NORDVIK

Landstads gate 47

2 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

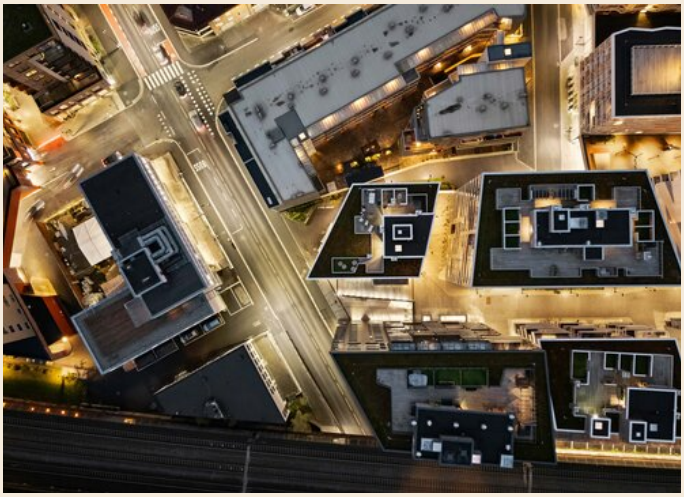
Landstads gate 47

Innhold

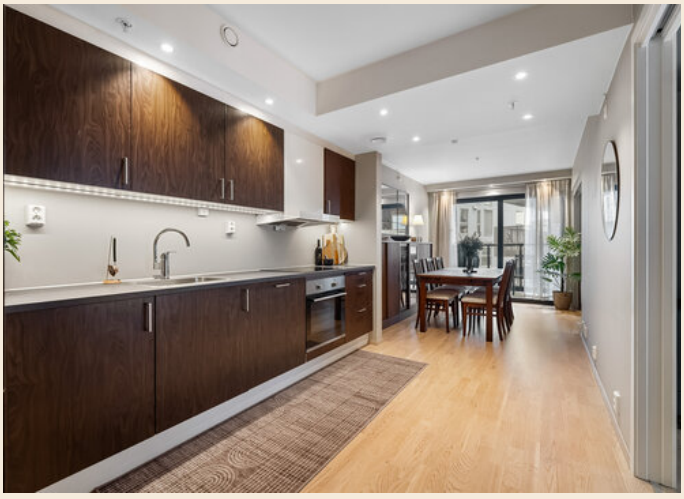
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
119	Vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms selveierleilighet fra 2021! Hjørneleilighet | 7 kvm balkong | Fjernvarme | Takterrasse | Heis | Sentralt

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 380,-**
Totalpris	**4 716 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 288,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

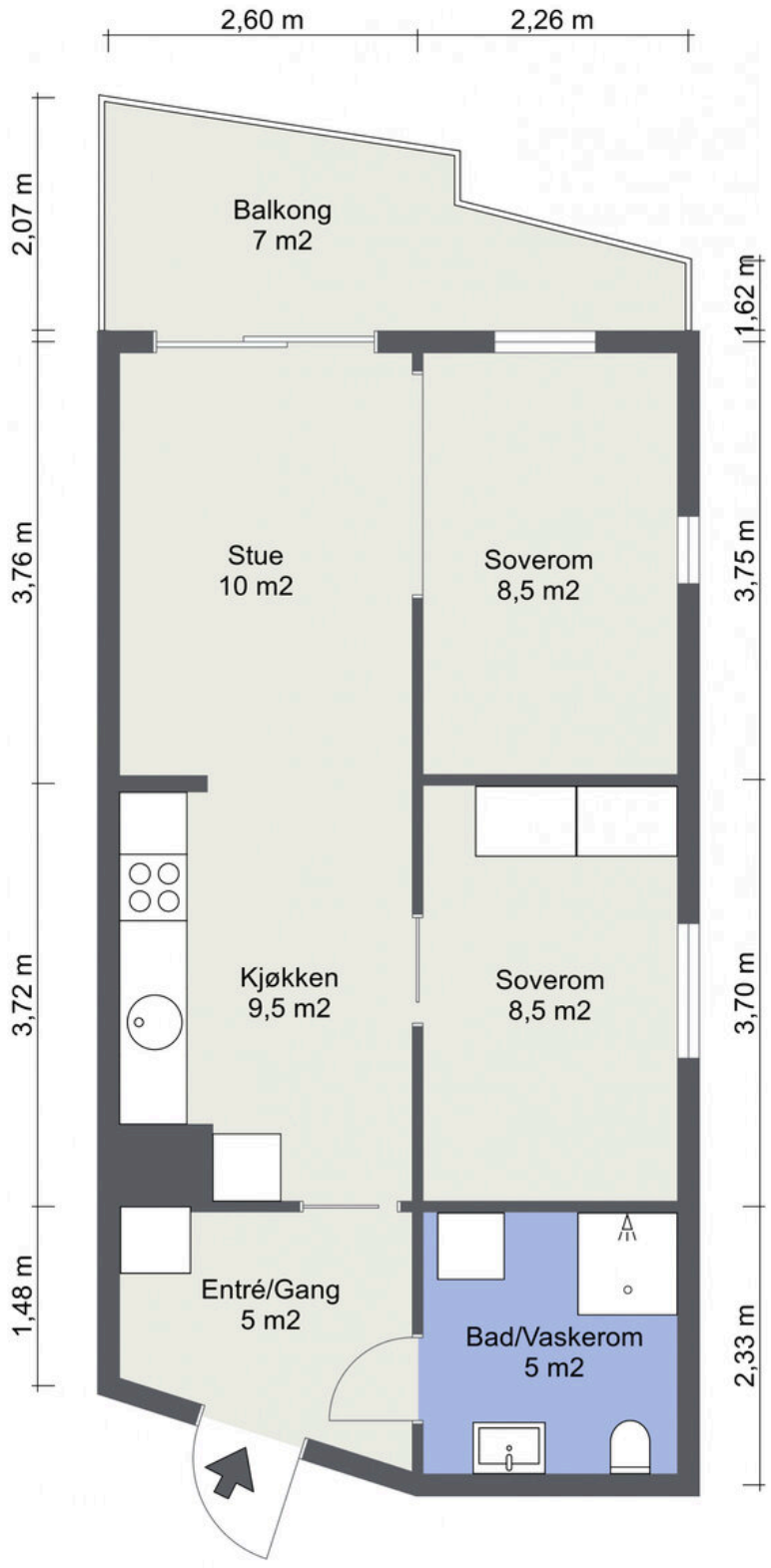
Velkommen til Landstads gate 47!
En moderne og lekker leilighet i byggets 4. etasje. Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong, et pent bad, 2 soverom og entré. I bygget har leiligheten en kjellerbod, samt tilgang til felles takterrasse med nydelige solforhold og fantastisk utsikt.

