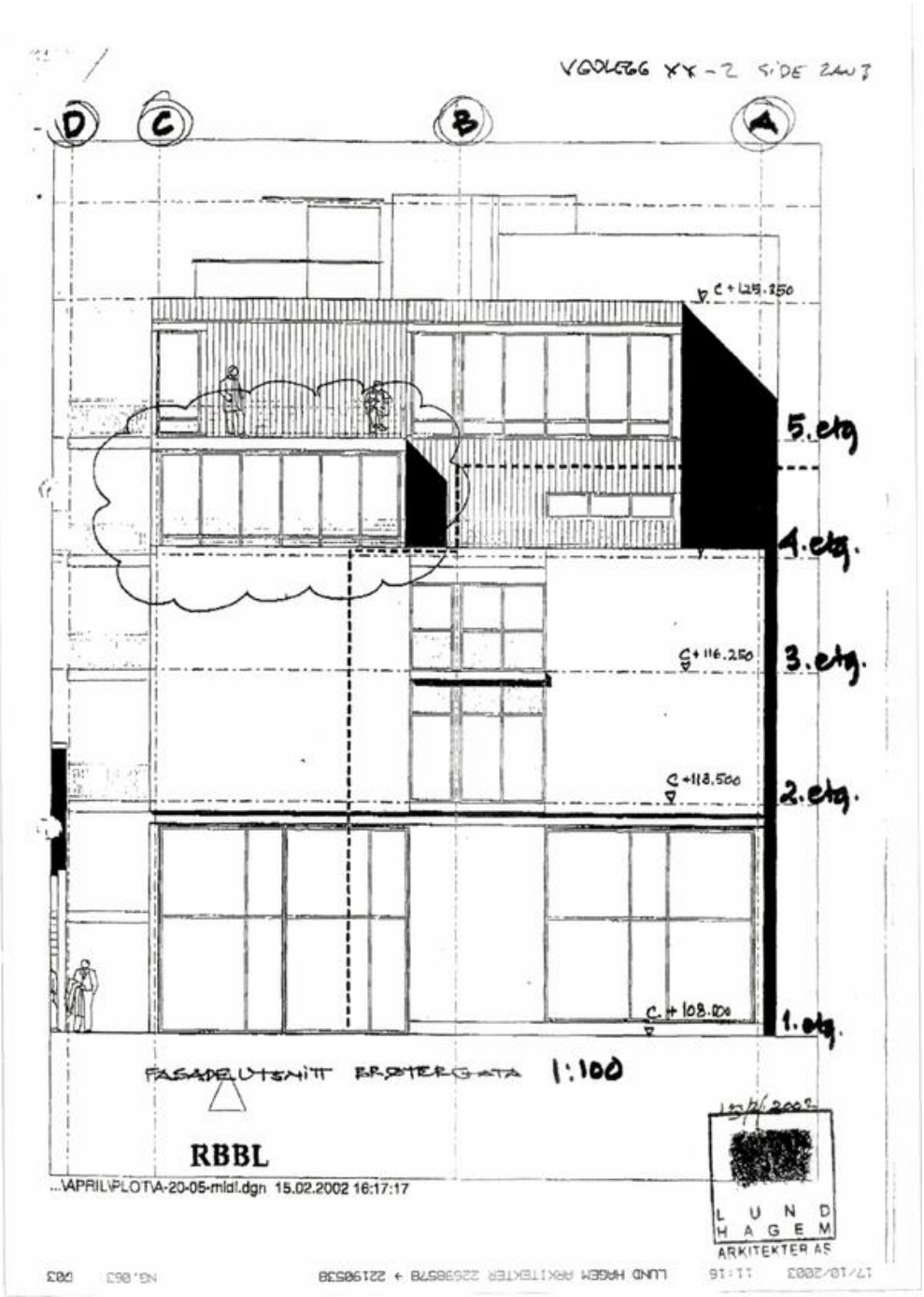
Byggherre: FagerStad Utvikling AS

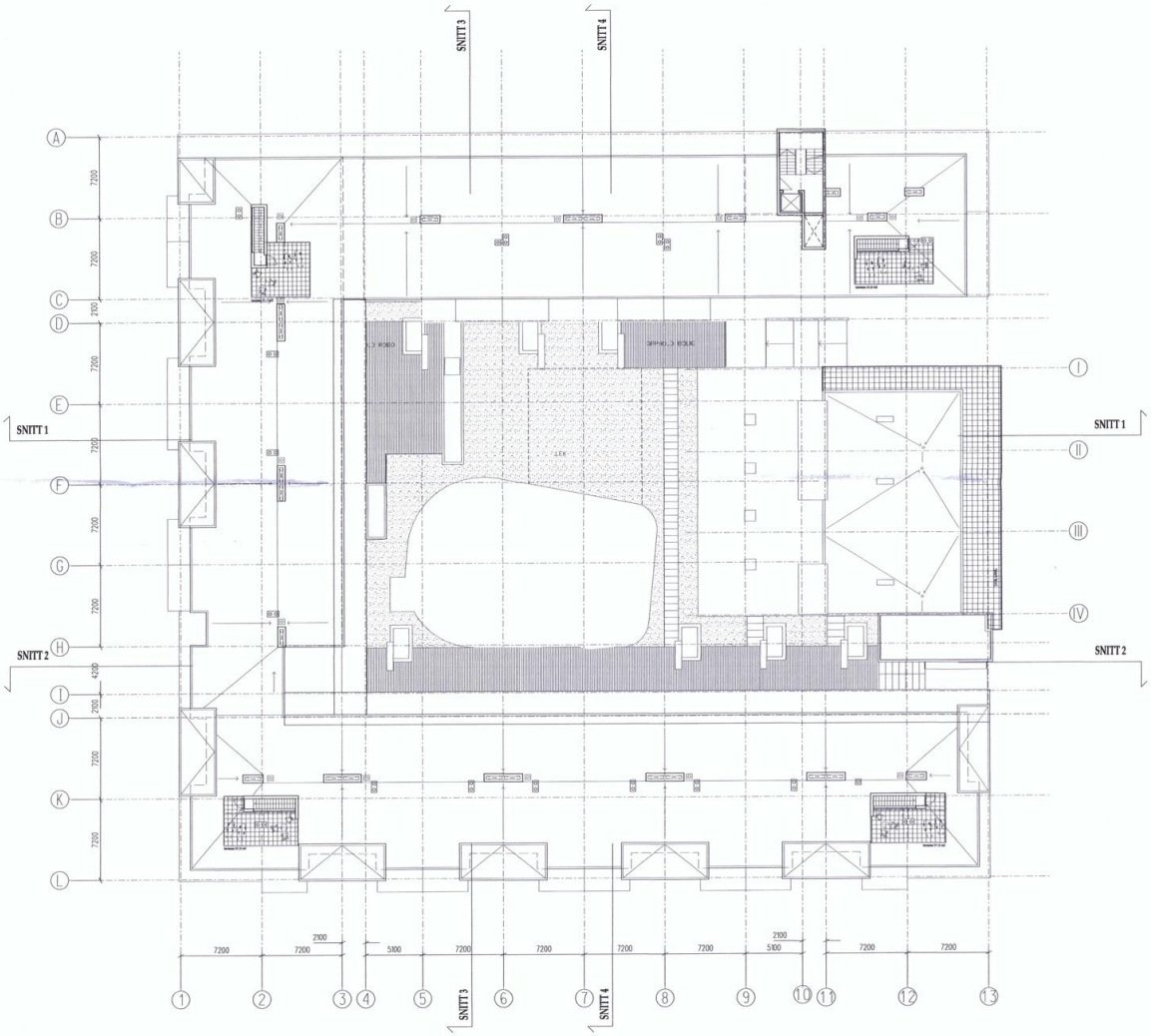
Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D


VEGGLEGG XX - 2 SIDE 2AV 3
D
C
B
A
C + 125.350
5.etg.
4.etg.
C + 116.250
3.etg.
C + 118.500
2.etg.
C + 108.000
1.etg.
FASADEUTSNITT
1:100
RBBL
...\APRIL\PLOT\A-20-05-mldl.dgn 15.02.2002 16:17:17
LUND HAGEM
ARKITEKTER AS



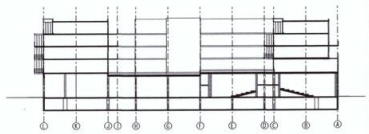
VEDLEGG D 08.

REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			
Rettelser	**Dato**	**Sign.**	**Kont.**	**Indeks**

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
TAKPLAN	**A.10-06**	**D**

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Vignett



Prosjekt: **311130 PARKALLEEN LILLESTRØM**

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

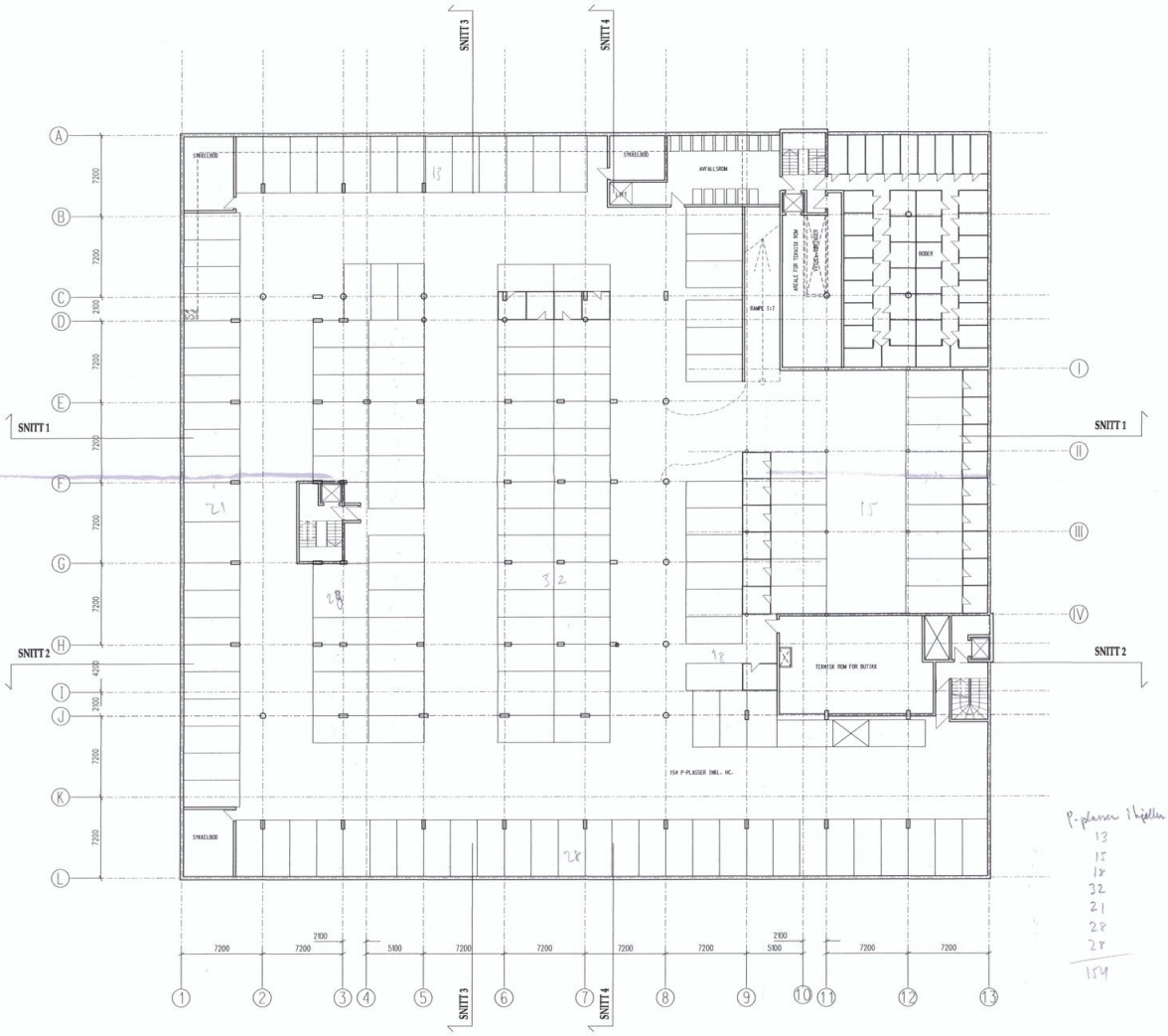
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
TAKPLAN	**A.10-06**	**D**

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

VEDLEGG D 01.

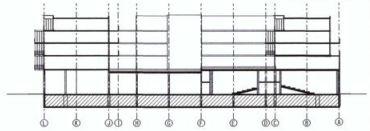


P-plassen i kjelleren:
13
15
17
32
21
28
28
154

REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

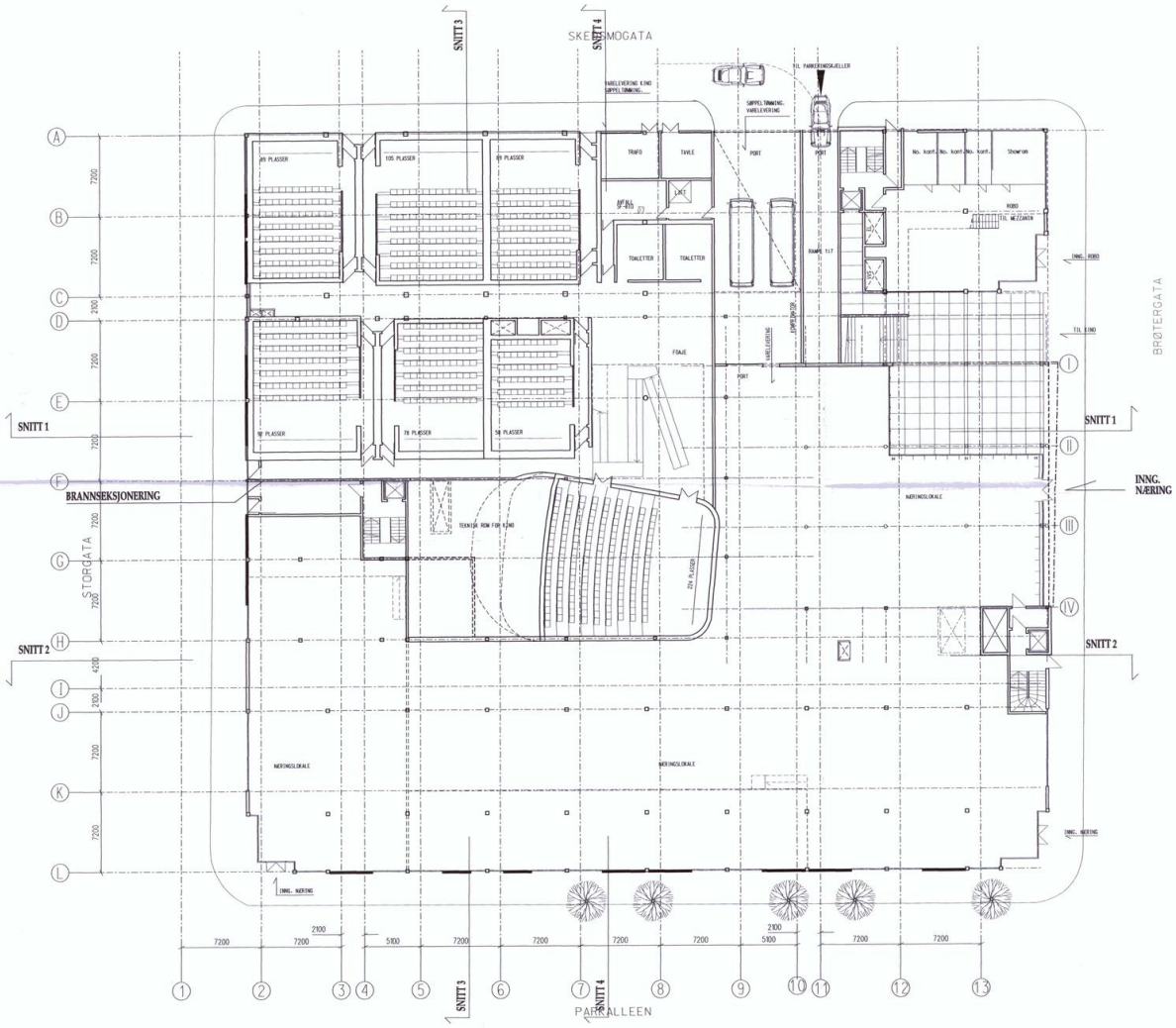
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

...\plot\A-10-00-071003.dgn 17.10.2003 09:59:34

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

VEDLEGG D 02.

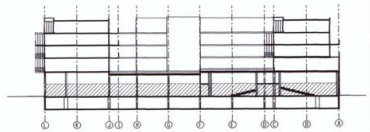


REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	**Dato**	**Sign.**	**Kont.**	**Indeks**

Tekst: **PLAN 1-ETG.** | Tegn.nr. **A.10-01** | Indeks **D**

Vignett

OSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



Prosjekt: **311130 PARKALLEEN LILLESTRØM**

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma

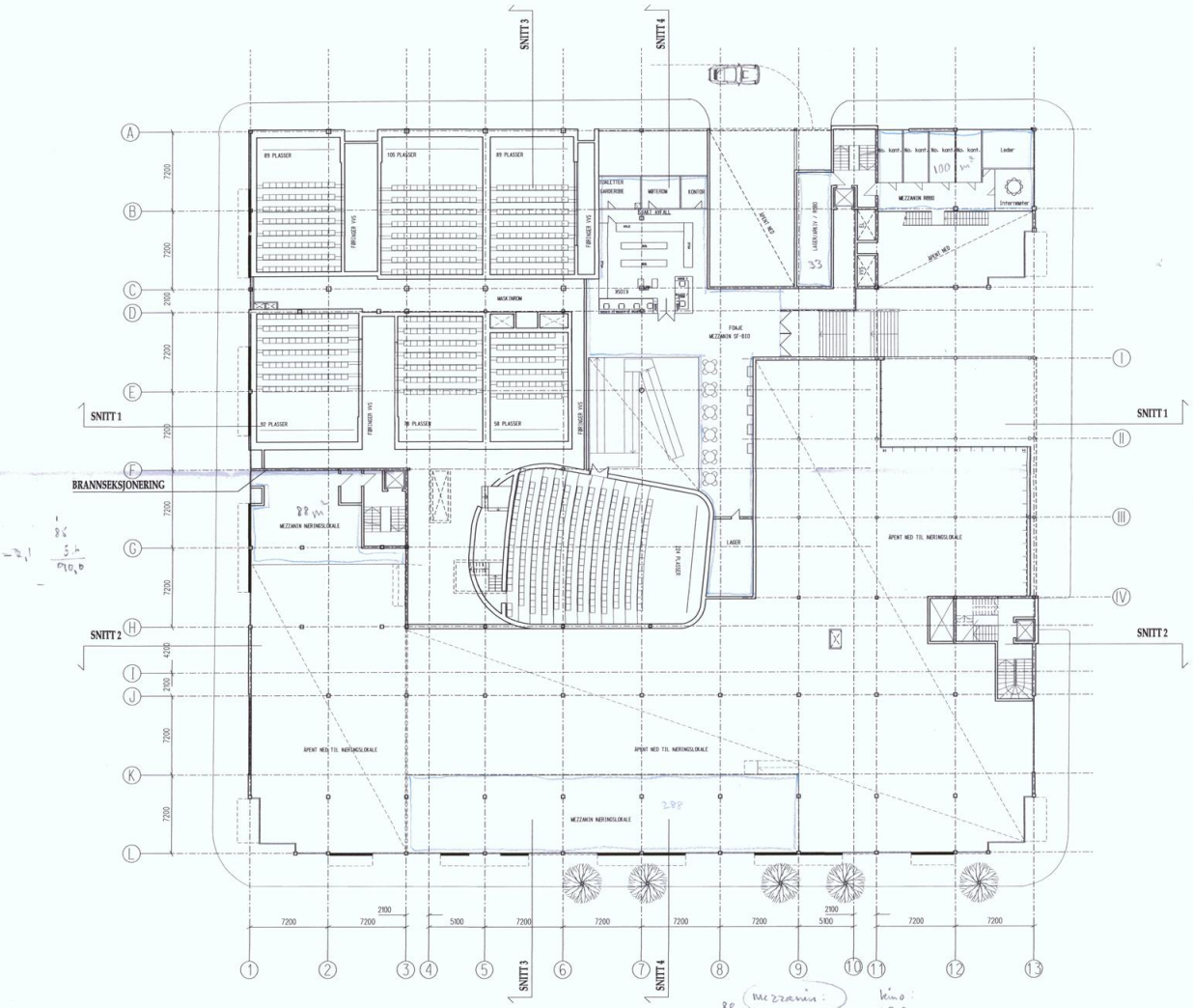
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: **PLAN 1-ETG.** | Tegn.nr. **A.10-01** | Indeks **D**

...\plot\A-10-01-071003.dgn 17.10.2003 10:00:03

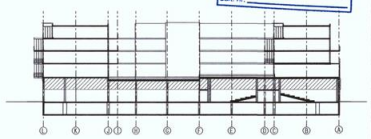
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.MEZZANIN	A.10-01/M	D

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.MEZZANIN	A.10-01/M	D

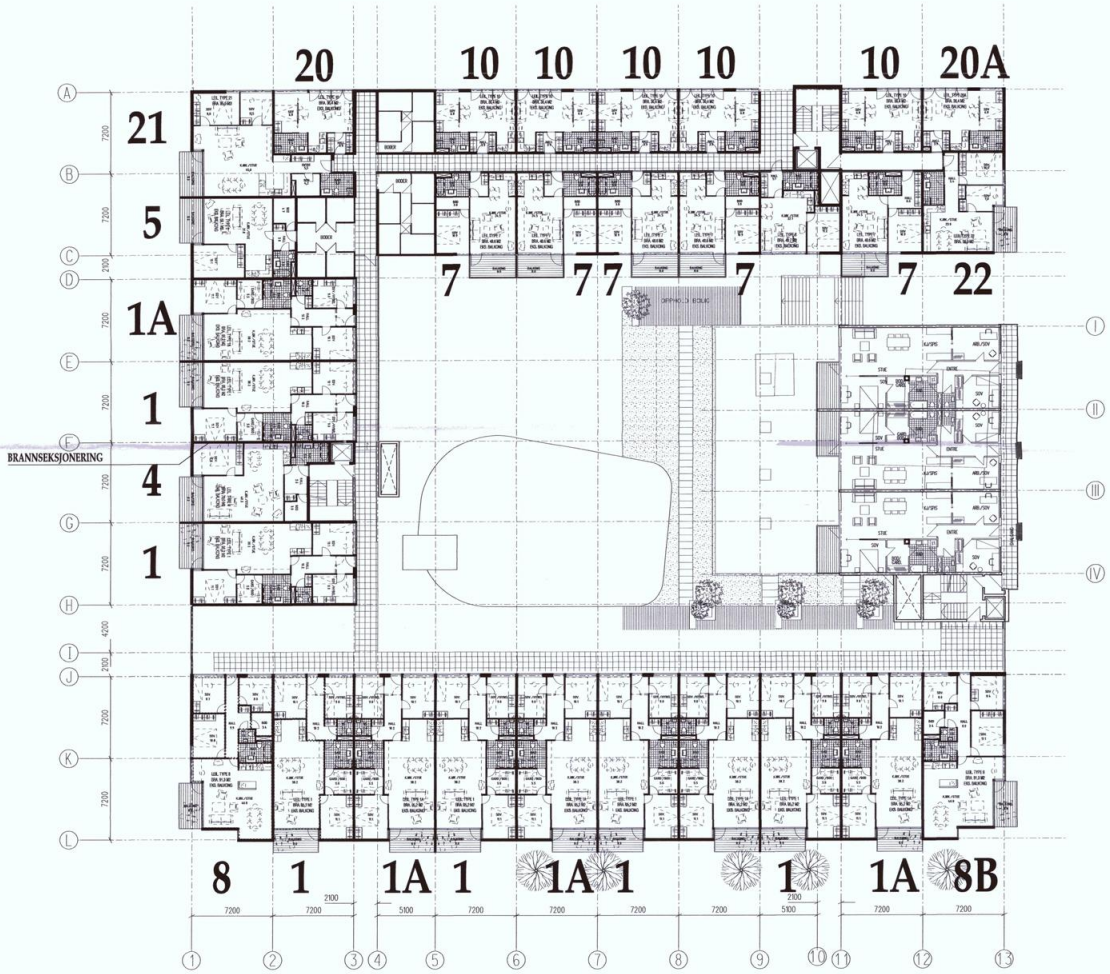
88
288
100
33
Σ mezz = 509 m²

mezzanin:
kino
67.2
109.7
102
Σ 279 m²

588 m² = 18% av bruksareal plan 1

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

VEDLEGG D 04.



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

SKEDSMO KOMMUNE Byggesaksavdelingen MOTTATT 17. OKT. 2003 Bilag nr. Sak. nr.

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

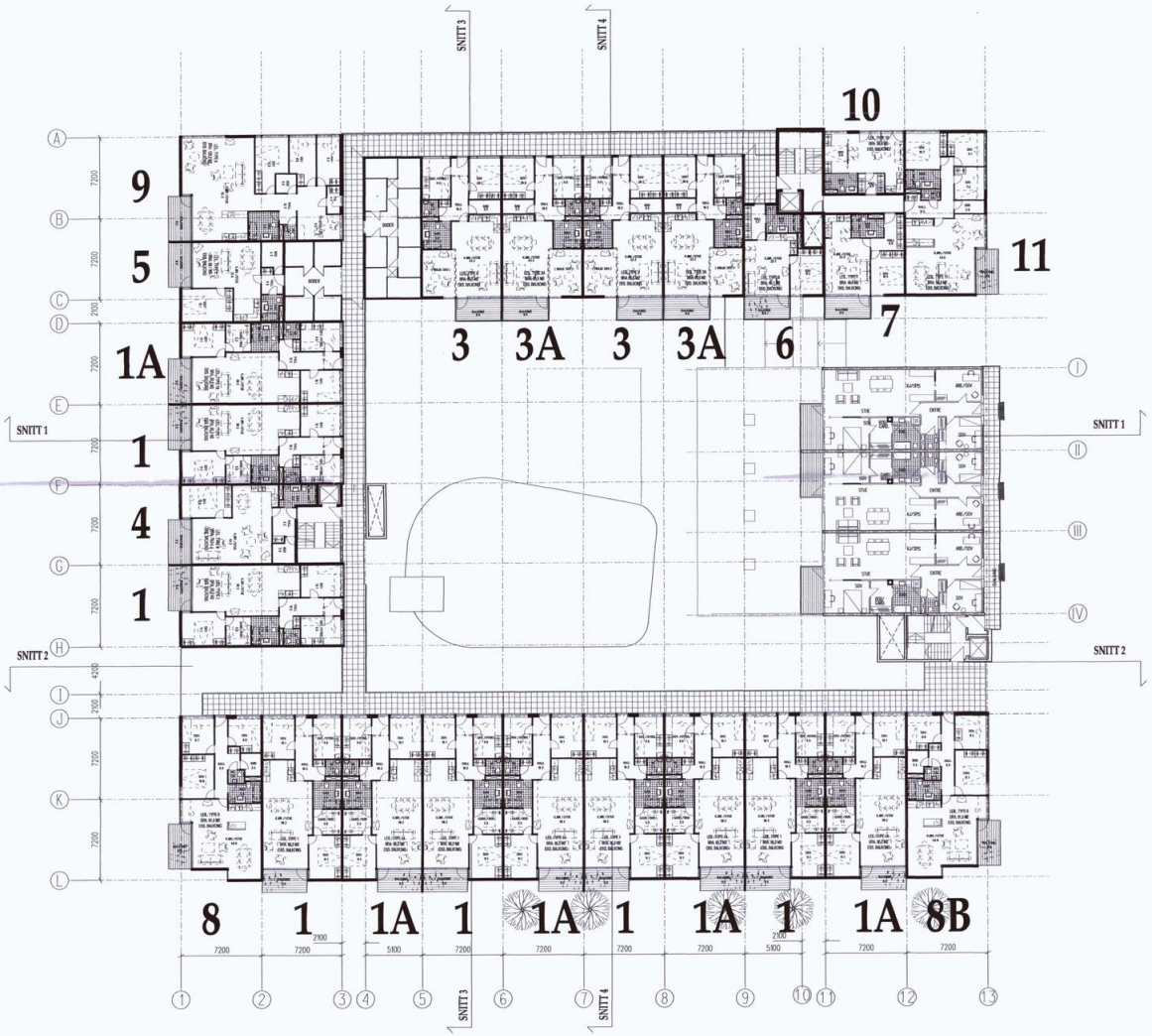
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

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

VEDLEGG D 05.



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

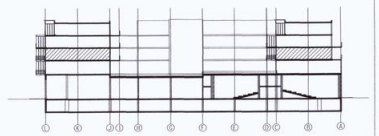
Tekst: PLAN 3-ETG.

Tegn.nr.: A.10-03 Indeks: D

17. OKT. 2003

Bilag nr.
Sak

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

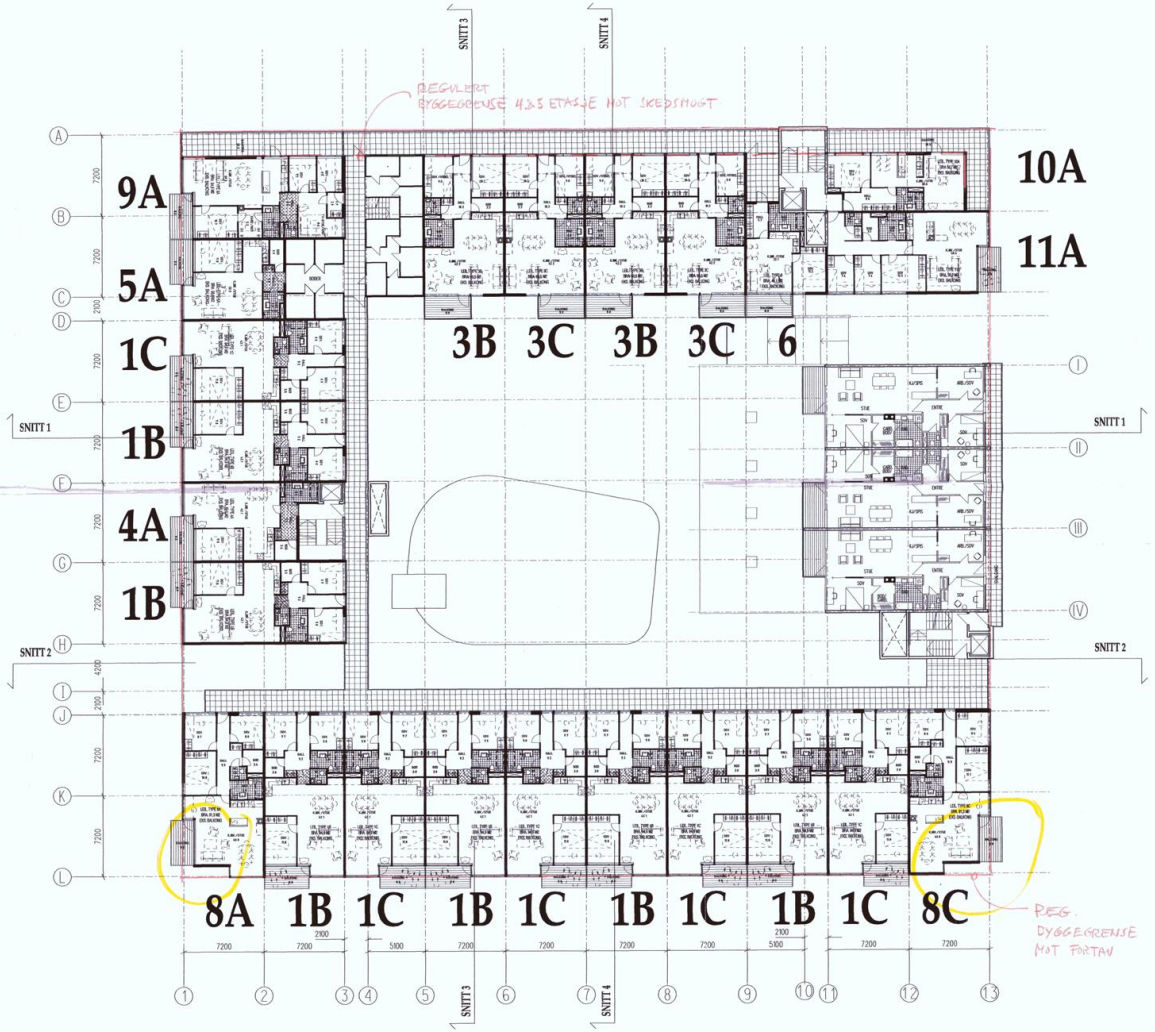
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 3-ETG. Tegn.nr.: A.10-03 Indeks: D

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

VEDLEGG D 06.

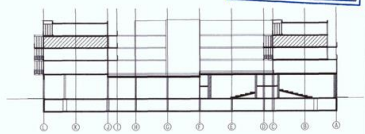


4-ETG.

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			1

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

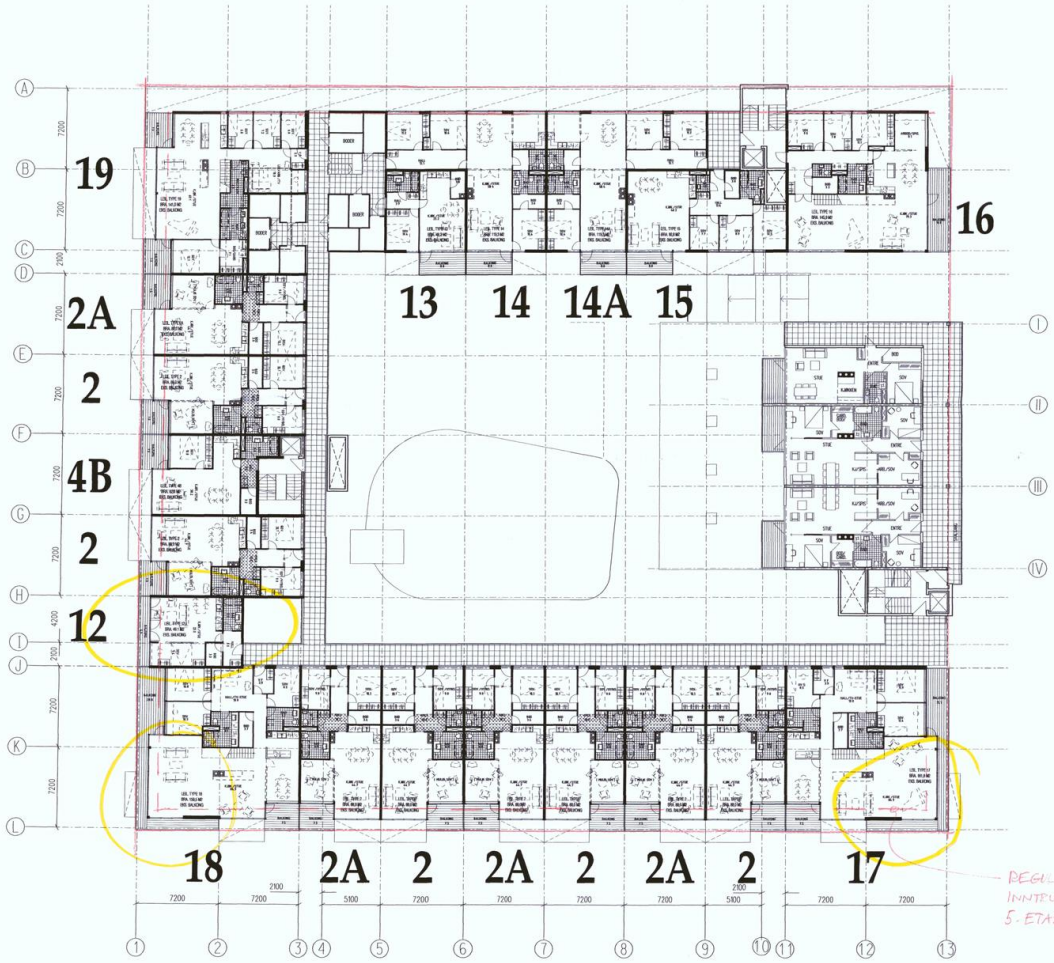
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

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

VEDLEGG D 07



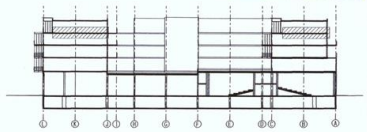
5-ETG.

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1:	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

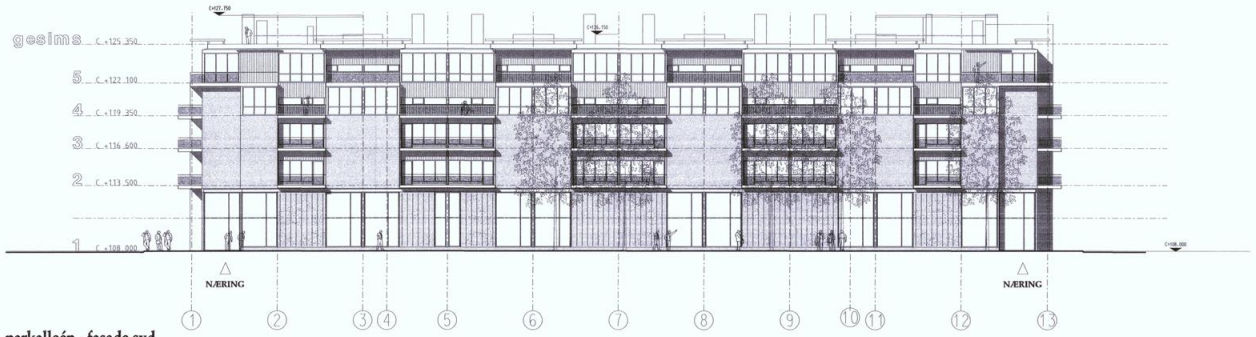
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D

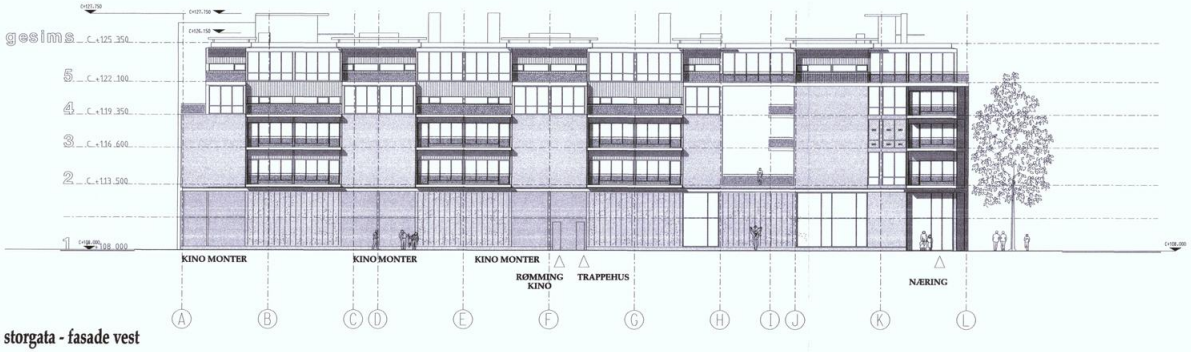
...\plot\A-10-05-071003.dgn 17.10.2003 09:26:04

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

VEDLEGG D 10



parkalleén - fasade syd

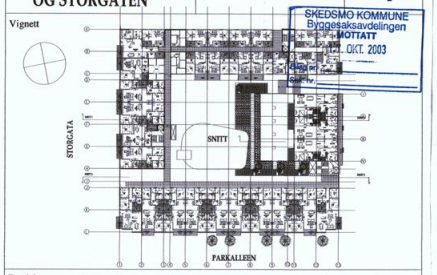


storgata - fasade vest

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			F
FRAMLAGT PLANUTVALG	24.09.03	SS		E
AJOURFØRT IHHT ENERINGSBESTILL. 2001/02 OG SALGSTEGN.	04.04.03	SS		D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: FASADE PARKALLEEN OG STORGATEN | Tegn.nr.: A.20.03 | Indeks: F

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE Byggesaksavdelingen MOTTATT OKT. 2003

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

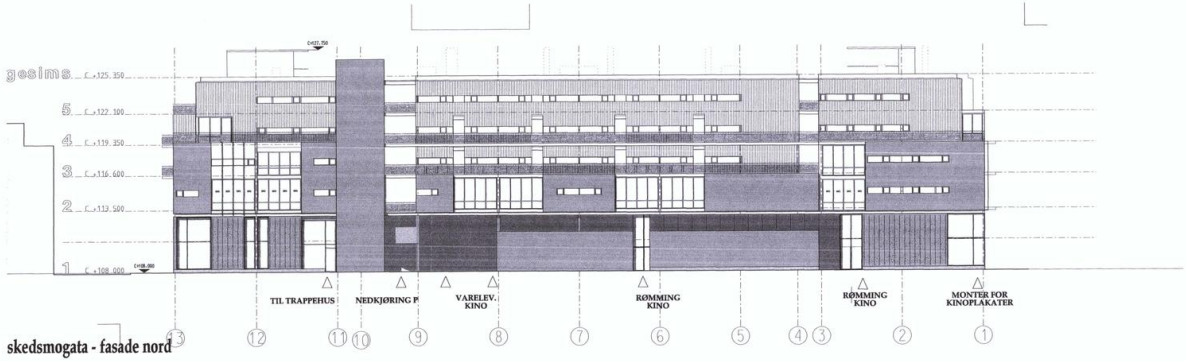
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

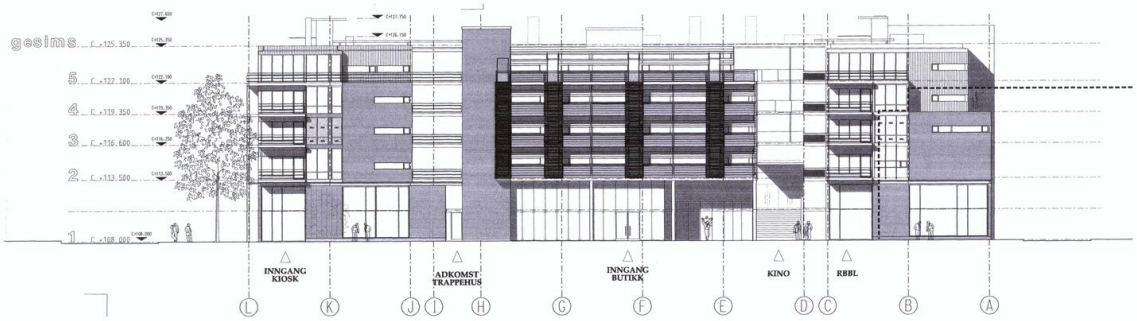
Tekst: FASADE PARKALLEEN OG STORGATEN | Tegn.nr.: A.20.03 | Indeks: F

...\plot\A-20-03-071003.dgn 17.10.2003 10:12:47

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



skedsmogata - fasade nord

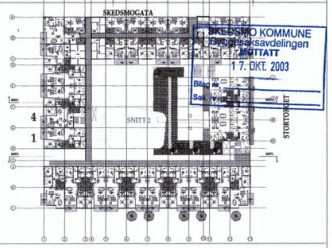


stortorget - fasade øst

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			

Tekst: FASADE STORTORGET & SKEDSMOGATA | Tegn.nr.: A.20.04 | Indeks: F

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE Byggesaksavdelingen MOTTATT 17. OKT. 2003

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

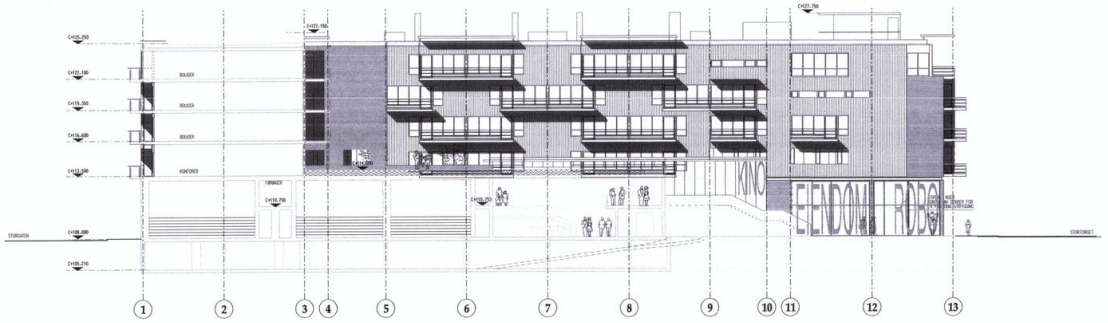
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: FASADE STORTORGET & SKEDSMOGATA | Tegn.nr.: A.20.04 | Indeks: F

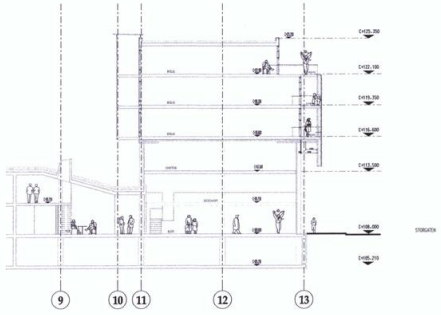
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG D 09



SNITT 1

stortorget - fasade øst



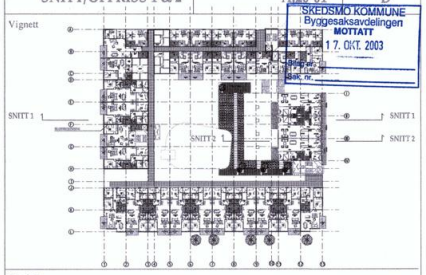
SNITT 2

Snitt gjennom mellombygg

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: SNITT/OPPRISS 1 & 2 | Tegn.nr.: A.20-01 | Indeks: D

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: SNITT/OPPRISS 1 & 2 | Tegn.nr.: A.20-01 | Indeks: D

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

MORTEN J. LANDMARK TAKST
Grindåkervegen 110
1929 AULI

Vår ref.:
BYGG-22/01399-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.02.2023

81/373, Stortorget 4, "Paletten" - Ferdigattest kombinert bygg forretning, kontor, kino, bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 373 / 0
Ansvarlig søker:	MORTEN J. LANDMARK TAKST
Tiltakshaver:	PALETTEN BORETTSLAG
Tiltaket gjelder:	Kombinert bygg, næring/bolig
BRA nytt:	18.066 m^2 (ref. rammesøknad)
Antall nye boenheter:	70 (ref. rammesøknad)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tiltaket som omsøkt.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for hele tiltaket, mottatt 26.08.2022 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 13.02.2023.