Her bor du sentralt, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Det er både treningssenter, bussholdeplass, matbutikker, spisesteder og apotek i umiddelbar nærhet, og kort avstand til Lillestrøm stasjon med hyppige togavganger.

Kort fortalt:
3-roms selveierleilighet fra 2021
Hjørneleilighet
Balkong på 7 kvm
Kjellerbod 5 kvm
Vannbåren varme
Felles takterrasse med sittegrupper og grill
Mulighet for parkering med direkte adkomst til leilighet*
I hjertet av Lillestrøm

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Takst øst

















Soverom 2 brukes i dag som en ekstra stue, noe som gir rom for både større spiseplass og romslig sofagruppe i hovedoppholdsrommet.





Her kan man også enkelt sette opp en praktisk skyvedørsvegg. Dette gir en sosial løsning med større sammenhengende oppholdsareal når det er ønskelig, samtidig som rommet enkelt kan lukkes og brukes som soverom, kontor eller gjesterom ved behov.

Her er det god plass til et hyggelig sofahjørne!











Fra leiligheten har du også tilgang til en felles takterrasse med nydelige solforhold og utsikt.





Den felles takterrassen er utformet med flere soner som gir rom for både sosialt samvær og rolige stunder.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0071/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2704, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Jon Erlend Torsås
Rebecca Josefine Zachariassen Elstad

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entrè/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje, BRA-I 49 m²: Entrè/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
Annet: Balkong og kjellerbod.

Standard
Entré
Leiligheten ønsker deg velkommen med en praktisk og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til garderobeskap og oppheng for yttertøy, slik at du enkelt holder det ryddig og organisert. Fra entréen har du direkte tilgang til både bad/vaskerom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen. En planløsning som oppleves effektiv og innbydende.

Stue
Stuen er lys og trivelig med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Dagens eiere har valgt å ha en større spisestue. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Fra stue/spisestue har du utgang til en romslig balkong på 7 kvm – et flott uterom som forlenger oppholdsarealet i de varme månedene. Her kan du nyte

morgenkaffen, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er integrert i den åpne løsningen og fremstår moderne og funksjonelt. Innredningen har malte fronter som er foliert av dagens eiere, noe som gir et stilrent og oppdatert uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator og belysning under overskap bidrar til både god arbeidsflyt og trivsel.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp – alt tilrettelagt for en effektiv og komfortabel hverdag.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet oppleves rolig og behagelig.

Soverom 2 brukes i dag som en ekstra stue, noe som gir rom for både større spiseplass og romslig sofagruppe i hovedoppholdsrommet. Her kan man også enkelt sette opp en praktisk skyvedørsvegg som gjør at rommet både kan åpnes helt opp mot spisestuen slik som det er idag, eller lukkes igjen. Dette gir en luftig og sosial løsning med større sammenhengende oppholdsareal når det er ønskelig, samtidig som rommet enkelt kan lukkes og brukes som soverom, kontor eller gjesterom ved behov.

Bad
Badet er romslig og moderne, med tidløse materialvalg. Veggene er flislagt i hvitt, mens gulvet har grå fliser som skaper en fin kontrast.

Baderommet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant, samt speilskap med gode oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for vaskemaskin på badet!

Parkering
Det medfølger ikke parkering. Det er mulighet for å leie garasjeplass i Lux parkeringshus og mulighet for besøkende til å parkere. Herfra kan du ta heisen rett opp til leiligheten. Pris 2116,- i mnd eks mva. For mer informasjon se:
https://onepark.no/parkering/akershus/lux-p-hus-lillestrom/

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: 14. april 2025

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Svar: Ja. Ved mye regn kan de samle seg vann i underetasje 2. Utbygger bestiller maskineri som fjerner dette når dette har oppstått.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Svar: Ja. Salgsoppgave ved kjøp.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Bad/Vaskerom Hakk/merke i gulvflis/silikonfuger i dusjsone med svertesopp.
- Gulv: Hakk/merker/svelling (entrè/gang).
- Vegger: Riss/sprekk over foldedør.
- Entredør: Avvik tilknyttet innfesting av karm.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannbåren varme: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Ventilasjon: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, fryser, stekeovn, platetopp, og oppvaskmaskin. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt som er fastmontert leiligheten følger med.

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

utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
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
Vannbåren varme via radiator. Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1471 kWh | Strømkostnad forrige år: 1118 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 288,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV og internett, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, vaktmestertjenester, forretningsførsel, felles forsikring og trappevask mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Bolig, Fastavgift avfallssug: 288,-
- Bolig, Fastavgift vann og avløp: 237,-
- Bolig, Felleskostnader: 1 892,-
- Bolig, Felleskostnader lik fordeling: 430,-
- Bolig, Forsikring og dataoverføring energimålere: 42,-
- Bolig, Leasing energimålere: 100,-
- Kabel-TV/bredbånd: 399,-
Total: 3 388,-

Det gjøres oppmerksom på at det i februar 2026 ble innbetalt ekstraordinære felleskostnader på kr 933,- samt fastavgift for avfallssug på kr 338,-. Totalt innbetalt beløp for februar utgjorde dermed kr 4 371,-.