Brukstillatelser for tiltaket ble gitt i 2005 – 2006. Det ble innsendt ferdigmelding i saken, 19.06.2008, men søknaden ble ikke ferdigbehandlet, med henvisning til feil og mangler samt arbeid som ikke var sluttført, se kommunens foreløpige svar på anmodning om ferdigattast i brev 18.07.2008 (sak 2004/2089 dok – 201). Noe materiale ble ettersendt, men det siste brev (datert 25.11.2009 - dok -207) i saken gjaldt «Nye + eksisterende vannlekkasjer» og ble sendt fra styret (v/styremedlem) i Paletten Borettslag. Forholdene lå da, etter kommunens vurdering ikke til rette for å gi ferdigattest. Etter dette har saken nærmest ligget i dvale.

Bygningen ble oppført for ca 20 år siden, og det er svært krevende å gjennomgå hele saksprosessen i detalj, mot det som er bygd. Ansvarlige foretak er borte eller ikke lenger involvert i saken og tiltaket ble oppført under andre bestemmelser enn de som anvendes i dag. På den annen side har eiere og brukere høstet erfaring gjennom 20 år, og alle vesentlige avvik er nå definert og lukket.

Til søknaden om ferdigattest, er det vedlagt bygningsteknisk rapport, om ferdigstillelse av gjenstående arbeid og kontroll av bygningsfysikk og konstruksjonsikkerhet iht punkter i tidligere midlertidige brukstillatelser.

Saksnummeret ble fra 01.01.2010 endret til 2010/2144, men dokumentene (4 stk) under dette saksnummeret omfattet kun rapport om mekaniske skader på fasaden pga påkjørsel etc. Kommunen vurderte imidlertid tiltaket slik at det fortsatt ikke var mulig å gi ferdigattest fordi det var uklart om fasadeplatene hadde foreskrevet tykkelse.

Saken ble deretter av ulike grunner liggende i bero, helt til 2022 da styret i borettslaget anmodet om ferdigattest og bekreftelse på at saken var avsluttet. I den forbindelse ble Nortakst AS v/Morten J. Landmark engasjert for å utarbeide tilstandsrapport som skulle dokumentere bygningsmessig status pr d.d.

Bygningsteknisk rapport, datert 26.08.2022, med referanse til gjenstående arbeider nevnt i brukstillatelsene, og siste brev fra kommunen med avslag på søknad om ferdigattest, er vedlagt søknaden. Grunnlag for rapporten var besiktigelse foretatt av Nortakst AS og styreleder i «Paletten borettslag» 29.06.2022. Nortakst AS anses kompetent til å utarbeide rapporten på grunnlag av nevnte befaring og kjennskap til byggets historikk.

Fullmakt til å søke ferdigattest fra øvrige sameiere i eiendommen, er vedlagt søknaden.

Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i sak 99/2461, datert 15.06.2001 samt senere endringstillatelser. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at krav og betingelser i tillatelsene, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er tilstrekkelig dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
PALETTEN BORETTSLAG

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Gjelder boenheter i del C,
43 leiligheter nr: 206-217, 306-316, 406-416, 505-513.

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 20792m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS,
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		02.05.05
DS 03/760	21.11.03	Reviderte tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5		
	21.04.05	Driftstillatelse personheis bygg C		Frist for ferdigstillelse / Dato
				01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 2.5.05, fra Sandbæks arkitekter AS.
- Fortauer og deler av gategrunn skal ferdigstilles. Detaljerte utomhusplaner for fortau, gategrunn og ledningsnett som utbygger har ansvar for gjennom rekkefølgebestemmelser (jf. reguleringsbestemmelser §§ 7 og 8) og inngåtte avtaler (byggeplaner for veg, vann og avløp) må innsendes omgående, frist 25.5.05..
- Innvendige snekkerarbeider er ikke ferdigstilt.
- Før leiligheter tas i bruk må nødvendige rømningsveger og sikre fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet være på plass.

Byggesaksavdelingen- 12.05.2005

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

L.nr. 13778/2005

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Gjelder 1 boenhet i del B, leilighet nr 508

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 20792m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS,
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		26.05.05.
DS 03/760	21.11.03	Reviderte tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5, komplettering bygningsmessige arbeider		Frist for ferdigstillelse / Dato 01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 30.05.05, fra Sandbæks Arkitekter AS.
- Midlertidig trapp/rømningsvei skal fjernes så snart permanent adkomst-/rømningsvei er ferdigstilt for bruk.
- Det må etableres sikre, merkede rømningsveier og sikre, fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet før innflytting.
- Sprinkleranlegg, brannalarmanlegg og nødlysanlegg i hele kjelleretasje skal være ferdigstilt før innflytting.
- Brannbeskyttelse av stål og branntetting skal ferdigstilles før arealer benyttes.
- Heis(er) er ikke ferdigstilt. Før driftstillatelse til heis kan gis må sluttkontroll fra heiskontroll foreligge.
- Snekkerarbeider er ikke ferdigstilt.
- Forholdet med ferdigstillelse av takoppbygg og takutstikk til leilighet er ikke endelig avklart.

Byggesaksavdelingen- 30.05.2005

_____
Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Gjelder boenheter i del B,
36 leiligheter: nr: 201-210, 301-310, 401-410, 502-507.

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33, Brøtergata 4B

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 20792m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS, 31.03.05
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		
DS 03/760	21.11.03	Reviderte tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5, komplettering bygningsmessige arbeider		Frist for ferdigstillelse / Dato 01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 01.04.05, fra Sandbæks Arkitekter As.
- Før leiligheter tas i bruk må brannsikker rømningsvei/trappetårn etableres. Midlertidig trapp/rømningsvei skal fjernes så snart permanent adkomst-/rømningsvei er ferdigstilt for bruk.
- Det må etableres sikre, merkede rømningsveier og sikre, fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet før innflytting.
- Sprinkleranlegg, brannalarmanlegg og nødlysanlegg i hele kjelleretasje skal være ferdigstilt før innflytting.
- Brannbeskyttelse av stål og branntetting skal ferdigstilles før arealer benyttes.
- Heis(er) er ikke ferdigstilt. Før driftstillatelse kan gis må sluttkontroll fra heiskontroll foreligge.

Byggesaksavdelingen- 08.04.2005

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Utskriftsdato: 10.12.2025

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	252	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Brøtergata 2, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	630 164,66 kr
Feiing	4 473,60 kr
Renovasjon	383 381,00 kr
Vann	447 288,08 kr
Sum	**1 465 307,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avfallssug, mobilt	25%	107 boenhet	3691.00	1/1	0 %	394 937,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	8 stk	556.00	1/1	0 %	4 448,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	107 stk	1178.52	1/1	0 %	126 101,64 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	15%	7 stk	1178.52	1/1	0 %	8 249,64 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	107 stk	1447.16	1/1	0 %	154 846,12 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	15%	7 stk	1447.16	1/1	0 %	10 130,12 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	9676 m^3	36.42	1/1	0 %	352 404,76 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	9676 m^3	52.53	1/1	0 %	508 299,63 kr
					Sum	**1 559 416,91 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 12.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 81 **Bruksnr.:** 252
Adresse: Brøtergata 2, 2000 LILLESTRØM
Referanse: 60-0447/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Kommunale avgifter mnd faktura for desember står ubetalt, fakturaen forfaller 281225.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 11.12.2025

Adolph Tidemands gate 48	81	252	0	0

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-81/252

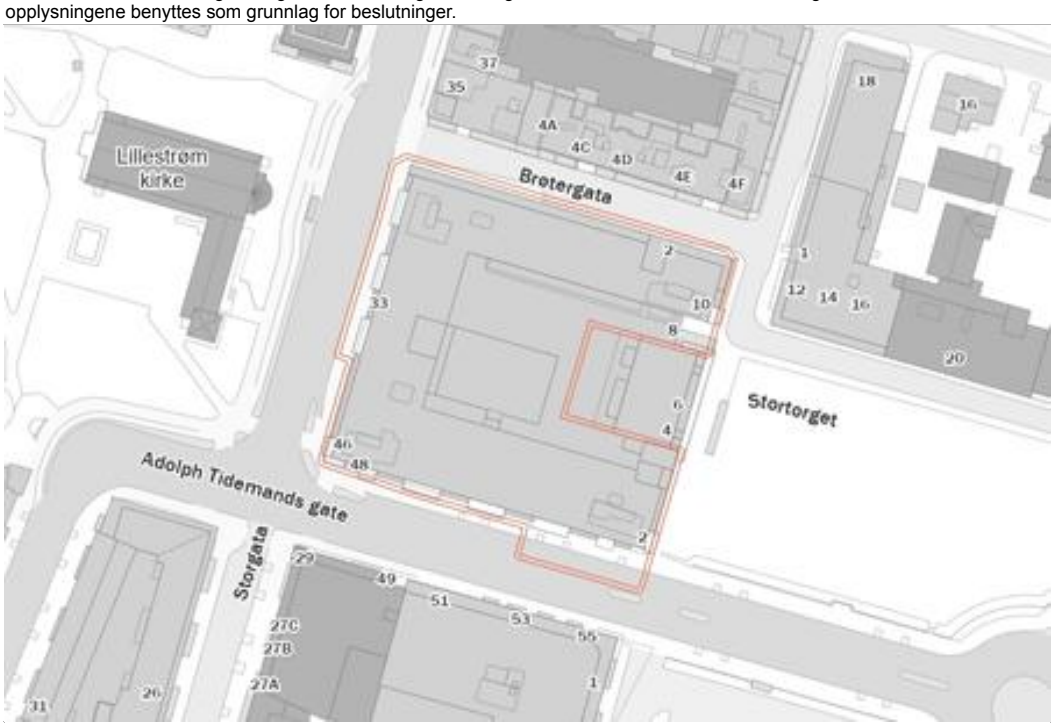
Dato for analyse	11.12.2025 kl.09:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	10.12.2025	11.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	10.12.2025	11.12.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	11.12.2025	01.12.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		01.12.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		01.12.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		01.12.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		01.12.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		01.12.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	04.12.2025	03.11.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		05.12.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	10.12.2025	10.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	04.12.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	7	Nedlastet	11.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

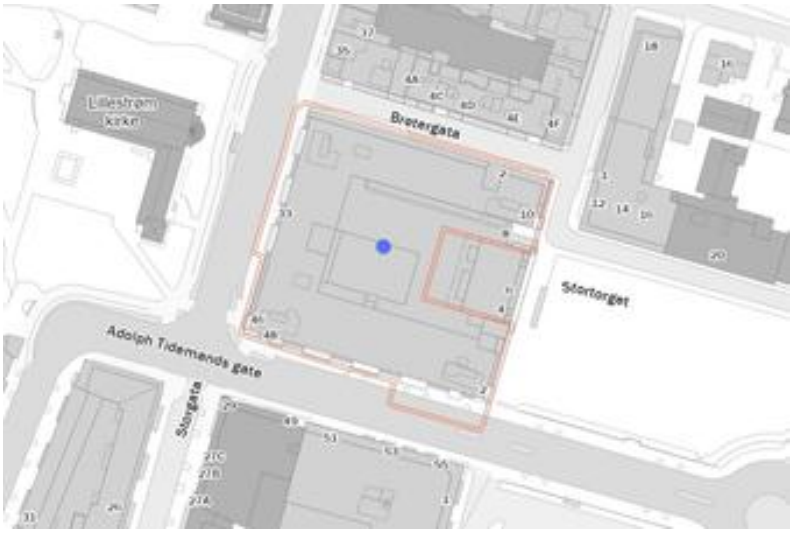
...

Punkter

ID	ADRESSE
92153250	Adolph Tidemands gate 46
92153248	Brøtergata 2
92153248	Storgata 33
92153254	Stortorget 2
92153255	Stortorget 10
92114684	Stortorget 8
92114684	Adolph Tidemands gate 48

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	11.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	23297108

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.12.2025
Antall treff	20	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

...

Linjer

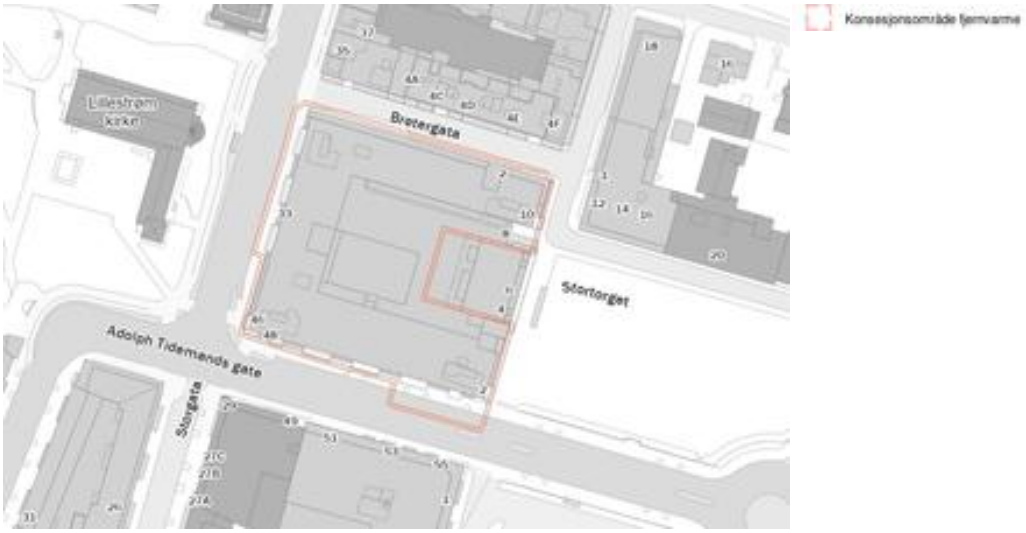
AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Tilgjengelig	Tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Tilgjengelig	Tilgjengelig	Ikke vurdert	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Punkter

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	-	TettstedInngangBygg	4

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

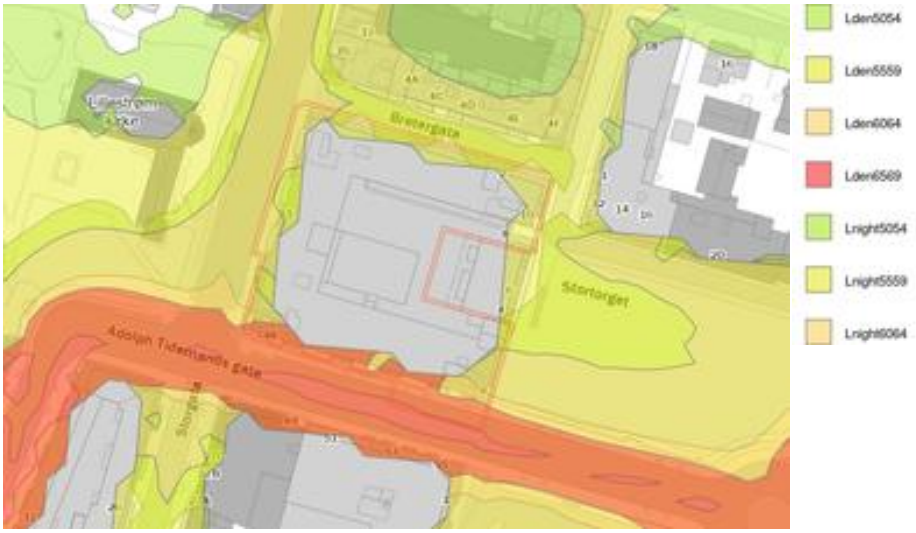
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	18	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3

Id

8e46fee5-4695-44f7-ab98-fb28a84839f7

Bruksområde

Plan

Dialog

Informasjon om marin grense er tilgjengelig for området.

Forklaring

I arealer under marin grense kan det være problematikk som vedrører marine avsetninger inklusive marin leire og kvikkleire. Her viser løsmassedata, der de finnes i god nok målestokk (lokal, detaljert), den mulige utbredelsen av marin leire. Denne informasjonen sammenfattes også i det avledede kartproduktet "Mulighet for marin leire". Marin grense og filtrert versjon av Mulighet for marin leire inngår i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Over marin grense kan det ikke finnes havavsatte sedimenter. Problemstillinger knyttet til marin leire kan derfor utelukkes i disse områdene.

Mulige tiltak

Ta hensyn til informasjon om marin grense i planarbeidet sammen med løsmassedata i tilstrekkelig målestokk (lokal eller detaljert). Se også det avledede kartproduktet "Mulighet for marin leire" og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Veiledning

Ved spørsmål rundt innholdet i kartene eller avledede kart bør brukeren ta kontakt med teknisk etat i respektive kommuner eller Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

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

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a

Id

1ee4bff2-4190-401a-931c-d263b416bb1d

Bruksområde

Plan

Dialog

Det finnes mulige forekomster av marin leire innenfor området.

Forklaring

Områder med marin leire kan være utsatt for leirskred og andre problemstillinger som angår marin leire, som må hensyntas i forbindelse med planarbeid. Kartproduktet «Mulighet for marin leire» (MML) er avledet av marin grense og løsmassekart i tilstrekkelig god målestokk (lokal eller detaljert). En filtrert versjon av datasettet «Mulighet for marin leire» inngår i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Mulige tiltak

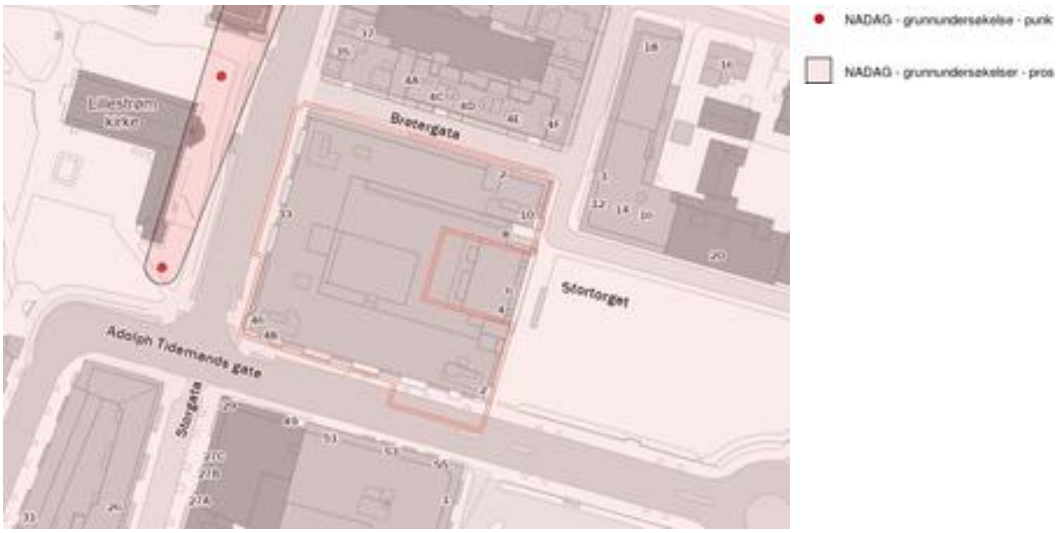
Ta hensyn til mulige forekomster av marin leire i planarbeidet. Boreinformasjon vil gi mer informasjon om løsmassene og deres egenskaper i dybden.

Veiledning

Ved spørsmål rundt innholdet i kartene eller avledede kart bør brukeren ta kontakt med teknisk etat i respektive kommuner eller Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

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

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/bf45a463-434d-4b4d-84dc-9325780ab5fb

Tekstene gjelder for informasjon om grunnforhold.

Id

d94aa120-ab59-4814-bb28-585c3c3c06f0

Bruksområde

Plan

Dialog

I forbindelse med tiltak må man ta hensyn til grunnforhold. Alle løsmassearealer under marin grense kan potensielt inneholde marin leire som kan være kvikk. Kvikkleire kan gi utfordringer med lokalstabilitet og områdestabilitet (skred).

Forklaring

Geotekniske grunnundersøkelser i NADAG gir informasjon om løsmassetyper og deres egenskaper, lagdeling, og noen ganger dyp til berg. Data kan benyttes i både plan- og byggesak for å få oversikt over grunnforholdene. I NADAGs kartinnsyn får man også tilgang til andre typer grunnundersøkelser.

Det er innmeldingsplikt for geotekniske grunnundersøkelser f.o.m. 2025.

Mulige tiltak

Sjekk hva som finnes av informasjon fra geoteknisk undersøkelser i NADAG. Vær oppmerksom på at boredata vil være av ulik kvalitet og detaljeringsgrad. I noen tilfeller er ikke selve boredata levert til NADAG, men kan finnes i datarapport som er lenket opp.

Veiledning

Et utvalg av geotekniske data er tilgjengelige gjennom NADAGs kartinnsyn og WMS-tjeneste. Dette vil for en del brukstilfeller være tilstrekkelig. For å benytte alle data i databasen må man laste ned data eller strømme data ved bruk av et lese-API.

Benytt også andre datasett fra NGU som gir informasjon om grunnforhold. Dette gjelder for eksempel Grunnvannsbrønner, Geofysikk, Løsmasser, Marin grense og Mulighet for marin leire, og disse er tilgjengelige gjennom NADAGs kartinnsyn.

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/bf45a463-434d-4b4d-84dc-9325780ab5fb

Tekstene gjelder for informasjon om grunnforhold.

Id

dbea4a37-2b5f-4dab-8064-6afee09b4856

Bruksområde

Bygg

Dialog

I forbindelse med tiltak må man ta hensyn til grunnforhold. Alle løsmassearealer under marin grense kan potensielt inneholde marin leire som kan være kvikk. Kvikkleire kan gi utfordringer med lokalstabilitet og områdestabilitet (skred).

Forklaring

Geotekniske grunnundersøkelser i NADAG gir informasjon om løsmassetyper og deres egenskaper, lagdeling, og noen ganger dyp til berg. Data kan benyttes i både plan- og byggesak for å få oversikt over grunnforholdene. I NADAGs kartinnsyn får man også tilgang til andre typer grunnundersøkelser.

Det er innmeldingsplikt for geotekniske grunnundersøkelser f.o.m. 2025.

Mulige tiltak

Sjekk hva som finnes av informasjon fra geoteknisk undersøkelser i NADAG. Vær oppmerksom på at boredata vil være av ulik kvalitet og detaljeringsgrad. I noen tilfeller er ikke selve boredata levert til NADAG, men kan finnes i datarapport som er lenket opp.

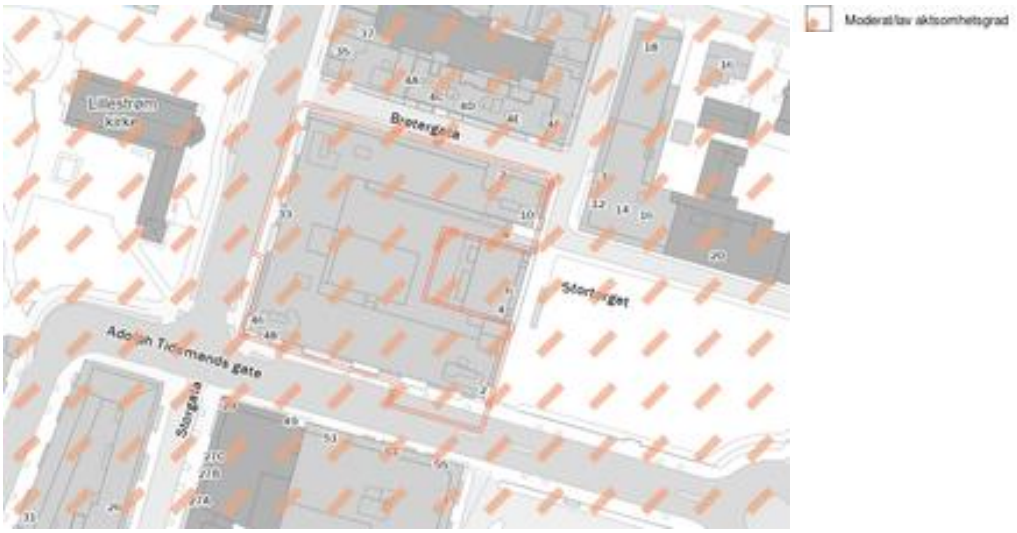
Veiledning

Et utvalg av geotekniske data er tilgjengelige gjennom NADAGs kartinnsyn og WMS-tjeneste. I byggesak kan det være nødvendig med mer detaljer fra boringer som har komplette data, og da må data lastes ned eller strømmes ved bruk av et lese-API.

Benytt også andre datasett fra NGU som gir informasjon om grunnforhold. Dette gjelder for eksempel Grunnvannsbrønner, Geofysikk, Løsmasser, Marin grense og Mulighet for marin leire, og disse er tilgjengelige gjennom NADAGs kartinnsyn.

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dc0605f3-2301-4abe-a91f-6da42464c281

Kontekst

Byggesak-treff-radon-aktsomhet

Id

a39a8a5d-3fd3-4d0e-a634-bd70dae880ca

Bruksområde

Bygg

Dialog

I aktsomhetsområder for radon bør det vurderes om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Forklaring

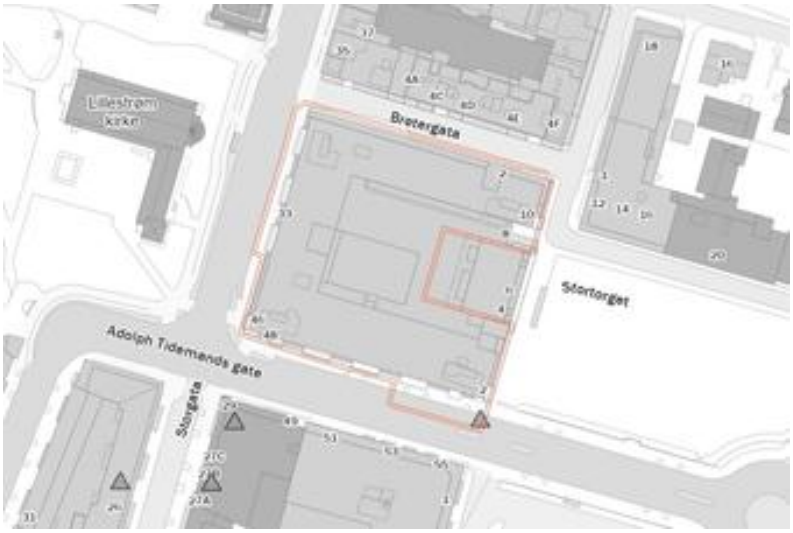
Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir en første vurdering av aktsomhet for radon og kan brukes som et hjelpemiddel for å vurdere behovet for radontiltak ved planlegging av nybygging av boliger. Kartet viser sannsynlighet for forhøyet konsentrasjon av radon i inneluft.

Mulige tiltak

I områder med høy eller meget høy aktsomhet bør det vurderes radonmålinger og undersøkelser. Ref. radontiltak og krav i Byggteknisk forskrift (TEK17). Kartet skal ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning på er å gjennomføre en måling.

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	04.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	03.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

...

Punkter

SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	SEFRAK_FUNK_STAT	SEFRAK_FUNK_KODE	FORHOLDANDREHUS
0	322	140127337	180	OP	136Building for for supply of fuel and equipment	-

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 0 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Id

4c74c327-21c3-494e-8a56-b598171b99fe

Bruksområde

Plan

Dialog

Det har stått en eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i planområdet.

Forklaring

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak

Ingen tiltak er nødvendige.

Veiledning

Følg rådene fra kommunen og/eller fylkeskommunen.

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 0 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Id

99b99dee-46ce-4f80-82cd-c8c316541cde

Bruksområde

Bygg

Dialog

Det har stått én eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i tiltaksområdet.

Forklaring

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak

Ingen tiltak er nødvendige.

Veiledning

Følg rådene fra kommunen.

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 1 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Id

cd8ab249-3b80-4687-89e5-d4795cf18dd7

Bruksområde

Bygg

Dialog

Det finnes én eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i tiltaksområdet.

Forklaring

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak

Sjekk om bygningene er oppført i kommunens kulturminneplan.

Skriv i byggesøknaden at det finnes en SEFRAK-registrert bygning i tiltaksområdet.

Veiledning

Følg rådene fra kommunen.

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 1 ELLER 2 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Id

5a439c95-630e-46cd-854a-70b89afbc654

Bruksområde

Plan

Dialog

Det finnes en eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i planområdet.

Forklaring

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak

Sjekk om bygningene er oppført i kommunens kulturminneplan.

Omtal bygningene i oppstartsvarselet.

Veiledning

Følg rådene fra kommunen og/eller fylkeskommunen.

GeoLett

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 2 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Id

064d37d6-39c2-46c7-b647-8d16ba3efe62

Bruksområde

Bygg

Dialog

Det finnes én eller flere bygninger som er eldre enn 1850 i tiltaksområdet.

Forklaring

SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak

Tiltak på en slik bygning er meldepliktig ifølge kulturminneloven § 25.

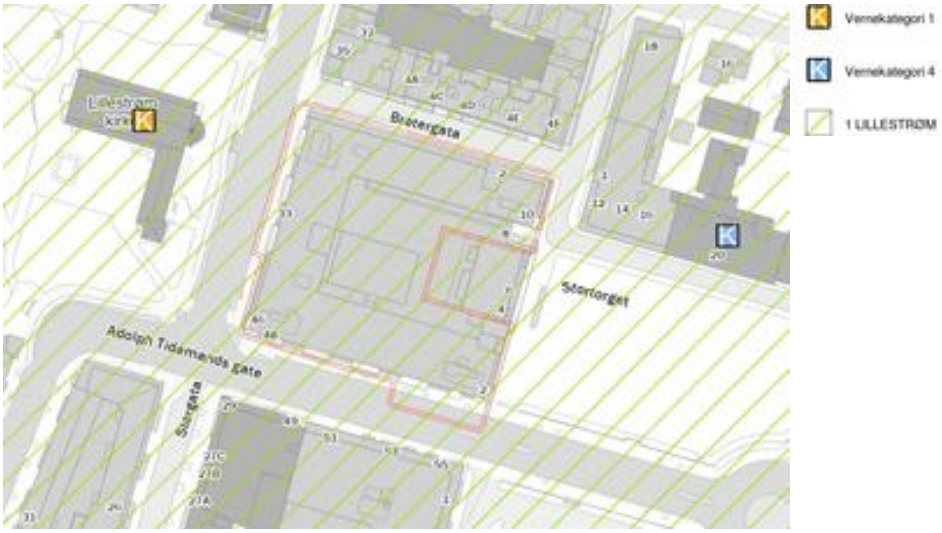
Ta kontakt med kommunen.

Veiledning

Følg rådene fra kommunen.

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

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

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

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

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

...

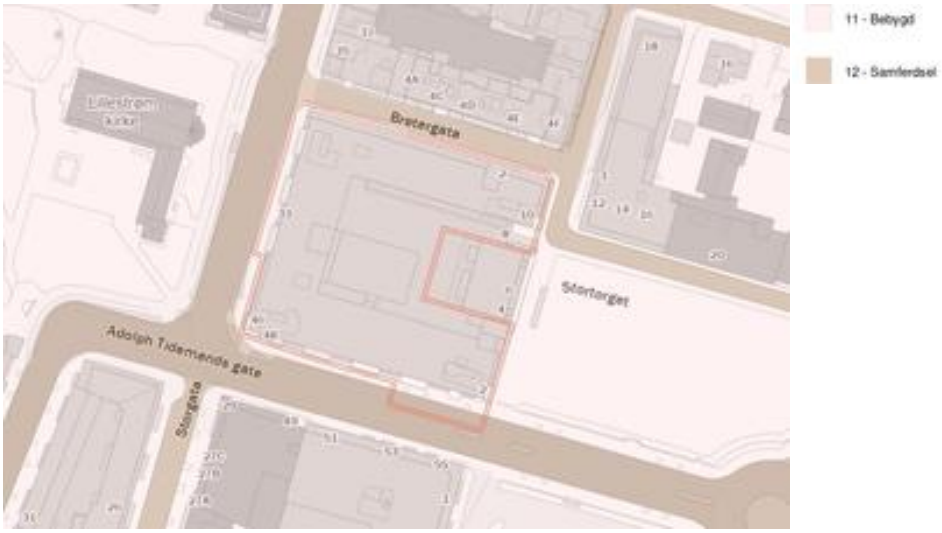
Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	10.12.2025
Antall treff	2	Nedlastet	10.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	10.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

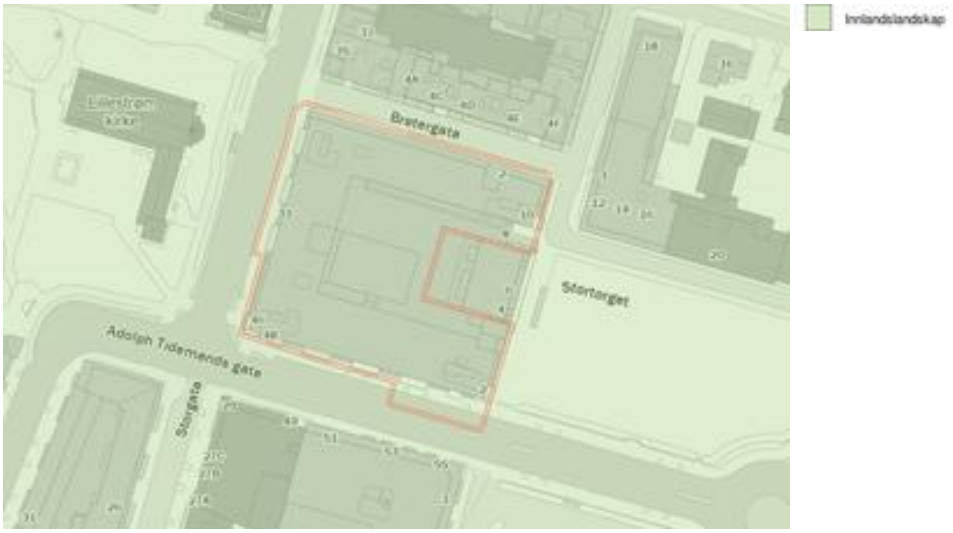
Flater

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

GEODATA

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

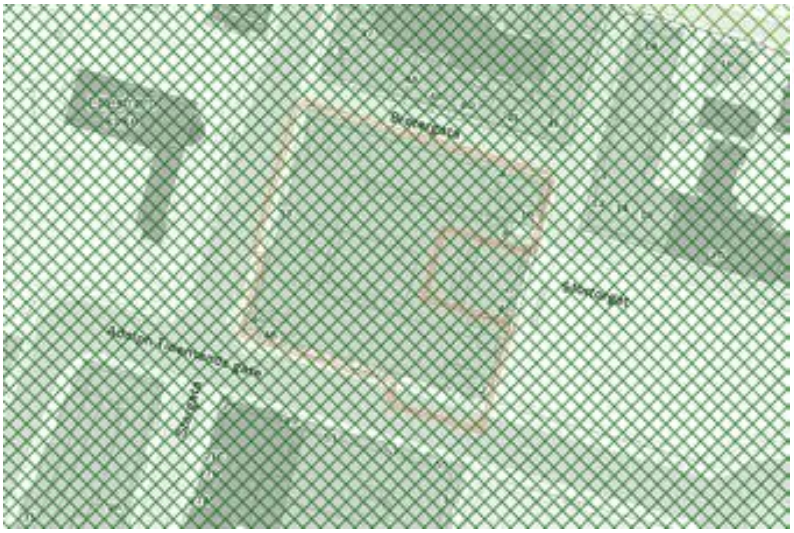
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

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

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

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.12.2025



Beskrivelse

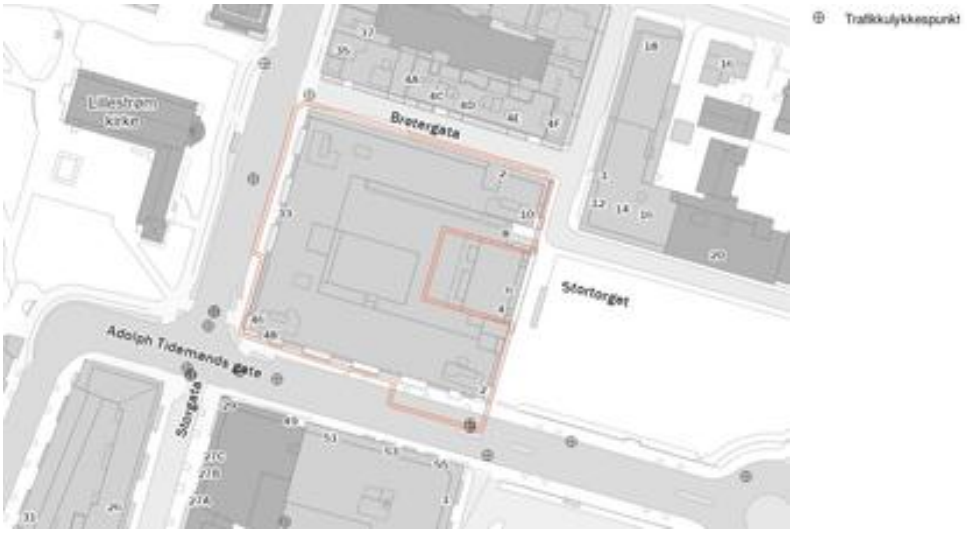
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samferdsel: Trafikkulykker

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	21.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	04.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.12.2025



Beskrivelse

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

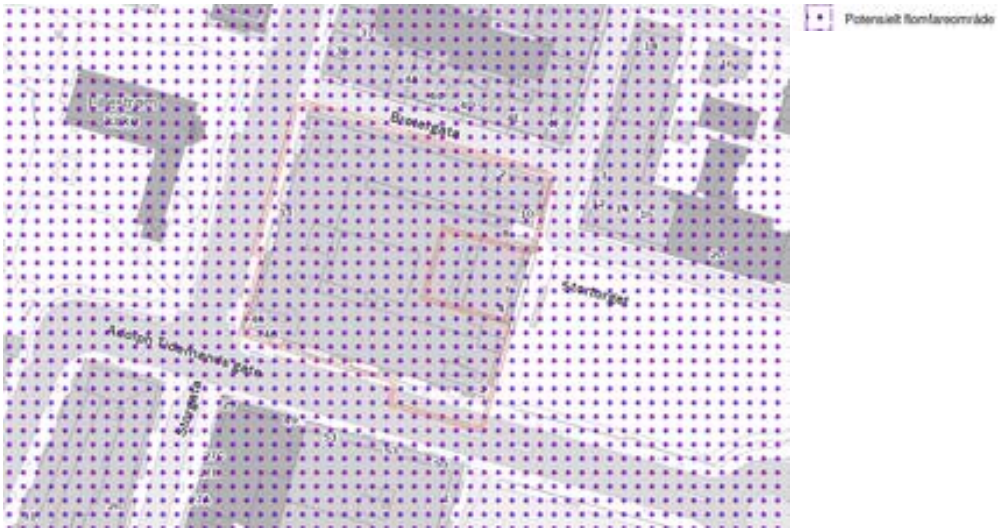
...

Punkter

KODE	SKADEGRAD
Fotgjenger krysset kjørebanen på bortsiden av krysset	-
Fotgjenger krysset kjørebanen i gangfelt utenfor kryss	-

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/60c5024f-bf93-4d7a-888a-5fe001427195

Kontekst

Byggesak-treff-aktsomhet-flom

Id

44ef4297-d5a5-4fab-9db3-d67429d7a5f0

Bruksområde

Bygg

Dialog

Tiltaket ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom og/eller erosjon. Reell fare må avklares og tas hensyn til.

Forklaring

NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flom- og erosjonsfare. Kartet er egnet til bruk i kommuneplanens arealdel. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. [Klikk her](https://gis3.nve.no/metadata/produktark/Produktark_FlomAktsomhet.pdf) for mer informasjon om aktsomhetskartet.

Sikkerhet mot flom må dokumenteres ivaretatt i henhold til krav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) [§ 7-2](https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-2/). Se NVEs retningslinjer 2/2011 [Flaum og skredfare i arealplanar](https://publikasjoner.nve.no/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf) for mer informasjon om videre fremgangsmåte.

For tiltak i sikkerhetsklasse F3 og tiltak som omfattes av § 7-2 første ledd, må det alltid gjennomføres en faresonekartlegging/-utredning. **Merk likevel at aktsomhetskartet kan være unøyaktig. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes. Det samme gjelder tilstedeværelsen av mindre bekker som ikke har blitt plukket opp i analysen.**

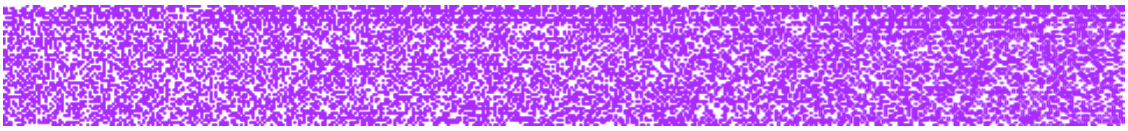
Langs små vassdrag (nedbørsfelt \< 20 km2) bør byggegrense til vassdraget være minimum 20 m. For større vassdrag bør byggegrense settes til minimum 50-100 meter. Lokalt terreng og høydeforskjell kan tilsi at større avstand bør vurderes.