For mars 2026 ble fastavgiften for avfallssug redusert til kr 188,-, og samlede felleskostnader utgjorde kr 3 288,-.

Fra og med april 2026 er fastavgiften for avfallssug justert til kr 288,-, og de totale månedlige felleskostnadene utgjør kr 3 388,-.

Ettersom både februar og mars inkluderer avvikende kostnader, legges felleskostnadene fra og med april 2026 til grunn.

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

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 061 778,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 247 112,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm, orgnr. 927573687

Om sameiet
- Tower Lillestrøm er den del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om bla sesongarbeid og vaktmester.

- Vedtektene ble endret på årsmøtet og fordelingen av felleskostnadene vil derfor bli endret når blant annet målerne er installert i sameiet. Alle beboerne vil da betale for faktisk forbruk på oppvarming og vann.

- I sameiet er det bolig og næringer, enkelte kostnader vil bli fordelt mellom B og N. Garasjen er organisert som anleggseiendommen - Sameiet Dovrekvartalet P-hus gnr 81 bnr 2702 snr 1, de som har kjøpt plass har bruksretter etter antall plasser de har kjøpt.

- Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ingen fellesgjeld på seksjonen per dags dato. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 3 262 405,-
Sum driftskostnader 2024: 3 046 222,-
Årsresultat 2024: 217 991,- overført til annen egenkapital og udekket tap.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23861230

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 458 kvm (Eiertomt)

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

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i Lillestrøm sentrum med umiddelbar nærhet 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, moderne kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

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 populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, og Lillestrøm togstasjon ca. 8 minutters gange fra boligen. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.23.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggformål (Kvartal 25), bolig/forretning, forretning/kontor. Leiligheten ligger innenfor reguleringsplan for Lillestrøm Øst, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.12.2015. I kommuneplanen 2019-2030 er området leiligheten ligger i avsatt til sentrumsformål - fremtidig.

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

Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen direkte, men det er reguleringsplanforslag i området med navn Kvartal 24B i Lillestrøm sentrum. Lux Tetra har også vedtatt byggestart med estimert innflytting høsten 2027. For mer informasjon: https://taraldset.no/nybygg/vare-prosjekter/lux-tetra.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2704/23:
09.07.1954 - Dokumentnr: 103452 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105097 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1983 - Dokumentnr: 101438 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107132 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1992 - Dokumentnr: 13870 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om fri ferdsel og opphold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt.

Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 668078 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2021 - Dokumentnr: 773278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/4206

08.08.2023 - Dokumentnr: 842109 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/4206
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

01.01.2024 - Dokumentnr: 202378 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704 Snr:23

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 600,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 275,- 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 19. februar 2026

Megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

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

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Landstads gate 47

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	428 elever, 17 klasser	8 min 🚗 3.8 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	12 min 🚶 1 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	21 min 🚶 1.8 km

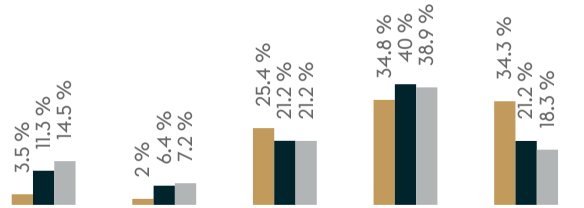
Offentlig transport

Kjerulfs gate	Linje 320, 470, 480, 490	2 min 🚶 0.1 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 21.2 km
Oslo Gardermoen		27 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	16 barn	8 min 🚶 0.7 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	9 min 🚶 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år)	54 barn	13 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	10 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	11 min
EVO Lillestrøm	5 min
Sterkere Trening	8 min