Mulige tiltak

Flytt tiltaket vekk fra fareutsatt område.
Dokumenter tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon i henhold til krav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

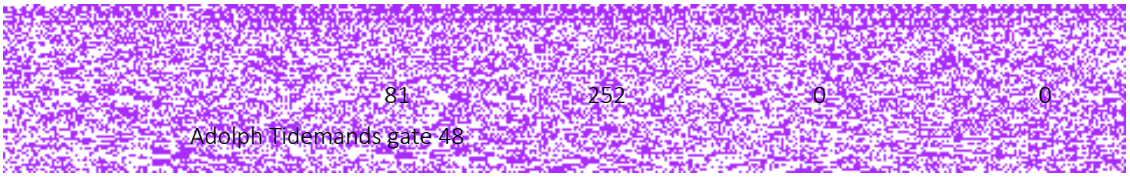
Veiledning

Merk likevel at aktsomhetskartet kan være unøyaktig. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes. Det samme gjelder tilstedeværelsen av mindre bekker som ikke har blitt plukket opp i analysen.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 11.12.2025

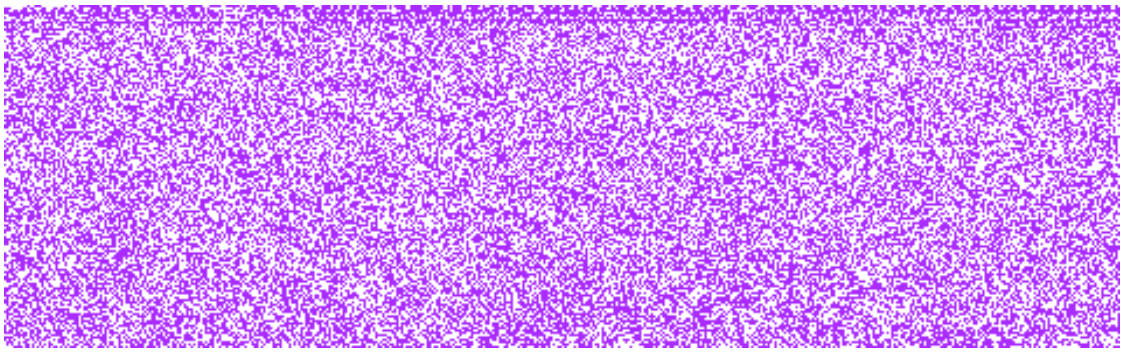


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/252/0/0

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

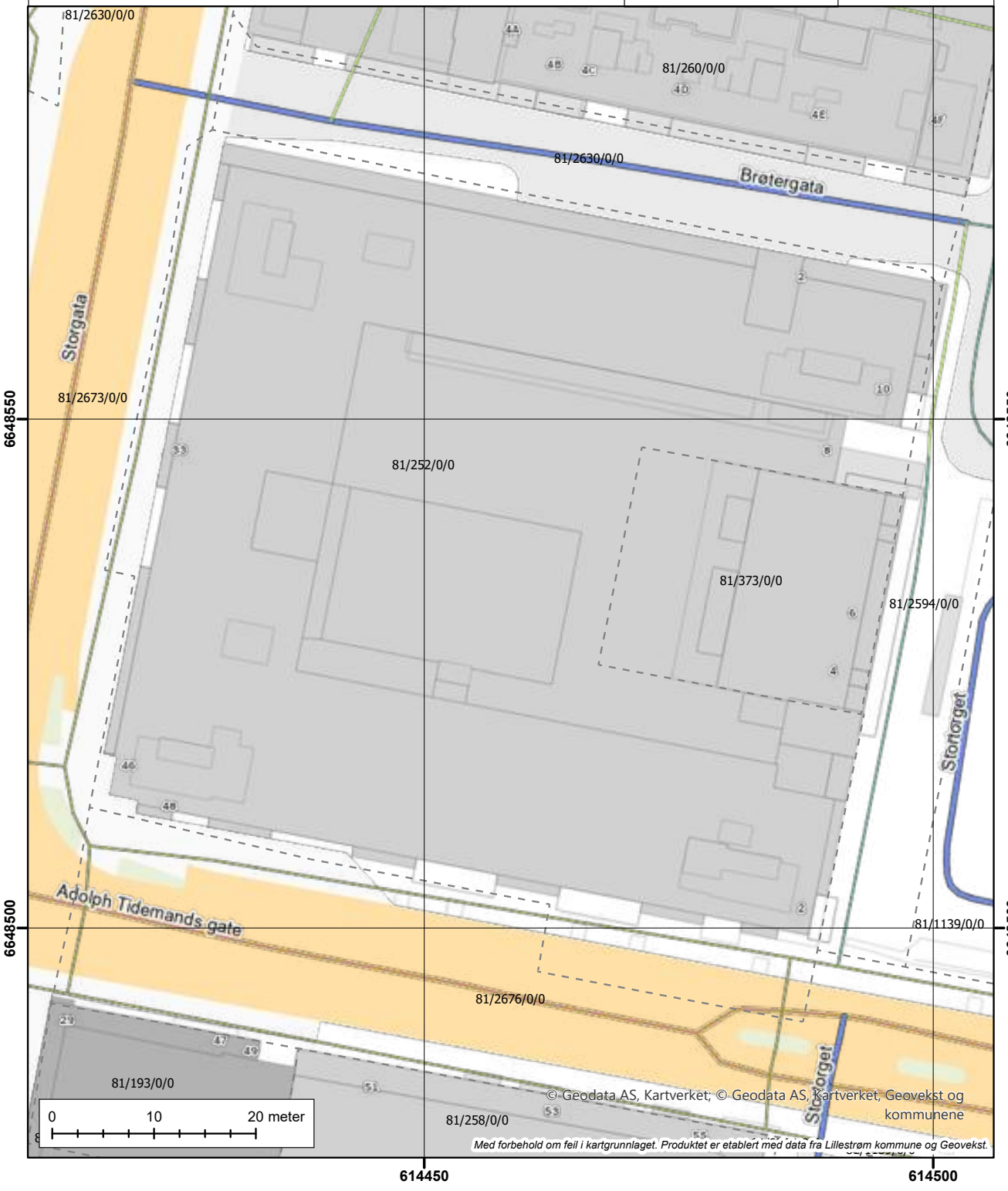
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/252/0/0

Tegnforklaring:

- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gangveg
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- Andre bestemmelseshjemler
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 81/252/0/0
Tegnforklaring:
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Andre bestemmelseshjemler
1211 - Byggegrense
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
c+ 129.5 m
c+ 132.7m
c+ 135.9m
#4
BBB3
blokkbeb.
#5
Brotorgata
Storgata
Stortorget
Adolph Tidemands gate
81/2630
81/260
81/2673
81/373/0/3
81/373/0/10
81/373/0/7
81/373/0/8
81/373/0/14
81/373/0/1
81/373/0/9
81/252
81/252/0/1
81/373/0/13
81/373/0/6
81/373/0/12
81/373
81/2594
81/373/0/11
81/252/0/5
81/373/0/5
81/252/0/4
81/373/0/2
81/373/0/4
81/252/0/3
81/1139
81/2676
81/193
81/258
81/258/0/2
81/258/0/1
6648550
6648500
614450
614500
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

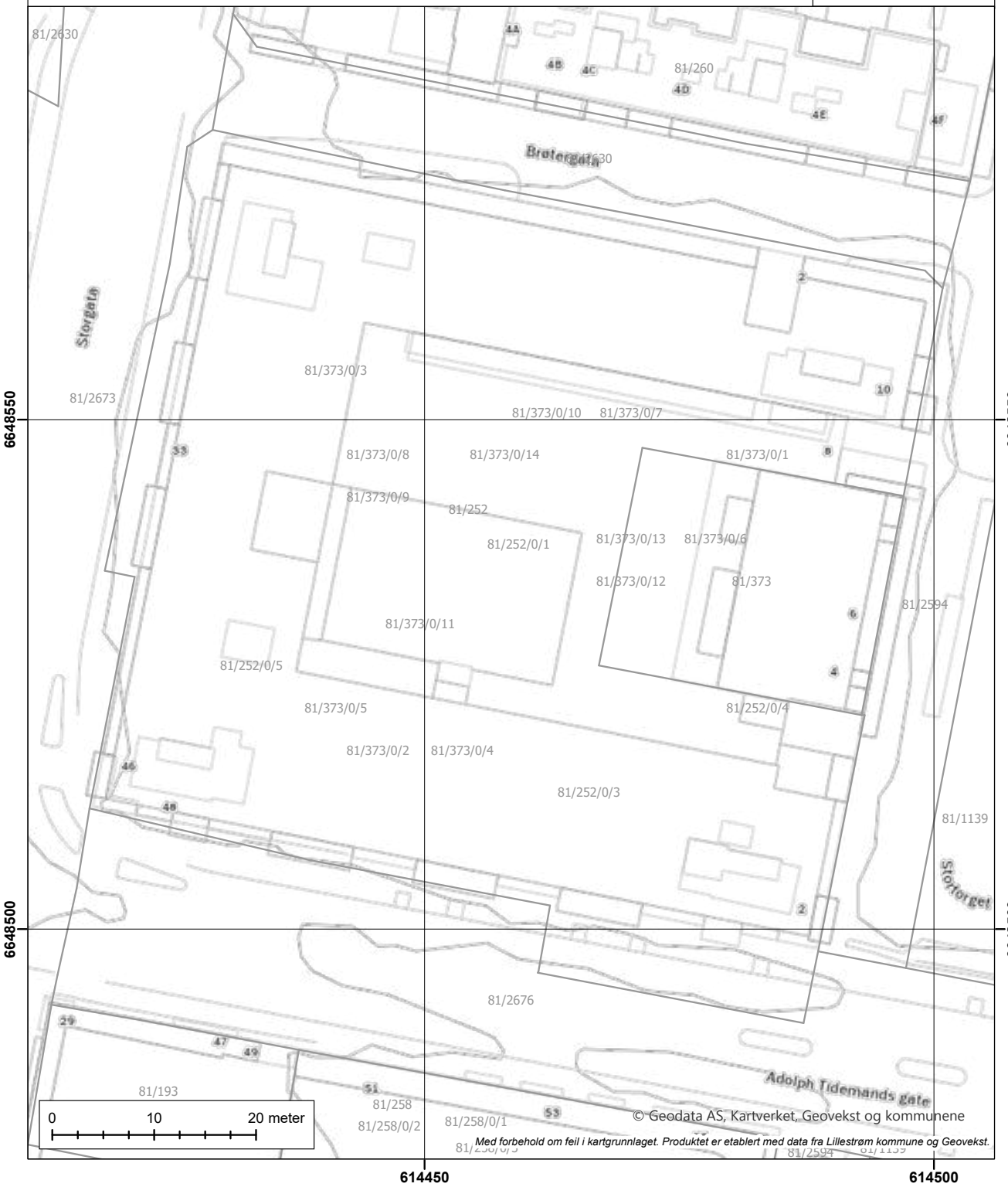
Reguleringsplanforslag under bakken 81/252/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025

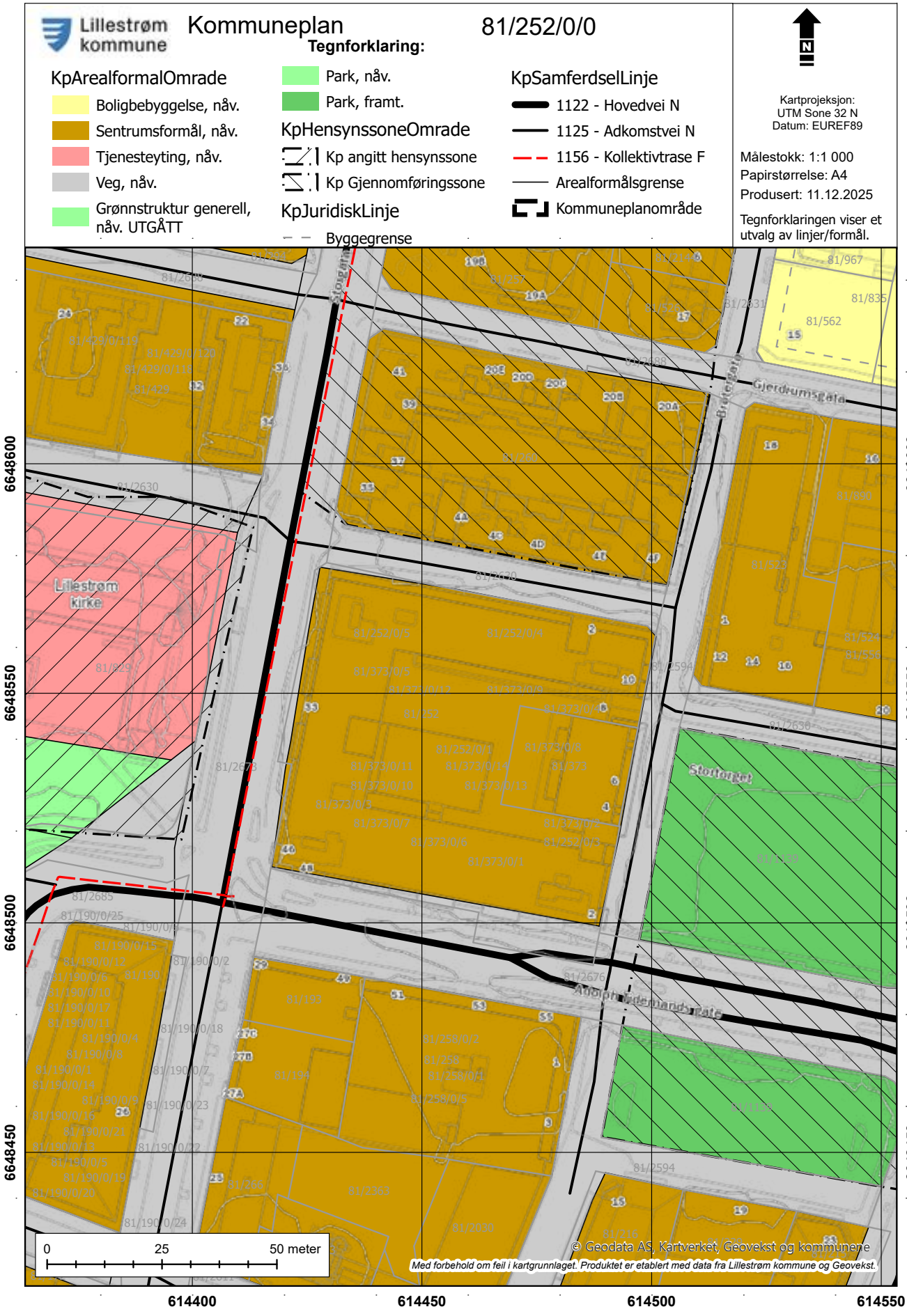
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 81/252/0/0
Tegnforklaring:
2080 - Parkering
2083 - Parkeringshus, -anlegg
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
SPA parkering
Bratergata
Storgata
Storgata
Adolph Tidemands gate
81/2630
81/260
81/373/0/3
81/2673
81/373/0/10
81/373/0/7
81/373/0/8
81/373/0/14
81/373/0/1
81/373/0/9
81/252
81/252/0/1
81/373/0/13
81/373/0/6
81/373/0/12
81/373
81/2594
81/373/0/11
81/252/0/5
81/373/0/5
81/252/0/4
81/373/0/2
81/373/0/4
81/252/0/3
81/1139
81/2676
81/193
81/258
81/258/0/2
81/258/0/1
6648550
6648500
614450
614500
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/252/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur generell, nåv. UTGÅTT
Park, nåv.
Park, framt.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Lillestrøm kirke
Storttorget
Gjerdrumsgata
Brogata
Prinsens gate
6648600
6648550
6648500
6648450
614400
614450
614500
614550
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/252/0/0

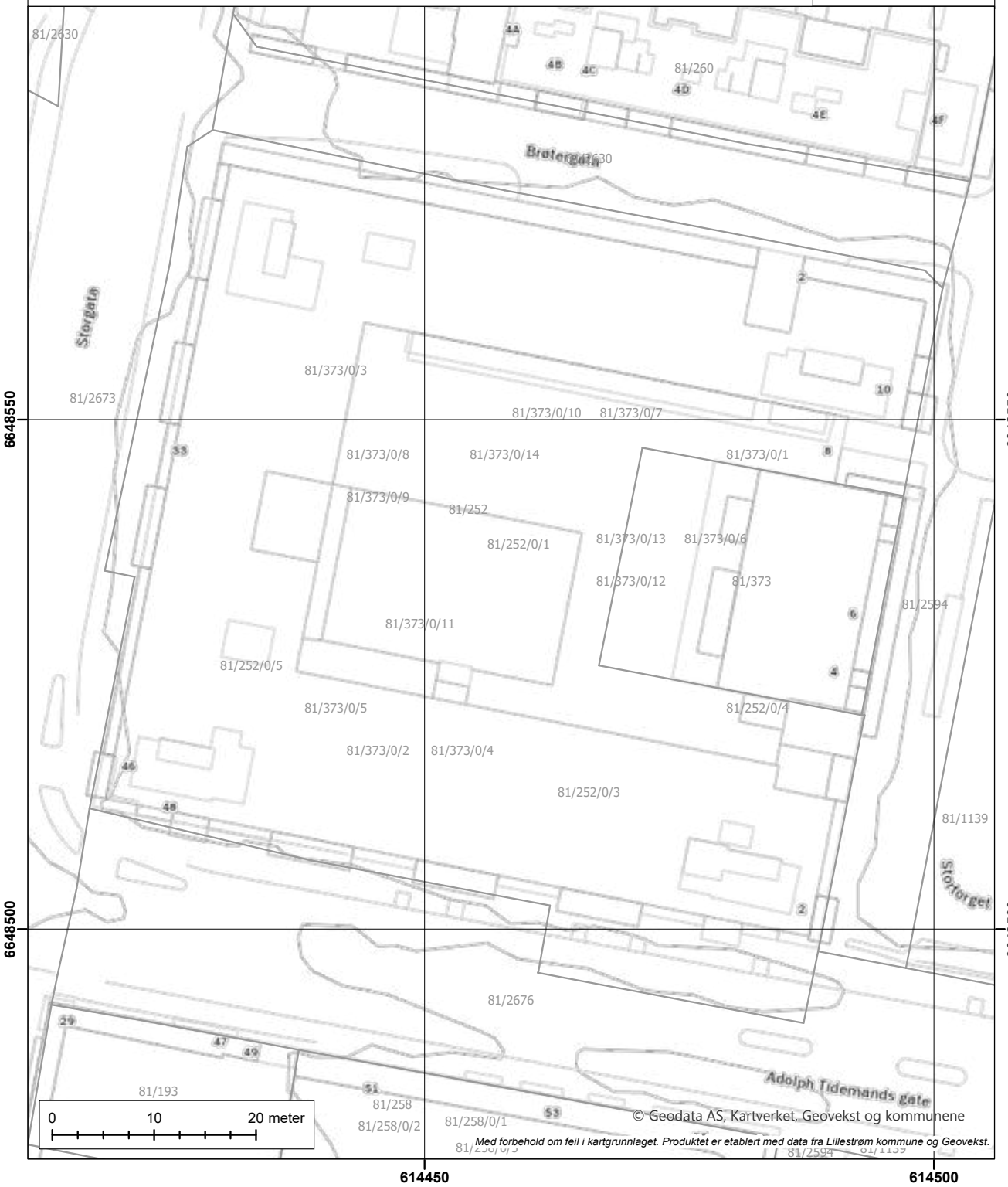
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 81/252/0/0

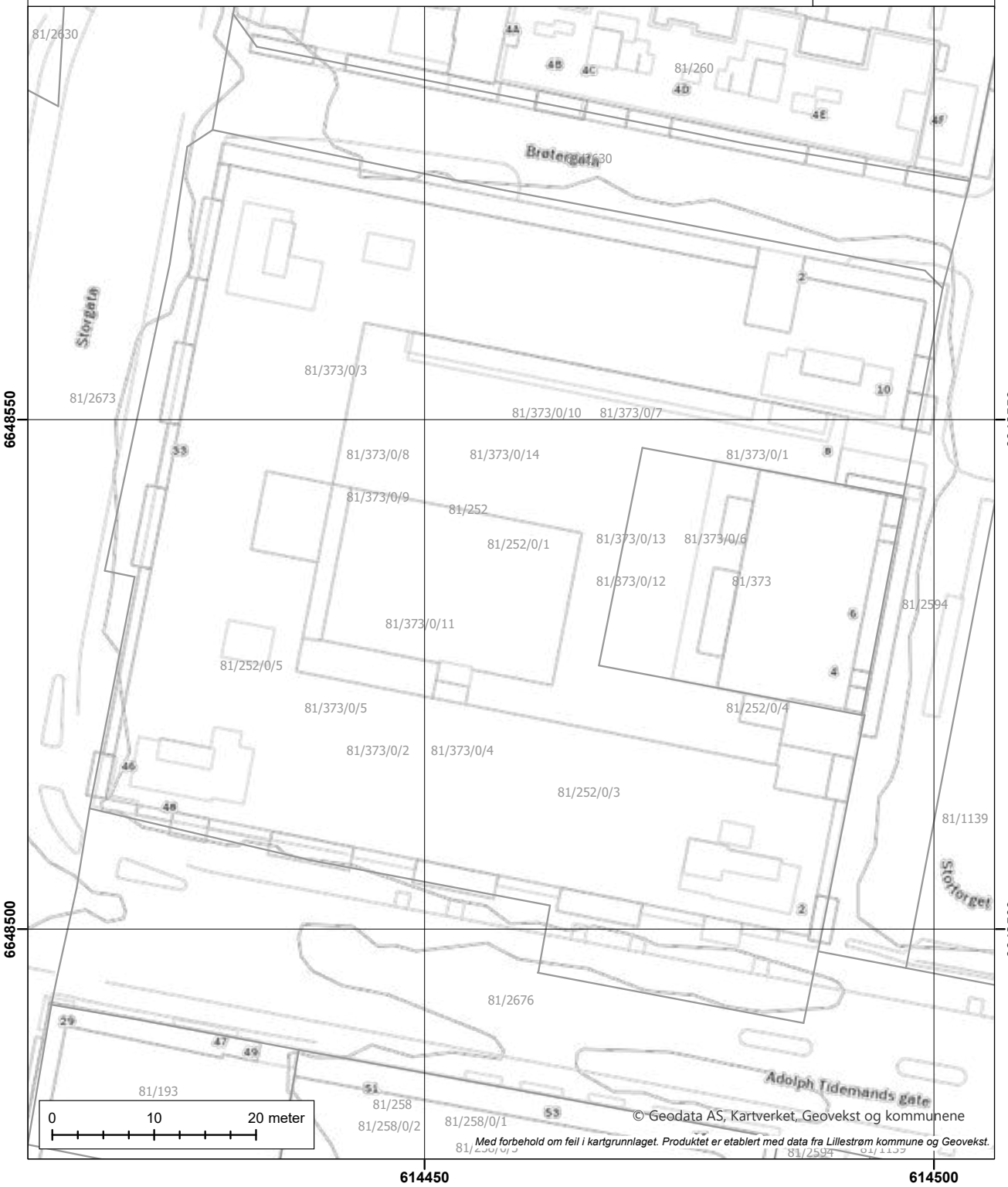
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/252/0/0