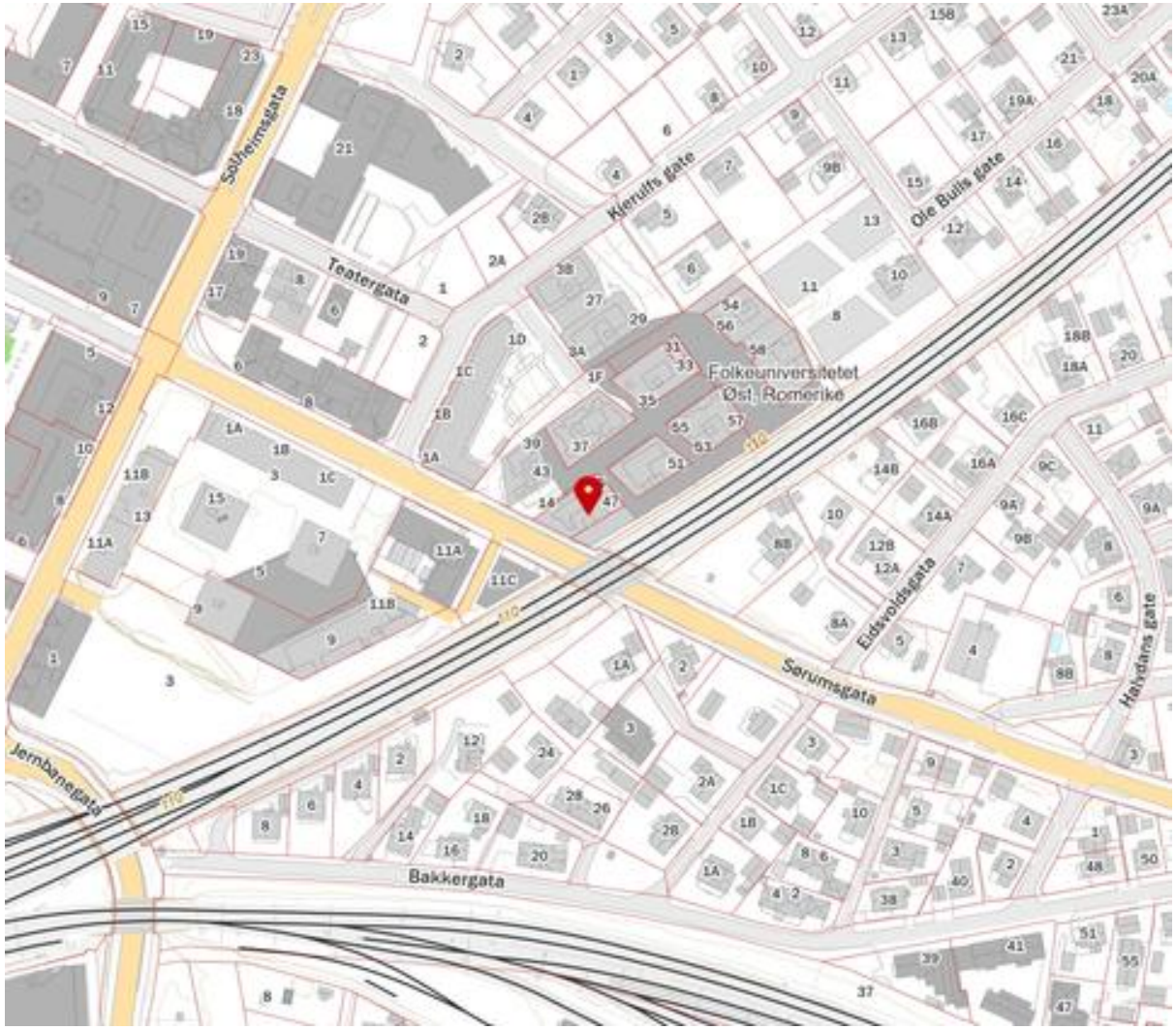
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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

Landstads gate 47
2000 Lillestrøm

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	54 m^2
BRA-i:	49 m^2
Rapportdato:	18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	4	0	2

Supertakst

GNR: 81 BNR: 2704 SNR: 23

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Landstads gate 47
2000 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40184

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom	Hakk/merke i gulvflis/silikonfuger i dusjsone med svertesopp.
Gulv	Hakk/merker/svelling (entrè/gang).
Vegger	Riss/sprekk over foldedør.
Entredør	Avvik tilknyttet innfesting av karm.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
18.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rebecca Josefine Zachariassen Elstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Jon Erlend Torsås** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.02.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Landstads gate 47, 2000 Lillestrøm**

Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **81** Bruksnr: **2704** Festenr:
Seksjonsnr: **23** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2021** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

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

Eier opplyser at ved mye regn kan de samle seg vann i underetasje 2. Utbygger bestiller maskineri som fjerner dette når dette har oppstått.

Umiddelbar nærhet til jernbane. Støy må derfor påregnes.

Tomtestørrelse: 458.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Entrè/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**49**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2. Nr. D3-H0407. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Størrelse: 7 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med isolerglass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 3 mm. Totalt avvik er målt opp til 5 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med malte fronter (foliert i regi av eier), laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Bemerkning: 2 fryseskuffer er skadet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 16.01.2023 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Adkomst til fordelerskap i entrè/gang. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**
Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.	

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Silikonfuger ved overgang gulv/vegg i dusjsone med noe svertesopp. Hakk/merke i gulvflis ved baderomsinnredning. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utskifting av dårlige silikonfuger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test. Styring via kjøkkenventilator.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering	TG-2

Parkett i entrè/gang med hakk/merker, samt har svellet noe ved flere skjøter.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-2

Overflater med normal elde og slitasje. Riss/sprekk over foldedør ved 1 hjørne gis TG-2.
Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt innerdør.
Skyvedører.
Foldedører.

Oppsummering **TG-1**

Dører med normal elde og slitasje. TG-1. Foldedører kunne ikke funksjonstestes på befaringsdagen da de er demontert og lagret i kjellerbod. TG-IU. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Belysning

Beskrivelse

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

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Utendørs

Beskrivelse

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

6.20 Entredør

Beskrivelse
Malt entredør (EI30/40db).

Oppsummering	**TG-2**
Entredør med normal elde og slitasje. TG-1. Øvre del av utforing gliper mot karm på hengselside grunnet bevegelser. Årsak er dårlig innfesting av karm. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedre overnevnt avvik.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torsås, Jon Erlend	9578-5993-4-4248132	2026-02-18 16:05:18
Elstad, Rebecca Josefine Z	9578-5999-4-4468007	2026-02-18 15:55:15

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jon Erlend Torsås, Rebecca Josefine Zachariassen Elstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3444406
Forsikret i: Selskap Protector

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?

Ja

Beskriv: Ved mye regn kan de samle seg vann i underetasje 2. Utbygger bestiller maskineri som fjerner dette når dette har oppstått.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven ved kjøp

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elstad, Rebecca Josefine Z	**2026-02-18**	**Torsås, Jon Erlend**	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Elstad, Rebecca Josefine Z

Identifikasjon

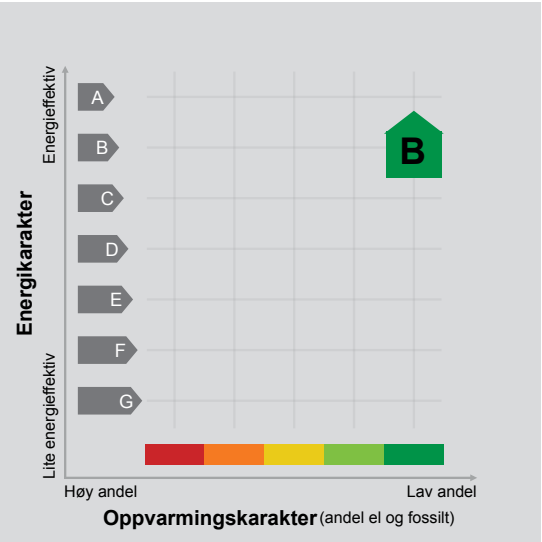
bankID Torsås, Jon Erlend

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 47
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2704
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837777
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-72452
Dato	28.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

Kontakt

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

Forbehold

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

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

Gebyrer 2026

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

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

Eierskifte

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

Felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Godkjenning av eier

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

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

Generert 16.02.26
Vår ref.: 5232 / 23
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	23	**Bolignr**	H0407
Boligselskap	5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm	**Etasje**	4.etg
Adresse	Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Rebecca Elstad, Jon Erlend Torsås	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.02.26: kr 4 371,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Bolig, Ekstraordinære felleskostnader	933					
Bolig, Fastavgift avfallssug	338	188	288	288	288	288
Bolig, Fastavgift vann og avløp	237	237	237	237	237	237
Bolig, Felleskostnader	1 892	1 892	1 892	1 892	1 892	1 892
Bolig, Felleskostnader lik fordeling	430	430	430	430	430	430
Bolig, Forsikring og dataoverføring energimålere	42	42	42	42	42	42
Bolig, Leasing energimålere	100	100	100	100	100	100
Kabel-TV/bredbånd	399	399	399	399	399	399
Total	4 371	3 288	3 388	3 388	3 388	3 388

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm (orgnr. 927573687)
Antall enheter	93
Styrets e-post	styret@tower1.no

Styreleder	Bjørg Ruud (90777001)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23861230)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2704
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 24,00
Formue	kr 3 810,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tower Lillestrøm er den del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om bla sesongarbeid og vaktmester.

I sameiet er det bolig og næringer, enkelte kostnader vil bli fordelt mellom B og N.

Garasjen er organisert som anleggseiendommen - Sameiet Dovrekvartalet P-hus gnr 81 bnr 2702 snr 1, de som har kjøpt plass har bruksretter etter antall plasser de har kjøpt.

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

PROTOKOLL

fra Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm avholdt 26. mai 2025.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Bjørg Ruud

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra seksjonene: 32 stemmeberettigede ved fysisk oppmøte, hvorav 0 stemmeberettiget ved fullmakt.

C) Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen.

Frode Trøan

undertegner protokollen sammen med møteleder.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSMELDING FOR 2024**

Årsmeldingen vedlagt og tatt til orientering.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

A) Årsregnskap for 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at avdeling bolig sitt positive resultat på kr 186.980 tillegges opptjent egenkapital bolig. Og at avdeling næring sitt positive resultat på kr 31.010 går til reduksjon av udekket tap næring.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag fra styret om at honoraret settes til 190.000.

Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag fra styret eller seksjonseiere

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder:

Valgt ble: Bjørg Ruud for 1 år

B) Valg av styremedlemmer:

Valgt ble:

Kristine Hillestad Ullsgård for 2 år

Odd Einar Rindalsholt for 2 år

Kenneth Andersen for 2 år

C) Valg av varamedlemmer:

Valgt ble:

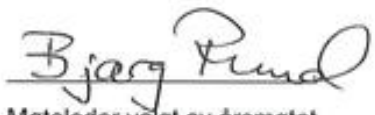
Sandra Eek for 1 år

Kai Gundersen for 1 år

Hjalmar Ottesen for 1 år

D) Valg av valgkomite

Protokollen fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm avholdt 26. mai 2025 undertegnes av:



Møteleder valgt av årsmøtet

Bjørg Ruud



Protokollvitne valgt av årsmøtet

Frode Tvrum

Sameiet Dovrekvartalet P-hus

SKJEMA

for melding om eierskifte av bruksrett til parkeringsplass

(meldes til styret i Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm og forretningsfører på e-post:

styret@tower1.no

eierskifte@bori.no)

	SELGER	**KJØPER**
Navn:		
Adresse:		
Seksjons nr. / andels nr.		
Epost adresse (som er/skal registreres på brukerprofil i Onepark /Autopay.io) *)		
Telefon / Mobil nr:		
Parkeringsplan: plan 0 = gateplan plan U1 = kjellerplan		
P-plass nr.:		
Dato for overdragelse:		

*) Det kan kun være en administrator (epost) på brukerprofilen i Autopay.io.

Sted / dato :_____

Selger

_____
(signatur)

Kjøper

_____
(signatur)

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET TOWER LILLESTRØM
Sist endret årsmøte 12.06.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.81, bnr. 2704 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 71 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i 2. til 14. etasje og 1 næringslokale i første etasje i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 25.6.2021. I disse vedtektene benevnes de 22 næringsseksjonene <næringsseksjoner» og næringslokalet i første etasje betegnes <næringslokalet». Sameiets adresse er Landstadsgate 45-47. I vedtektene benyttes definisjoner gitt av eierseksjonsloven, jfr eierseksjonslovens §4. I vedtektene hvor det skrives seksjon menes boligseksjon, næringsseksjon eller næringslokalet. En seksjonseier er en eier av en eller flere seksjoner.

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

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

Sameiet grenser til og har inngang gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Hver seksjonseier plikter å ferdes og oppholde seg slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for seksjonseierne i og brukere av Sameiet Dovrekvartalet P-hus. For øvrig vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. En bruksenhet er definert i Eierseksjonsloven §4, som refereres til i vedtektenes §1, 2 ledd.