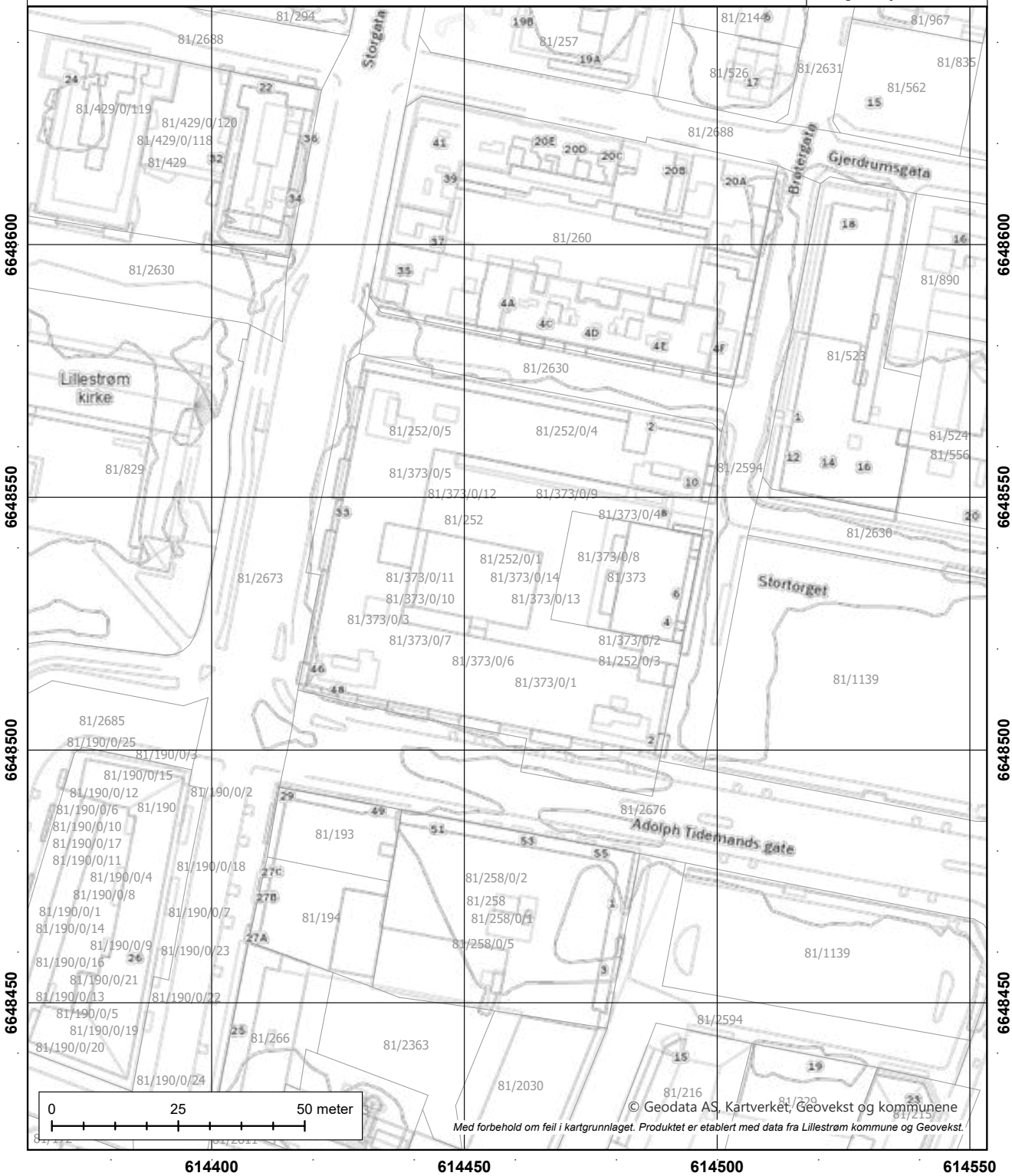
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/252/0/0

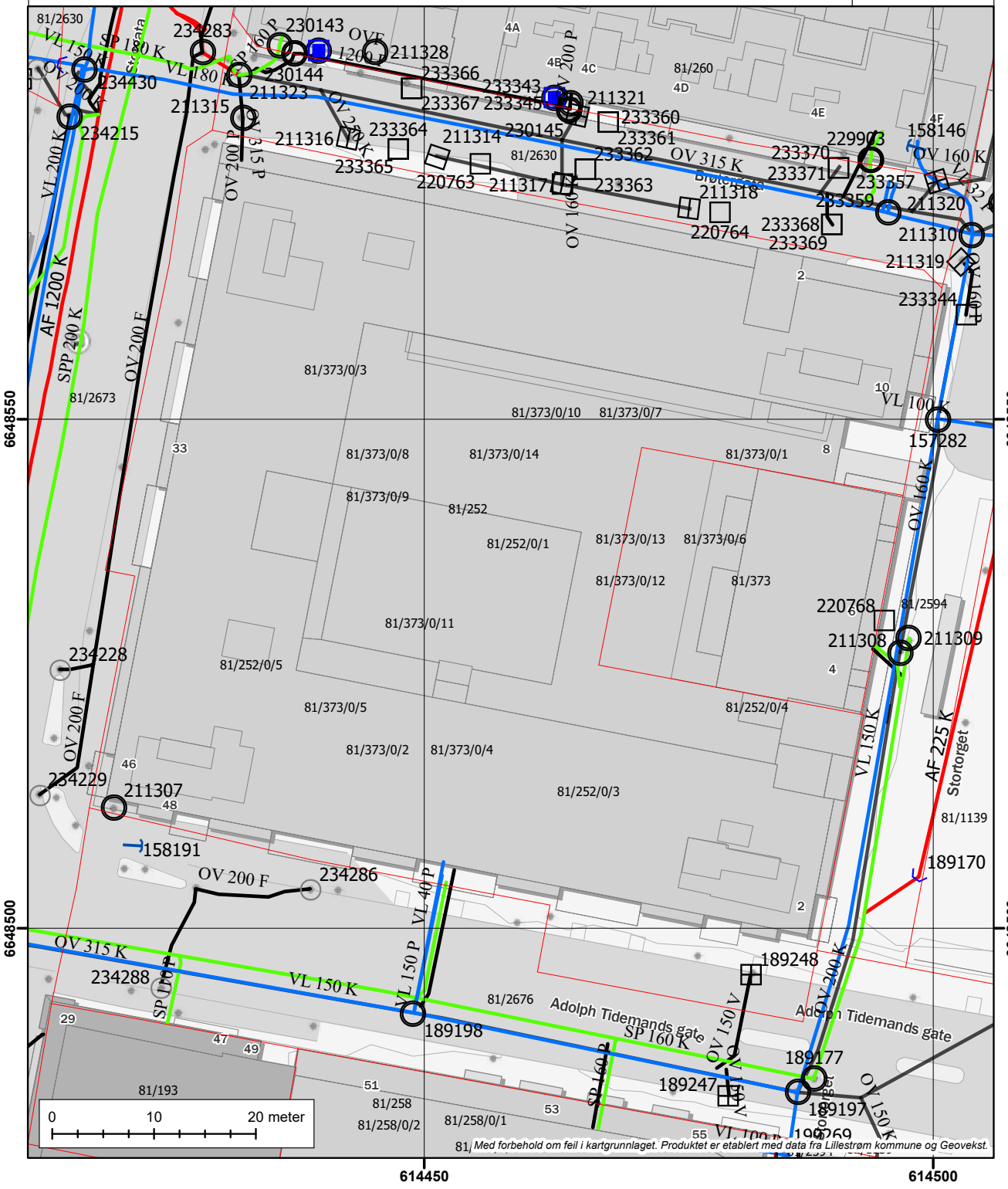
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Fordrøyningsbasseng
- Diversepunkt
- Stoppekran
- Kum
- Gatesluk
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.12.2025



ambita

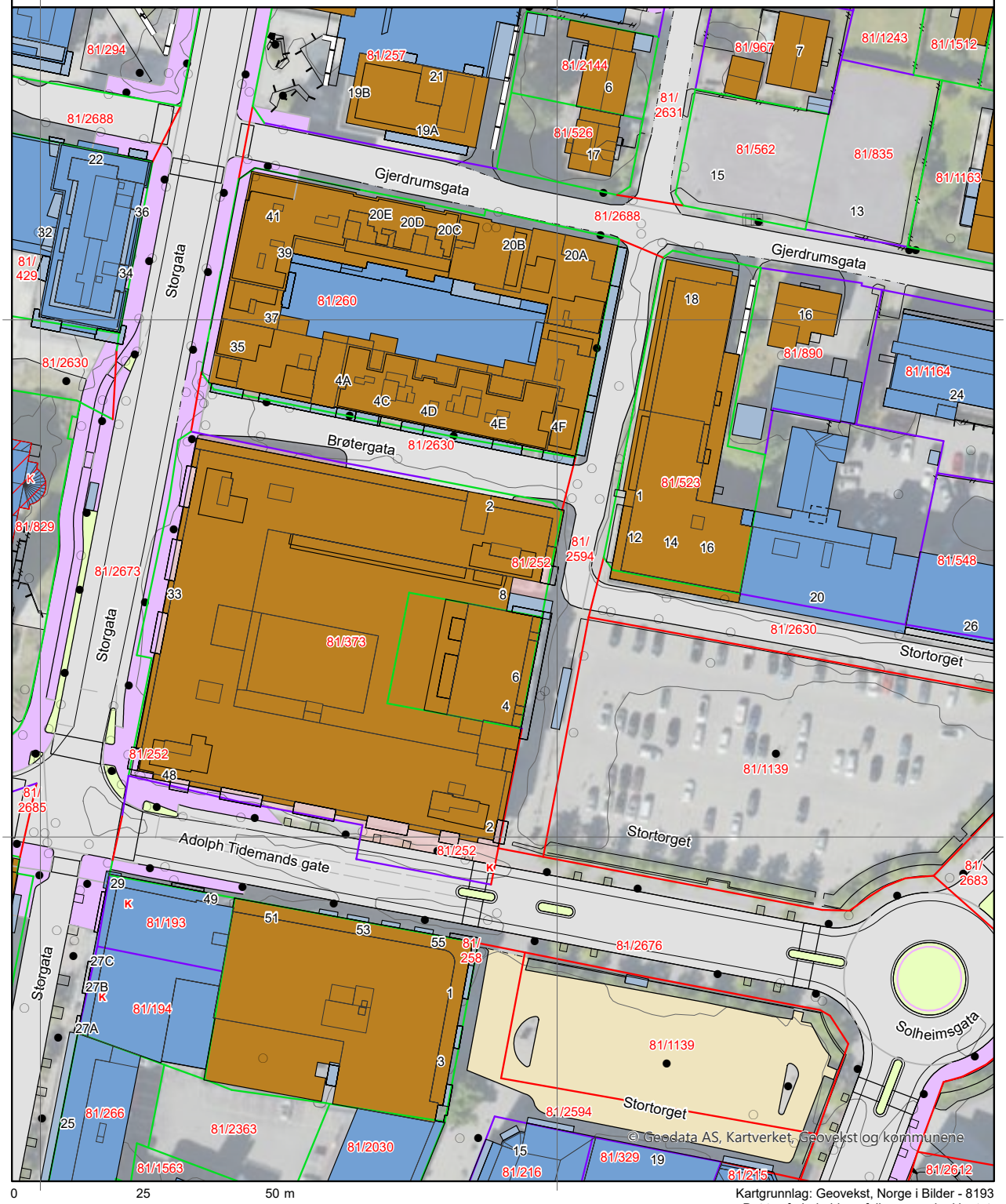
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/252/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.12.2025



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

ambita

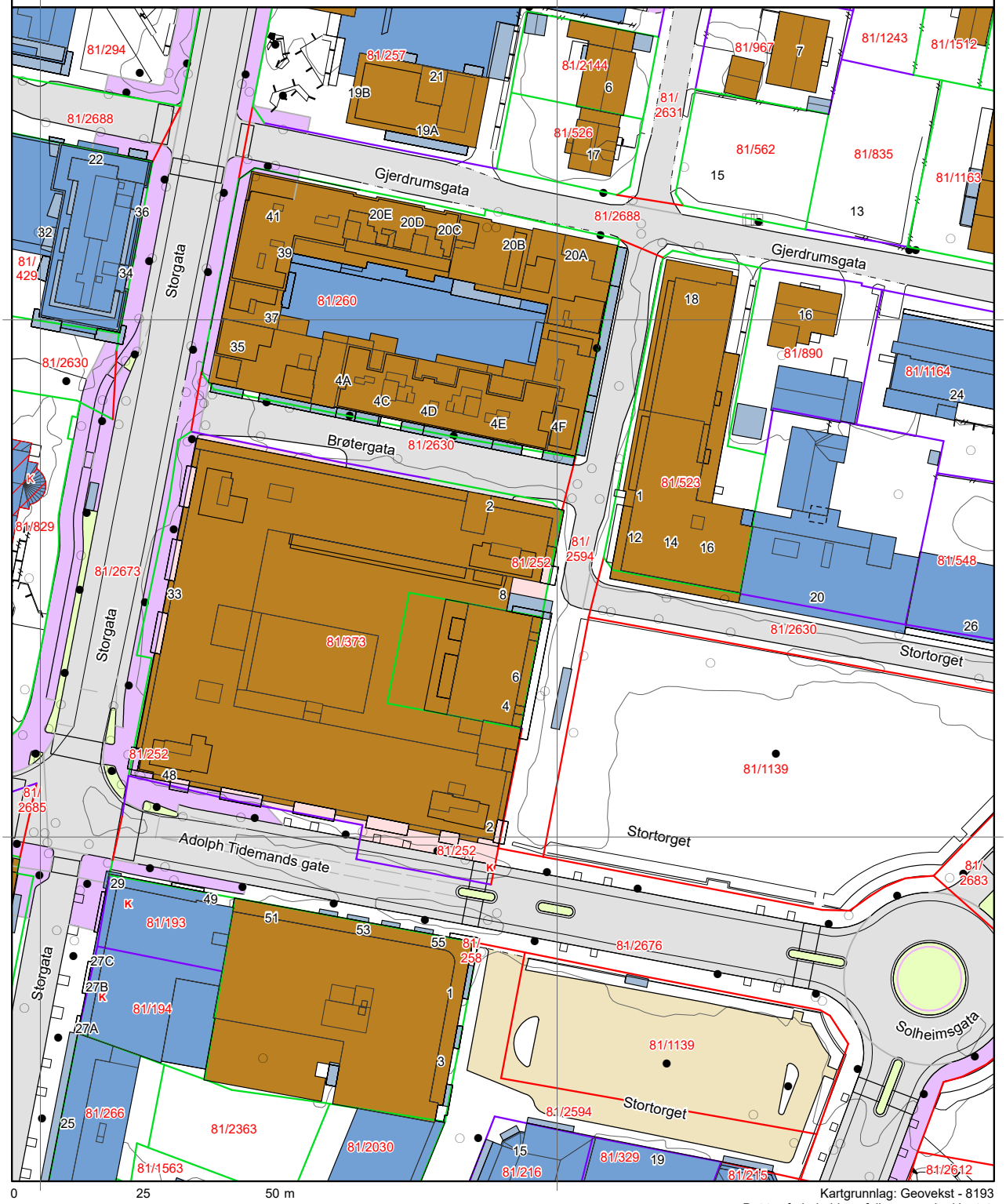
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/252/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 252	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Adolph Tidemands gate 46, gatenr 1370 2000 Lillestrøm	**Grunnkrets:**	202	Stortorget 2
		Valgkrets:	2	Midtre Lillestrøm
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Adolph Tidemands gate 48, gatenr 1370 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Brøtergata 2, gatenr 2650 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Storgata 33, gatenr 13600 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Stortorget 2, gatenr 16330 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Stortorget 8, gatenr 16330 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Stortorget 10, gatenr 16330 2000 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.06.1909	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	4 673,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/252/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/6	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/7	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/252/0/1	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/2	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/3	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/4	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/5	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/6	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/7	0,0
			Mottaker	3205/81/252/0/8	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.05.2018	Berørt	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:	28.07.2018	Berørt	3205/81/2630	0,0
			Berørt	3205/81/2673	0,0
			Berørt	3205/81/2676	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3205/81/252	-154,3
	Matrikkelført:	22.03.2012	Berørt	3205/81/2673	0,0
			Berørt	3205/81/2676	0,0
			Mottaker	0231/81/2569	154,2
Annen forretningstype	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:	22.03.2012			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	3205/81/252	-162,2
	Matrikkelført:	22.03.2012	Berørt	0231/81/2569	0,0
			Berørt	3205/81/2676	0,0
			Mottaker	0231/81/2570	162,2
Feilretting	Forretning:	27.05.2008	Berørt	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:	27.05.2008	Berørt	3205/81/2594	0,0
			Berørt	3205/81/2676	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/5	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2005	Avgiver	3205/81/252	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252/0/6	0,0

Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/398	-580,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	580,0
Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/283	-804,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	804,0
Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/259	-739,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	739,0
Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/254	-677,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	677,3
Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/428	-792,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	792,0
Sammenslåing	Forretning:	11.01.2005	Avgiver	0231/81/401	-495,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	495,8
Skylddeling	Forretning:	01.06.1909	Avgiver	3205/81/20	-902,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	902,3
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0231/81/1072	-71,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	71,5
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0231/81/998	-52,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/252	52,9

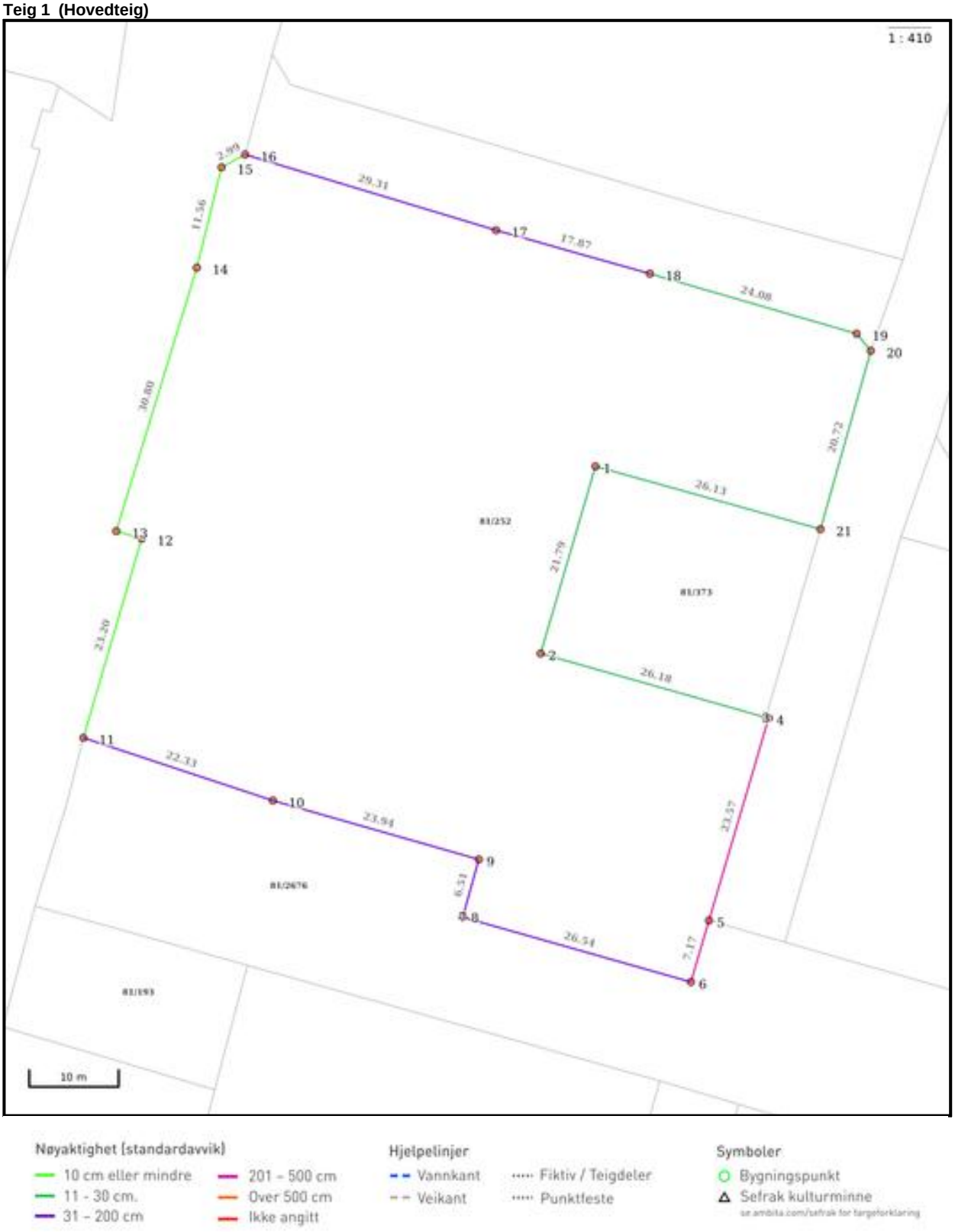
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 4 673,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 547,23	614 471,35	21,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 525,85	614 467,14	26,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 521,01	614 492,87	0,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 520,96	614 493,19	23,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 648 497,84	614 488,59	7,17m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 490,81	614 487,20	26,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 648 495,71	614 461,12	0,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 648 495,90	614 461,16	6,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 648 502,30	614 462,34	23,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 648 506,76	614 438,82	22,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 648 511,83	614 417,07	23,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 648 534,59	614 421,54	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 648 535,16	614 418,65	30,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 648 565,30	614 424,95	11,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 648 576,73	614 426,68	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 648 578,38	614 429,18	29,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 648 572,50	614 457,89	17,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 648 569,22	614 475,46	24,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 648 564,64	614 499,10	2,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 648 562,88	614 500,85	20,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 648 542,51	614 497,05	26,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

RETURNERES TIL:

Paletten Eiendom AS
Postboks 1440 Vika
0115 Oslo

TINGLYST
26 SEPT. 2005
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 15865

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo Kommune	81	252		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
986136894	Palætten Eiendom AS	100%

Doknr: 15865 Tinglyst: 26.09.2005 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	2 264	B	13				25				37				49			
2	N	499	B	14				26				38				50			
3	N	138		15				27				39				51			
4	N	136	B	16				28				40				52			
5	N	135		17				29				41				53			
6	N	1 017	B	18				30				42				54			
7	N	326	B	19				31				43				55			
8	SB	8 606	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 13 121,00 =nevner: 13 121,00

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
28.06.2005	i h.t. fullmakt Atle Hermansen PALETTEN EIENDOM AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.2a G3135-1

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[X] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 28.06.2005	i h.t. fullmakt Atle Hermansen PALETTEN EIENDOM AS	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
28.06.2005	i h.t. fullmakt Atle Hermansen PALETTEN EIENDOM AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

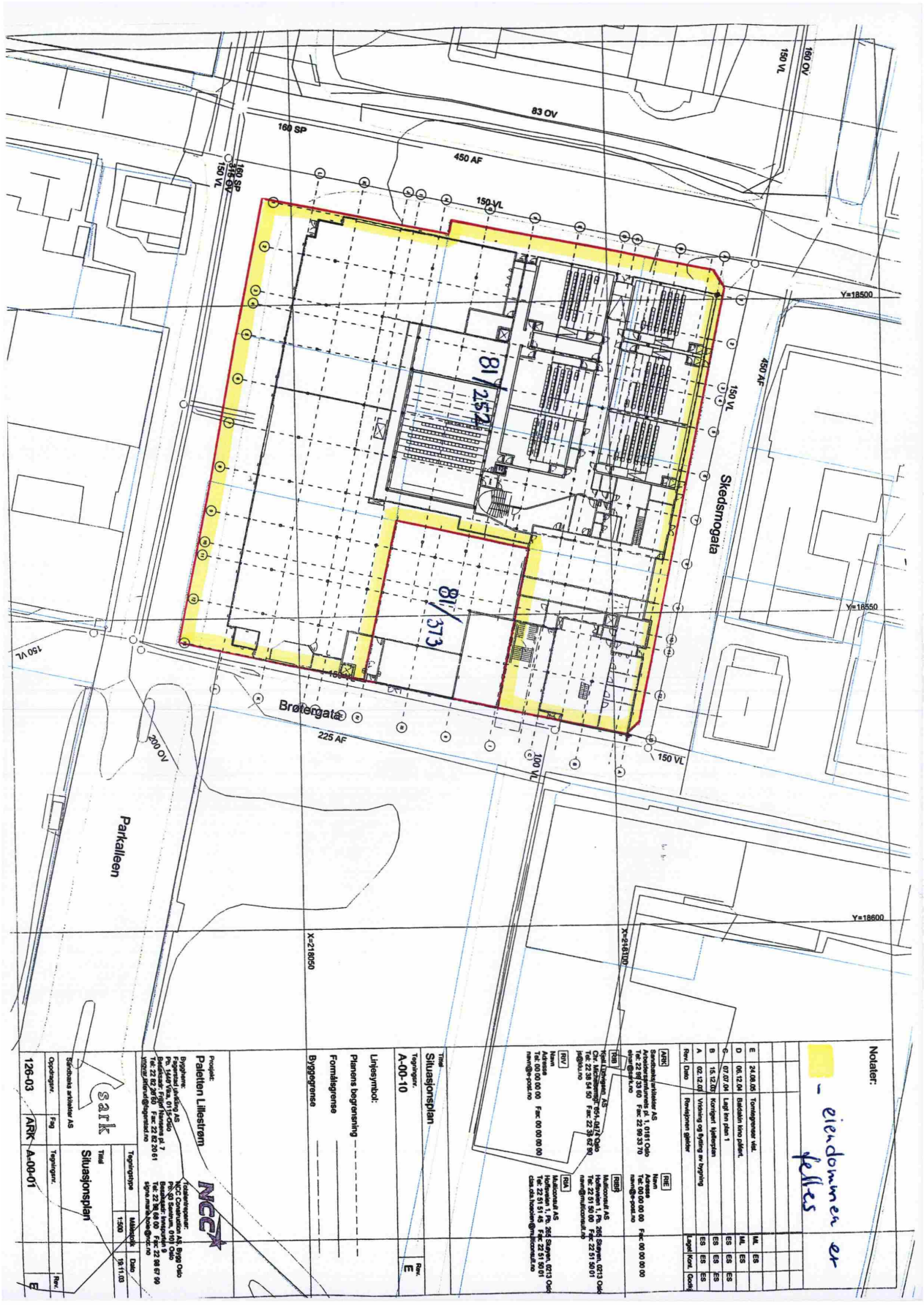
☐ Tillatelsen følger vedlagt

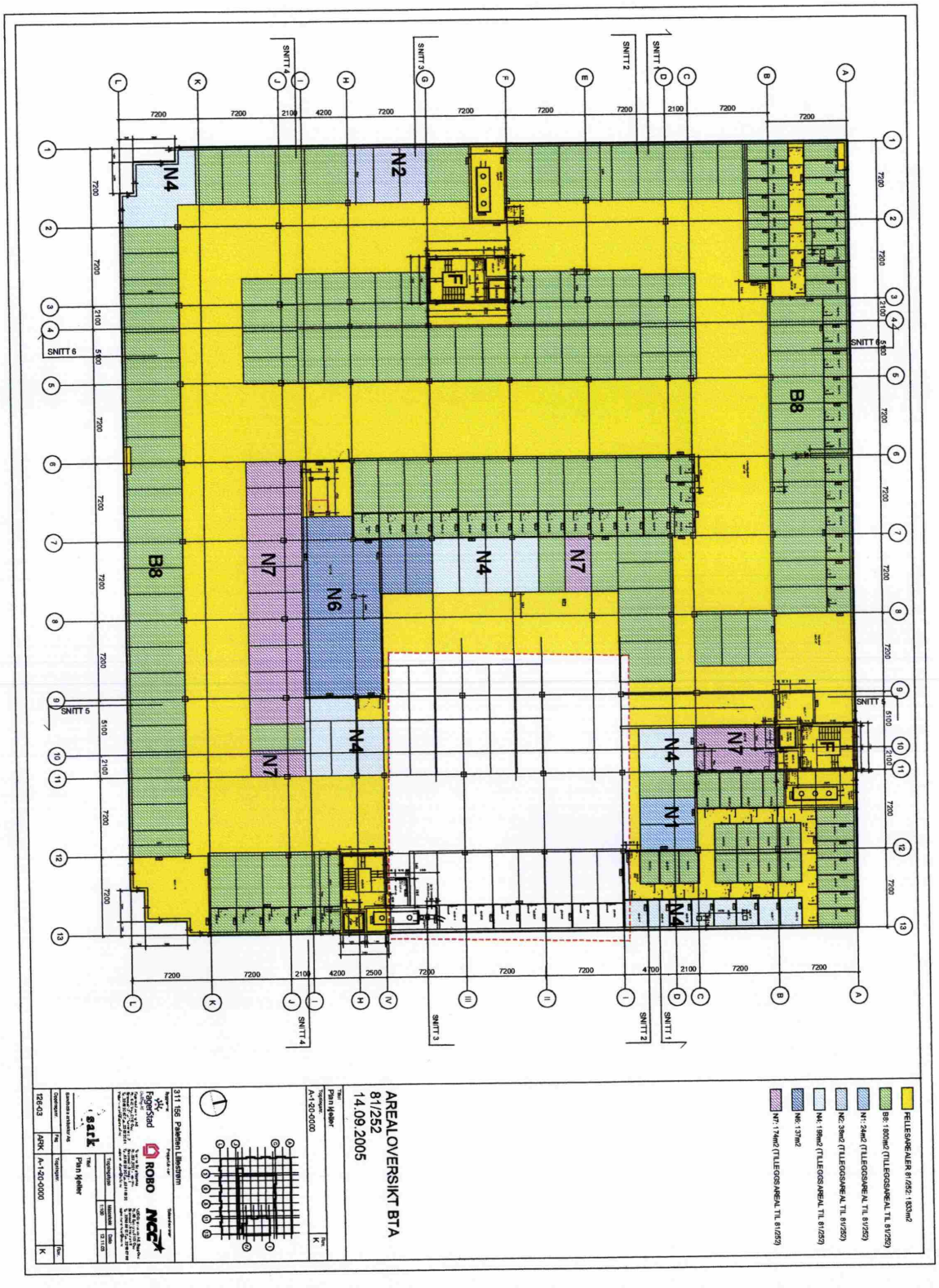
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

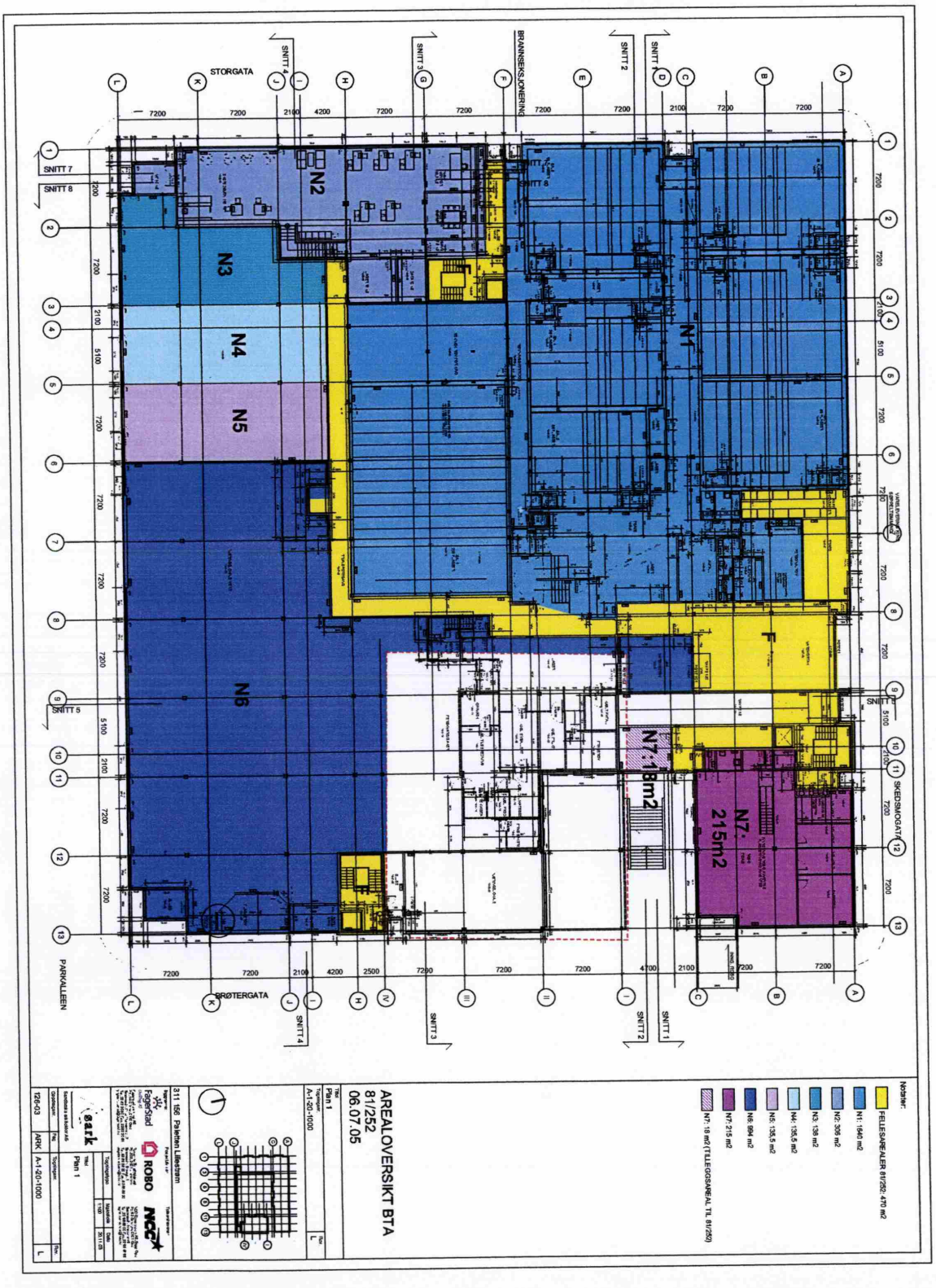
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
81	252			Skedsmo **kommune**

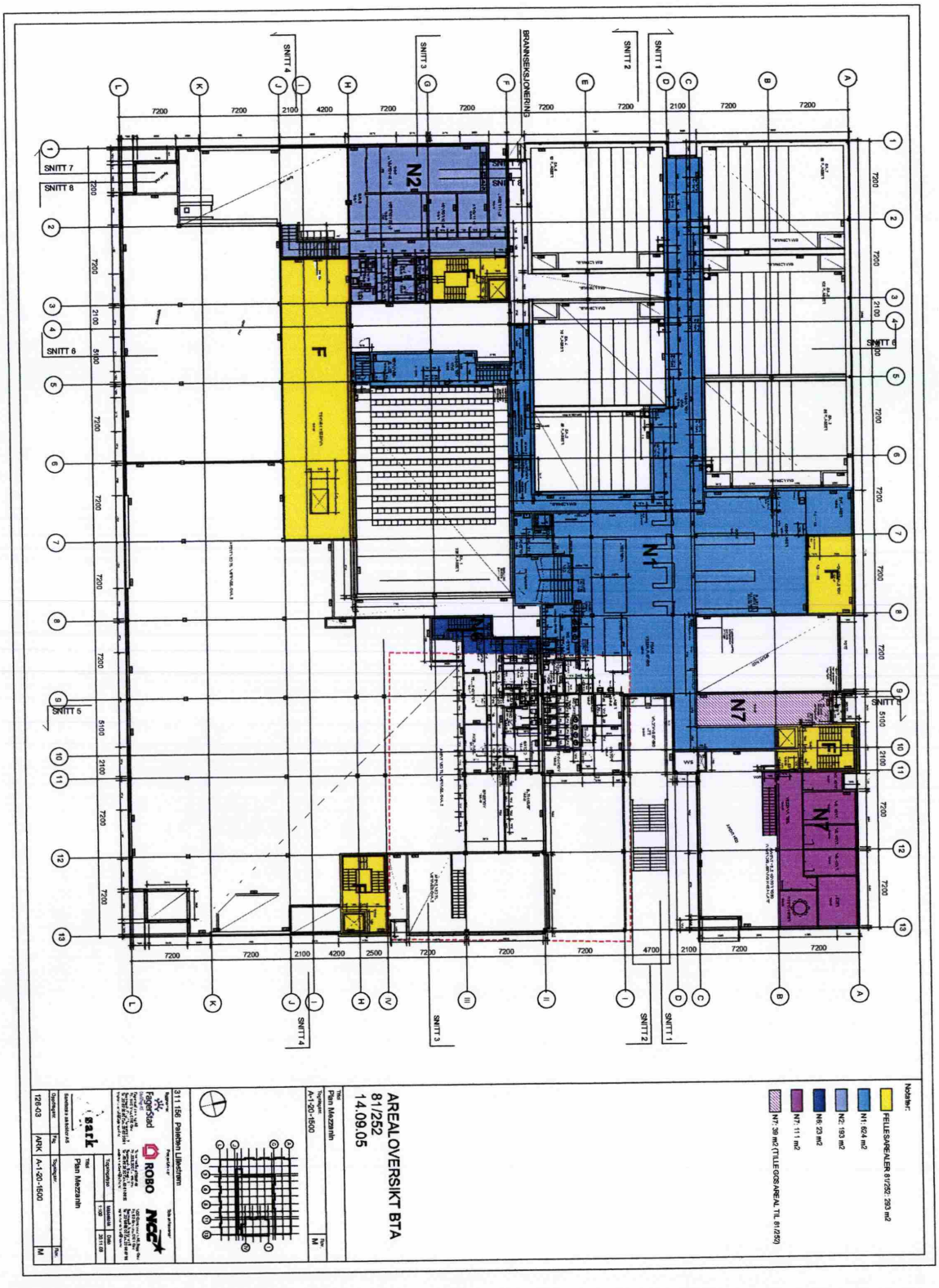
Dato	Stempel og underskrift
7.9.2005	SKEDSMO KOMMUNE Geodata - avd.

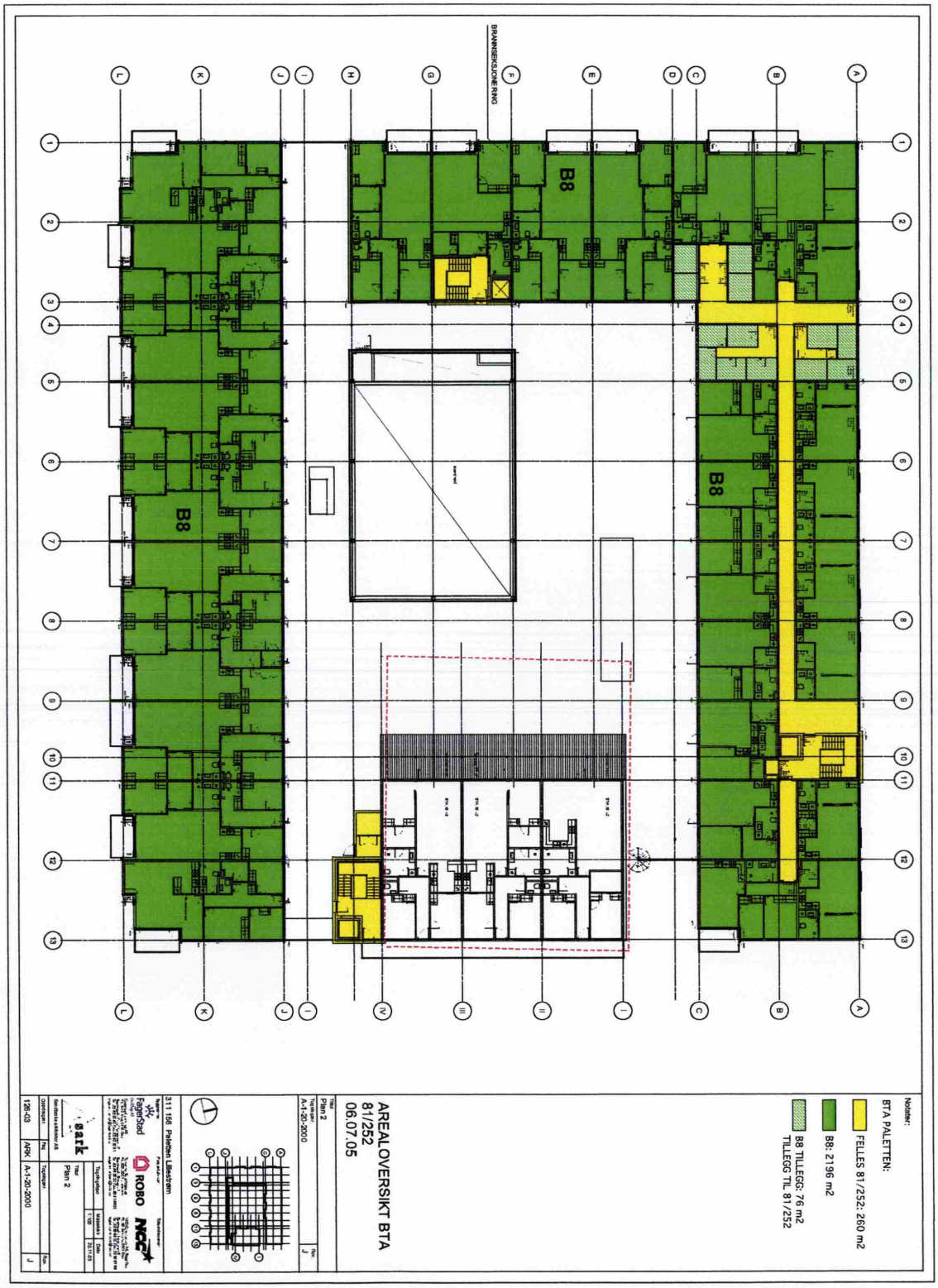
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
28.06.2005	I h.t fullmakt Atle Mannsen PALETT EIENDOM AS	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