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

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløpene som seksjonseierne skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av felleskostnadene. Størrelsen på innbetalingene fra seksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger av det system som er angitt i punkt 3.1 t.o.m. 3.4 nedenfor.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette sarskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier. Naringslokalet faktureres månedlig så fremt tjenestene leveres gjennom Sameiet. Sistnevnte gjelder ikke øvrige naringsseksjoner (fra plan 2 til 14) som tilhører boligseksjonene.

3.1 Følgende kostnadselementer skal dekkes av eierne av naringslokalet

Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener naringslokalet, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.

Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.

Vakt og alarmtjenester tilhørende naringslokalet.

Håndtering av alt avfall tilhørende naringslokalet.

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til anlegg for naringslokalet.

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører naringslokalet og som naringslokalet naturlig skal bare.

3.2 Følgende kostnadselementer skal dekkes av boligseksjoner 1-71 og naringsseksjonene i plan 2-14, i henhold til eierbrøk:

Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som betjener boligseksjon og naringsseksjon, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.

Vakt og alarmtjeneste tilhørende boligseksjon og naringsseksjon

Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjon og naringsseksjon

Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjon og naringsseksjon

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjon og naringsseksjon og som seksjonene naturlig skal bare.

Dersom faktisk kostnad per seksjon for et kostnadselement er kjent, skal imidlertid kostnad ikke dekkes basert på eierbrøk, men basert på faktisk kostnad. Eksempler på slike kostnader er bytte av ventilasjonsfiltre[1], TV/internett m.m.

1 *Kostnader til filterbytte i næringsseksjoner, der ventilasjonsaggregat også betjener fellesarealer, skal dekkes 50% av næringsarealet. Resten dekkes av alle seksjonseiere basert på eierbrøk*

3.3 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom boligseksjonene 1-71, næringsseksjoner som ikke eies av eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner som leies ut eller benyttes til næringsvirksomhet, samt næringslokalet:

Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

Honorar til tillitsvalgte

3.4 Annen fordeling

For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.5 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.6 Seksjonseiers ansvar utad

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

3.7 Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, men med følgende presiseringer:

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

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved akontobeløp og direkte fakturaer fra leverandør. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

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

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to-fire styremedlemmer og en-tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, og kan velges for ett eller to år.

§ 8
Styrets kompetanse

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

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen Strøkstorget Syd samt i styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Styret kan alternativt velge en eller to representanter utenfor styret som skal representere og har stemmerett i henholdsvis Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd sine styrer. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtene i Velforeningen Strøkstorget Syd og Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller med vara.

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne.

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, totalt 71 stemmer. Næringsseksjonene har én stemme hver, totalt 22 stemmer. Næringslokalet har 11 stemmer. Totalt til sammen 104 stemmer.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Unntaket for stemmerett for boligdelen, er for anliggende i næringsseksjonen i de tilfeller leietaker utgjør en vesentlig ulempe for boligdelen.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13
Revisjon regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BORI BBL er Sameiets forretningsfører.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 37.

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

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 16
Erstatning

Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

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

Styret vil kunne fatte beslutning om å etablere videoovervåking i deler av fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhus-arealer for å øke sikkerheten i bygget og forebygge kriminalitet i området. Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer som følger Personvernregelverket.

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. For øvrig vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til det utvendige fellesarealet i 15. etasje.

Seksjonseierne har rett til å kjøpe bruksrett til parkeringsplass(er) i felles parkeringsanlegg i Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Næringsseksjonene snr. 1, 8, 9, 16, 17, 24, 31, 32, 40, 47, 54, 61, 68, 69, 76, 77, 82, 83, 88, 89, 93 og 94, og sameiets styre har eksklusiv bruksrett til fellesareal/kjøkken i 4. etasje i 30 år fra 22.05.2023. Nevnte næringsseksjoner har i fellesskap ansvar for å vedlikeholde og rengjøre det aktuelle arealet. Endring av denne eksklusive bruksretten krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Næringsseksjonene som ikke ønsker å benytte bruksretten, skal ikke være med å betale for vedlikehold.»

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm avholdes 26.05.2025
Kl 18.00, sted Lux Hotell 14. etasje.

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. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm.

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 26.05.2025.

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

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 resultat avdeling.
Styret foreslår at avdeling bolig sitt positive resultat på kr 186.980 tillegges opptjent egenkapital bolig. Og at avdeling næring sitt positive resultat på kr 31.010 går til reduksjon av udekket tap næring.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG
Ingen innkomne forslag fra styret eller seksjonseiere.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 eller 2 år
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
D) Eventuelt valg av valgkomité for 1år

Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm 2025

Dagens styre består i dag av følgende personer:

Bjørg Ruud	Styreleder	Kan ta 1 år til
Odd Reinsholt	Styremedlem	Kan ta 2 år til
Kenneth Andersen	Styremedlem	Kan ta 2 år til
Eirin Haugland	Kom inn for Sølvi Sjøholt	1 år igjen
Frode Trøan		Ønsker ikke gjenvalg.
Ingrid Malene Bjarkøy	Vara	
Kai Gundersen	Vara	
Aleksander H. Sætre	Vara	

Valgkomitéen har bestått av Sandra Eek og Kai Gundersen. Det har vært avholdt telefonmøter i valgkomiteen.

Valgkomiteen er opptatt av å gjenspeile styrets sammensetning i forhold til eiere/eierandel i forhold til beboere som eiere i Tower.

Man er godt fornøyd med styrets arbeid i Tower.

Valgkomiteen er ønsker å opprettholde kontinuitet i styret samtidig som det er gradvis utskifting av medlemmer i styret. Det er spesielt viktig med kontinuitet nå som bygget er i en garanti/reklamasjonsperiodeog at styret har inngående kjennskap til tidligere problemer og løsninger.

Samtlige i styret unntatt Frode Trøan ønsker fortsette. Styreleder Bjørg Ruud ønsker å fortsette 1 år til. Hun har god kjennskap pågående garanti og reklamasjonsaker i Tower. Hun ønsker å sluttføre disse sakene.

Valgkomiteens innstilling:

Bjørg Ruud velges for 1 år som styreleder.

Kristine Hillestad Ullsgård velges for 2 år som styremedlem (NY)

Odd Einar Rindalsholt velges for 2 år som styremedlem

Kenneth Andersen velges for 2 år som styremedlem

Sandra Eek velges for 1 år som vara

Kai Gundersen velges for 1 år som vara

Hjalmar Ottesen velges for 1 år som vara

Styret vil da bestå av følgende personer:

Styreleder: Bjørg Ruud (1 år)

Styremedlem: Eirin Haugland (1 år)

Styremedlem: Kristine Hillestad (2 år)

Styremedlem: Odd Reinsholt (2 år)

Styremedlem: Kenneth Andersen (2 år)

Vara: Sandra Eek (1 år)

Vara: Kai Gundersen (1år)

Vara: Hjalmar Ottesen (1 år)

Eiersameiet Tower Lillestrøm
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	:	Bjørg Ruud	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	:	Odd Einar Rindalsholt	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Kenneth Andersen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Eirin Haugland	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Frode Trøan	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Kai Gundersen	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Ingri Marlene Bjarkøy	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Aleksander Sætre	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

:Varamedlemmene til styret

SELSKAPSINFORMASJON

Eiersameiet Tower Lillestrøm ble stiftet 25.06.2021 og har organisasjonsnummer 927573687

Sameiet består av 71 boligseksjoner. I tillegg er det 21 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2704 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er deleier i Eiersameiet Dovrekvartalet Fellesbygg og Vellet Strøkstorget Syd

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

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 møter, og i tillegg til selve møtene har styret arbeidet et utall av saker både i samarbeid med andre og internt i Tower:

1. **I samarbeid med de andre sameiene / borettslagene i Dovrekvartalet:**

- Innhentet tilbud elektroniske nøkler til søppelnedslippene, slik at de gamle nøklene kan kastes
- Kontroll av brannsentralene og røykvarslere som fungerer i et fellesskap i hele Kvartalet inkl. Sville og Lux.
- Byttet fra Altibox til Telia for bredbånd/
- Deltatt i drift av styrene i P-huset og Velforeningen.
- Valgt serviceavtale elektro for hele Dovrekvartalet fra Installatøren Fredrikstad (vår leverandør)
- Arbeid med feilrettinger som var en del av tvisten mellom Hent AS og EG Bygg AS
- Fra årskiftet 2025 har Lillestrøm kommune innkrevd kommunale avgifter vann og avløp for næring via Fellesbygget. Kommunen har innkrevd dette gebyret selv om næringslokalet ikke har innlagt vann. Tower og de boligselskapene som har næring har klaget på vedtaket. Klagen ble avvist, men styret har anket vedtaket til kommunens Klageutvalg. Saken skal opp 24.4.25.
- Oppfølging reklamasjonssaker med Eiendomsgruppen AS/Hent AS med underleverandører.
- I forbindelse med at 5 års fristen begynner å nærme seg for de første byggene som ble flyttet inn, har alle styrene besluttet å leie inn Multiconsult for å sjekke om byggene er oppført etter krav i byggeforskriften. D1/D2 har allerede tegnet avtale med Multiconsult. Tower vil starte arbeidet over ferien slik at man får kontrollert tilstanden før vinter med snø og frost. Tower's 5 års frist utløper i mai 2026.

2. **Arbeid internt i Tower:**

- Representert Tower som styremedlemmer i styrene i Sameiet P-huset og Vellet Strøkstorget Syd og fremmet/ivaretatt Tower sine interesser.
- Budsjettering og regnskap for både bolig og næring
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan, innkjøpt programvare fra Bori til å støtte oss i arbeidet. Alle avtaler er lagt inn til oppfølging slik styret er pålagt å gjøre med tanke på HMS
- Oppfølging av løpende serviceavtaler med våre underleverandører
- Merking av boder og ferdigstillelse av slik oversikt
- Gjennomført filterbytte våren 25
- Bidratt i forberedelsen med at Benchmark flyttet inn i næringslokalet i 1. etg.
- Deltatt i diverse driftsrelaterte oppgaver:
  - Heisstopp
  - Besøk av håndverkere
  - Skader oppfølging av disse
- Oppgradering av inngangspartiet med maling og spilevegg. Styreskjerm ved heisen.

- Oppgradering takterrassen med endringer av inndeling av arealet og innkjøp av møbler

3. Velforeningen, representert av Odd Einar Rindalsholt for Tower

- Har fulgt opp og forbedret serviceavtaler med Toma Vaktmestertjenester og Frogner Snøservice i forhold til snømåking og strøing.
- Etablert manglende serviceavtale for drift av gatevarmen i Strøkstorget (Landstadsgate)
- Gjennomført oppstart, feiloppfølging av driftsavvik, overvåking samt økonomisk kontroll av gatevarmen i alle tre sonene hvor gatevarme er installert
- Avholdt møter med Lillestrøm Kommune for å forberede installasjon av veibom for å begrense bilkjøring og parkering i boområdet vårt
- Satt inn flere tiltak for å begrense forsøpling i kvartalet, og redusere kostnadene med hensyn til avfalls håndtering i nærområdet
- Utarbeidet forslag til skilting i kvartalet
- Avholdt møter med alle impliserte (inkl. Kjerulfsgate og K-tre) for å inngå forlik med hensyn til en mer rettferdig kostnadsfordeling i kvartalet
- Utarbeidet budsjett og fulgt opp økonomien i foreningen