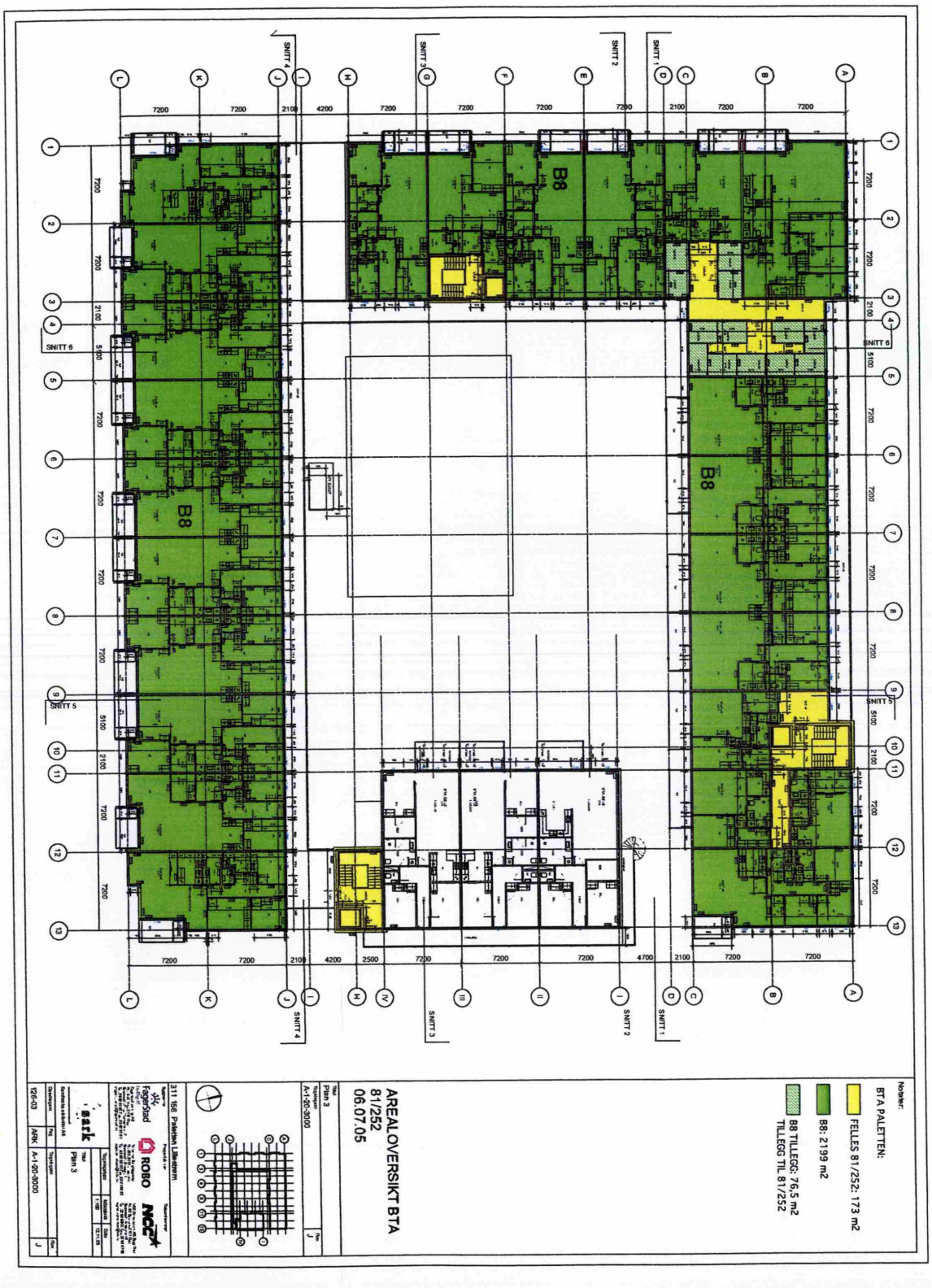

160 OV
150 VL
83 OV
160 SP
450 AF
150 VL
Y=18500
81/254
81/373
Skedsmogata
Y=18550
Brøtergata
225 AF
200 OV
100 VL
Parkalleen
Y=18600
X=218100
X=218050
Notater:
- eiendommen er fellet
Prosjekt:
Paleten Lillestrøm
Tittel
Situasjonsplan
Tegningsnr.
A-00-10
Rev.
E
Linjesymbol:
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Situasjonsplan
A-00-01
126-03
ARK
sark
Målestokk
1:500
Dato
19.11.03

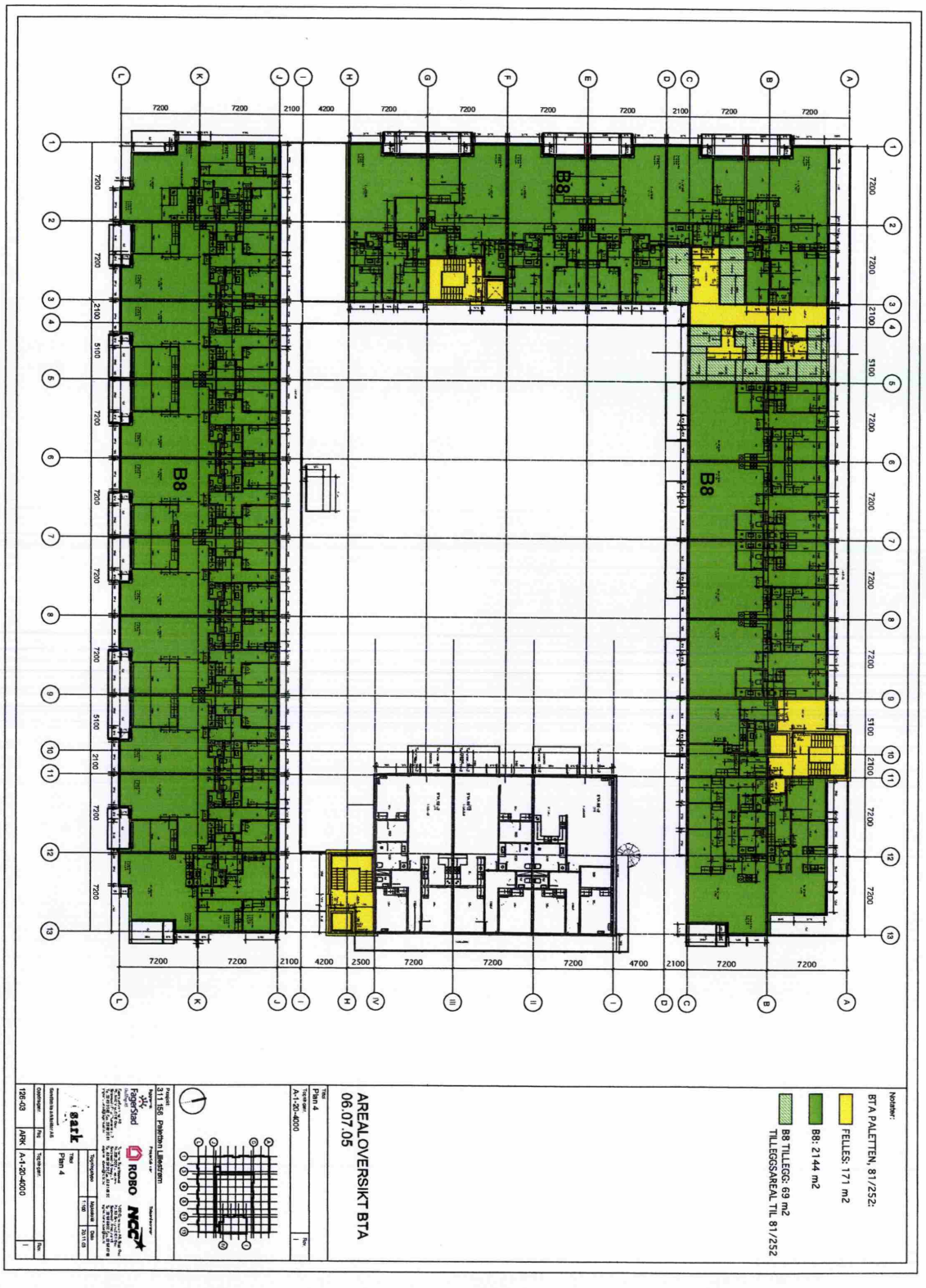

AREALOVERSIKT BTA
81/252
14.09.2005
Plan kjeller
A+120-0000
FELLESAREALER 81/252: 1830m2
B8: 1800m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
N1: 24m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
N2: 36m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
N4: 198m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
N6: 137m2
N7: 174m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
B8
N2
N4
N6
N7
N1
SNITT 1
SNITT 2
SNITT 3
SNITT 4
SNITT 5
SNITT 6
7200
4200
2500
2100
5100
4700

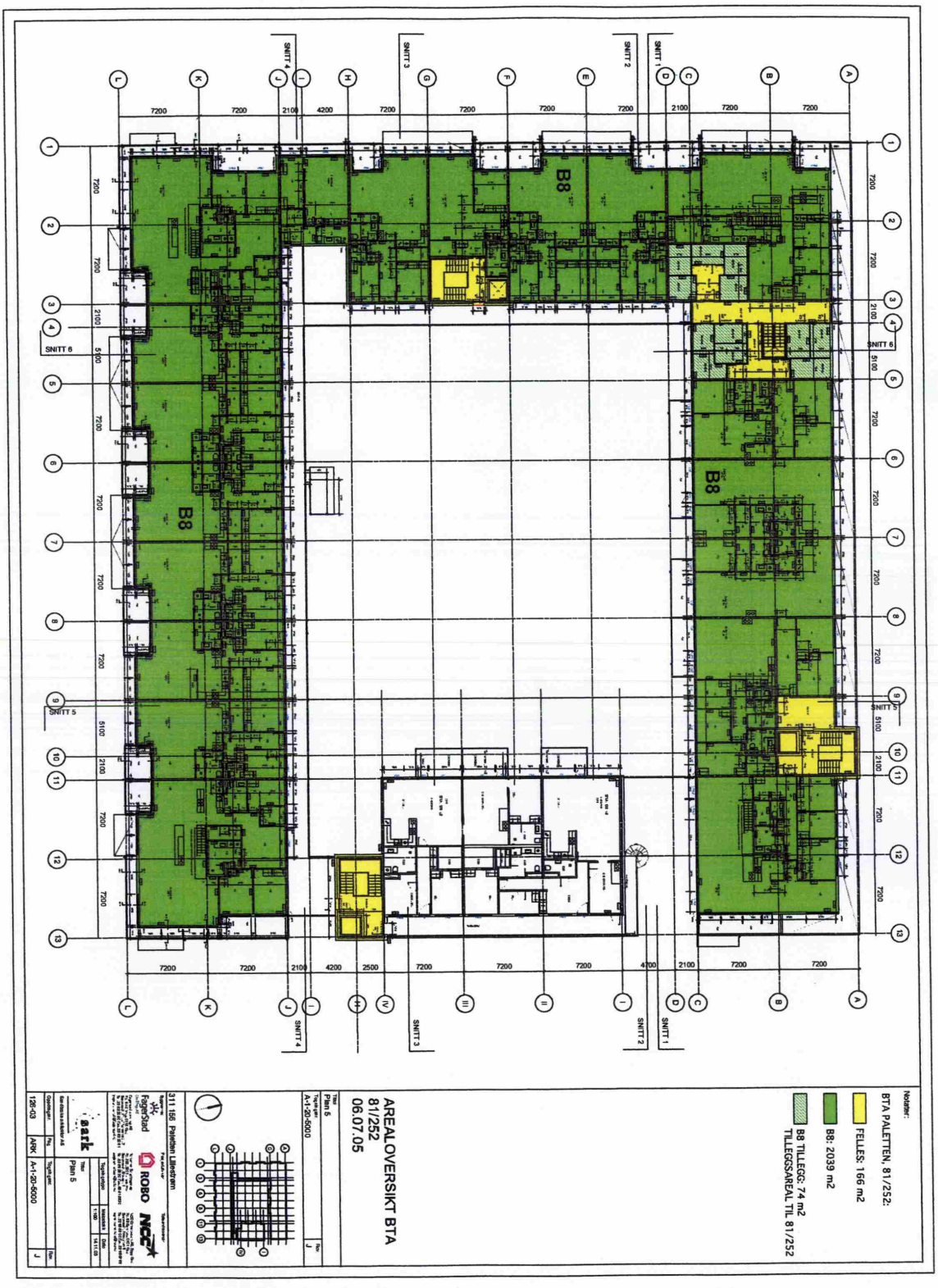

STORGATA
SNITT 4
SNITT 3
BRANNSEKSJONERING
SNITT 2
SNITT 1
SNITT 7
SNITT 8
SNITT 5
N1
N2
N3
N4
N5
N6
N7: 18m2
N7: 215m2
F
SKIENSMOGATA
PARKALLEEN
SRØTERGATA
AREALOVERSIKT BTA
81/252
06.07.05
Plan 1
A-1-20-1000
FELLESAREALER 81/252: 470 m2
N1: 1640 m2
N2: 309 m2
N3: 139 m2
N4: 135,5 m2
N5: 135,5 m2
N6: 994 m2
N7: 215 m2
N7: 18 m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)
311 156 Palleten Lillestrøm
ROBO
NCC
ark
126-03
ARK
A-1-20-1000

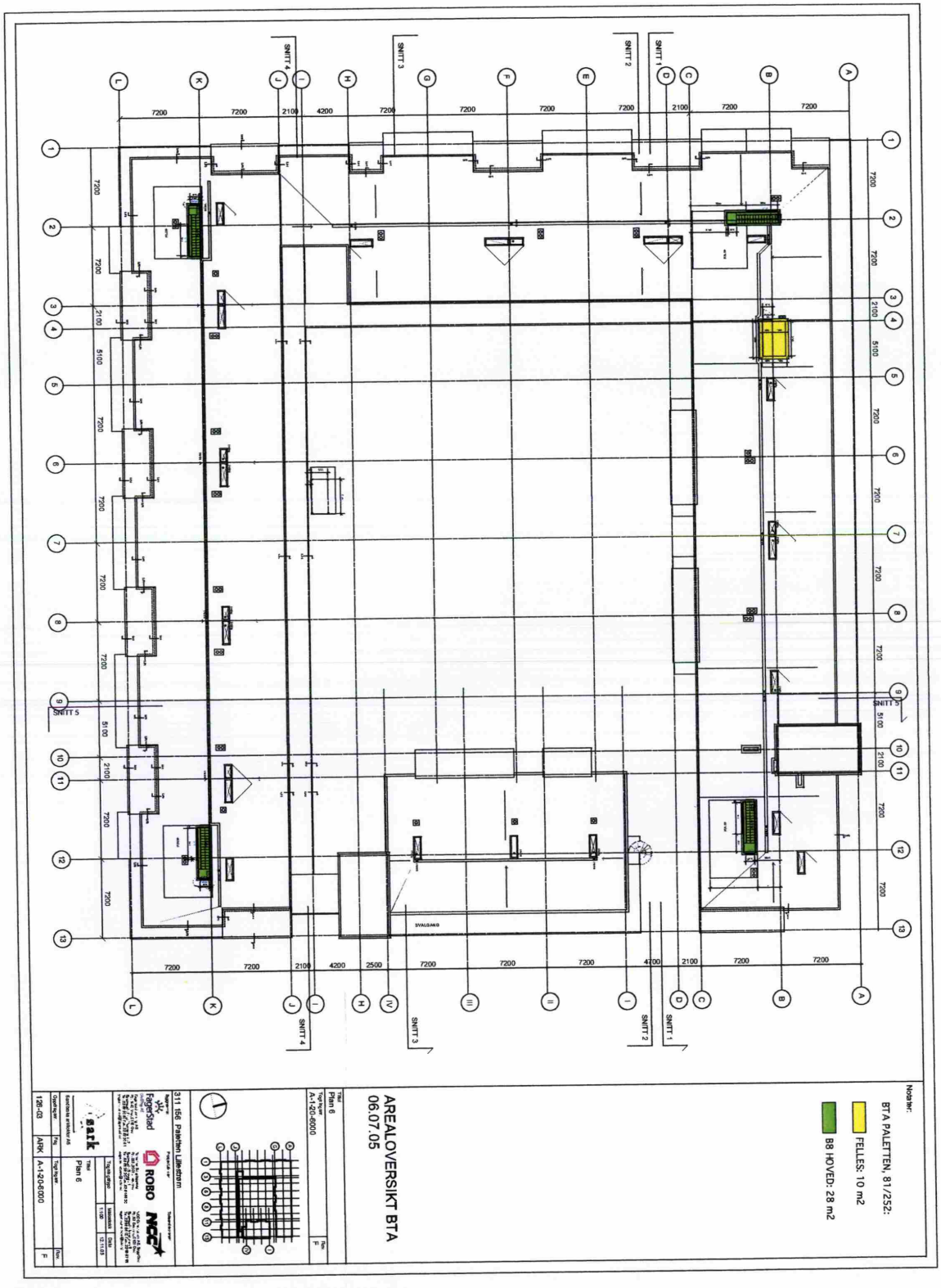

AREALOVERSIKT BTA
81/252
14.09.05
Plan Mezzanin
A-1-20-1500
311.156 Paleltun Lillestrøm
FellesSted
ROBO
NCC
ark
Plan Mezzanin
A-1-20-1500
ARK
126-03
SNITT 1
SNITT 2
SNITT 3
SNITT 4
SNITT 5
SNITT 6
SNITT 7
SNITT 8
BRANNSEKSJONERING
N1
N2
N7
F
FELLESAREALER 81/252: 293 m2
N1: 824 m2
N2: 193 m2
N6: 23 m2
N7: 111 m2
N7: 36 m2 (TILLEGGSAREAL TIL 81/252)


BRANNSEKSJONERING
B8
B8
B8
Notater:
BTA PALETTEN:
FELLES 81/252: 260 m2
B8: 2196 m2
B8 TILLEGG: 76 m2
TILLEGG TIL 81/252
AREALOVERSIKT BTA
81/252
06.07.05
Plan 2
A-1-20-2000
311 156 Pirbadet Lillestrøm
FagerStad
ROBO
NCC
ark
Plan 2
A-1-20-2000
ARK
128-03


AREALOVERSIKT BTA
81/252
06.07.05
Notater:
BTA PALETTEN:
FELLES 81/252: 173 m2
B8: 2199 m2
B8 TILLEGG: 76,5 m2
TILLEGG TIL 81/252
B8
SNITT 1
SNITT 2
SNITT 3
SNITT 4
SNITT 5
SNITT 6


AREALOVERSIKT BTA
06.07.05
BTA PALETTEN, 81/252:
FELLES: 171 m2
B8: 2144 m2
B8 TILLEGG: 69 m2
TILLEGGSAREAL TIL 81/252
B8


AREALOVERSIKT BTA
81/252
06.07.05
Noter:
BTA PALETTEN, 81/252:
FELLES: 166 m2
B8: 2039 m2
B8 TILLEGG: 74 m2
TILLEGGSAREAL TIL 81/252
B8
SNITT 1
SNITT 2
SNITT 3
SNITT 4
SNITT 5
SNITT 6
311 168 Paletten Lillestrøm
Fagerstad
ROBO
NCC
ark
Plan 5
A-1-20-5000
ARK
126-03


AREALOVERSIKT BTA
06.07.05
Plan 6
A1-121-6000
BTA PALETTEN, 81/252:
FELLES: 10 m2
B8 HOVED: 28 m2
SNITT 1
SNITT 2
SNITT 3
SNITT 4
SNITT 5

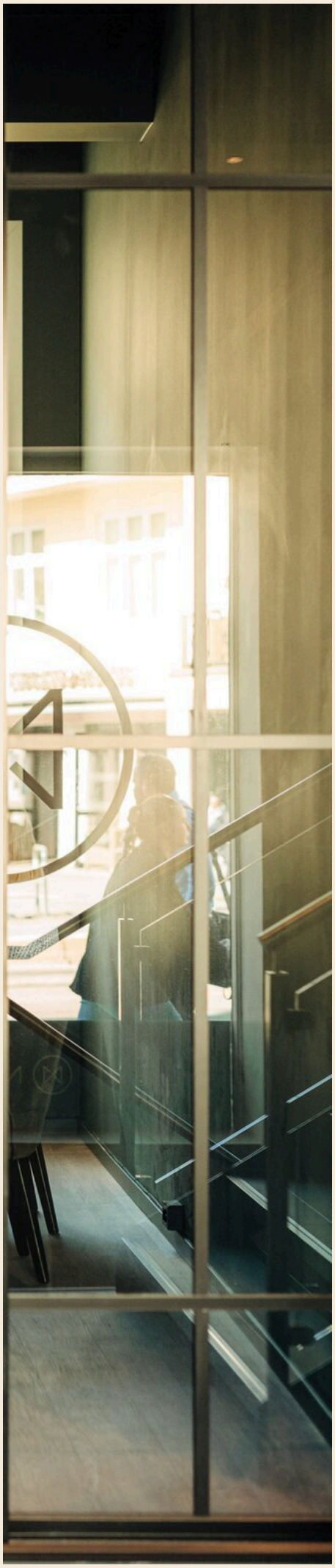
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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

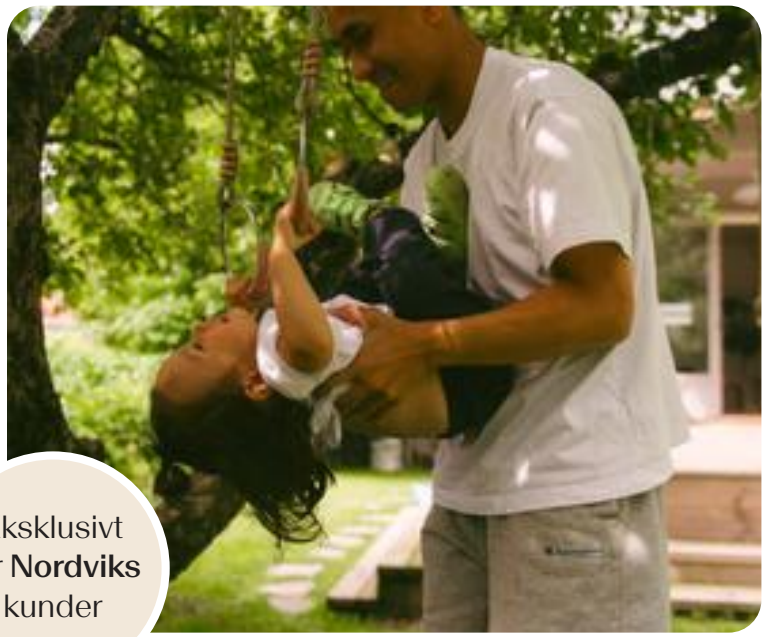


Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 60-0447/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brøtergata 2 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 252 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Linnea Marie Andersson

Eiendomsmeglerfullmektig
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744



Nora Benedikte Haugen

Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

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