4. Fellesbygget, representert av Sølvi Sjøholt for Tower

- Regnskap og budsjett arbeid 2024
- Administrasjon av p-plasser (Lux og Dovre P-hus)
- Administrasjon av leverandører og avtaler som skal viderefaktureres til boligsameie/borettslag.
- Vedlikehold og reparasjon av garasjeporter, installert hurtigporter for å begrense vedlikeholdet
- Viderefakturere kommunale avgifter fra Lillestrøm kommune som tidlige ble belastet den enkelte beboer

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

Godkjent av styret, den 24.4.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 262 031	2 394 955	2 471 799	3 788 621
Annen driftsinntekt	2	374	296 113	0	800
Sum driftsinntekter		**3 262 405**	**2 691 068**	**2 471 799**	**3 789 421**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	199 675	182 560	197 000	216 200
Avskrivninger		74 190	24 662	68 000	98 000
Konsulenttjenester	4	151 152	171 763	145 000	185 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	5	440 267	498 642	471 999	478 400
Forsikringer		154 284	128 952	146 000	170 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	457 146	115 662	0	964 001
Energi og fyring	7	648 223	116 221	290 000	572 000
Kabel-TV og telefoni		286 911	381 388	420 000	330 120
Driftskostnader	8	306 803	342 288	285 000	268 000
Kostnader til fellessameier		228 591	155 590	170 000	234 000
Andre driftskostnader	9	95 880	302 911	109 600	97 000
Sum driftskostnader		**3 046 222**	**2 423 540**	**2 305 599**	**3 615 721**
Driftsresultat før finansposter		**216 183**	**267 528**	**166 200**	**173 700**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 893	919	0	0
Finanskostnad		85	0	0	0
Sum finansposter		**1 808**	**919**	**0**	**0**
Årsresultat		**217 991**	**268 447**	**166 200**	**173 700**
Overført til annen egenkapital	11	186 980	220 388	0	0
Overført udekket tap	11	31 010	48 059	0	0
Sum disponering		**217 991**	**268 447**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	383 741	94 538
Sum varige driftsmidler		383 741	94 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**383 741**	**94 538**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		127 689	67 612
Kundefordringer		89 392	591 662
Sum fordringer		217 081	659 274
Bankinnskudd, kasse o.l.		453 124	558 423
Sum omløpsmidler		**670 205**	**1 217 697**
SUM EIENDELER		**1 053 947**	**1 312 234**

Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	912 753	725 772
Udekket tap	11	-79 038	-110 048
Sum egenkapital		**833 715**	**615 724**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 586	594 056
Annen kortsiktig gjeld		37 646	102 454
Sum kortsiktig gjeld		220 232	696 510
Sum gjeld		**220 232**	**696 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 053 947**	**1 312 234**

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Bjørg Ruud
Styrets leder

Odd Einar Rindalsholt
Styremedlem

Eirin Haugland
Styremedlem

Kenneth André Andersen
Styremedlem

Frode Trøan
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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 ifra 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
Generelle Felleskostnader	1 597 644	1 426 911	1 597 617	1 660 000
Felleskostnader næring	334 812	266 985	334 800	348 000
Ekstraordinære felleskostnader	0	150 018	0	0
Kabel TV/bredbånd	359 828	388 938	420 000	330 120
Garasje	0	84 550	0	0
Kommunale avgifter	414 460	0	7 500	265 422
Renovasjon	0	0	0	223 579
Refusjon felleskostnader	-4 410	0	0	0
Fjernvarme	452 422	77 553	111 882	435 500
Strøm	9 325	0	0	10 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	451 000
Andre innkrevde felleskostnader	97 949	0	0	65 000
Sum felleskostnader	**3 262 031**	**2 394 955**	**2 471 799**	**3 788 621**

Andre innkrevde felleskostnader gjelder «Forsikring og dataoverføring energimålere» og «Leasing energimålere».

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	296 113	0	0
Nøkler/låser/skilt	374	0	0	800
Sum andre driftsinntekter	**374**	**296 113**	**0**	**800**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	175 000	160 000	175 000	190 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	22 560	22 000	26 200
Sum lønnskostnader	**199 675**	**182 560**	**197 000**	**216 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Bevertning styremiddag kr 5.400, ref. note 9.
Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 813	5 813	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	127 139	146 520	138 000	134 000
Andre forvaltningstjenester	18 200	19 430	0	44 000
Sum konsulenttjenester	**151 152**	**171 763**	**145 000**	**185 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	13 955	0	3 000	3 000
Vedlikehold VVS	34 800	34 800	47 000	36 600
Vedlikehold elektro	24 696	13 165	40 000	33 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	6 683	0	0
Vedlikehold heis	68 411	119 345	99 999	100 000
Vedlikehold varmeanlegg	97 803	100 171	86 000	103 000
Vedlikehold ventilasjon	137 169	140 041	144 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	37 238	82 851	41 000	41 800
Vedlikehold avfallsug anlegg	26 196	1 586	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	11 000	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	**440 267**	**498 642**	**471 999**	**478 400**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	456 754	115 662	0	265 422
Eiendomsskatt	392	0	0	0
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	475 000
Renovasjon	0	0	0	223 579
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**457 146**	**115 662**	**0**	**964 001**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	104 806	70 803	100 000	107 000
Fjernvarme	537 498	45 417	190 000	465 000
Strøm til elbil ladeanlegg	5 919	0	0	0
Sum energi og fyring	**648 223**	**116 221**	**290 000**	**572 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	117 984	180 786	115 000	78 000
Renholdstjenester	188 820	161 503	170 000	190 000
Sum driftskostnader	**306 803**	**342 288**	**285 000**	**268 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-hus	16 028	227 744	70 000	19 000
Skadedyrbekjempelse	0	16 208	0	0
Søppeltømming/container	0	1 416	0	0
Driftskostnader	0	943	0	0
Verktøy og redskaper	1 787	0	0	0
Inventar	0	0	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	38 371	33 458	8 600	36 000
Annet driftsmateriale	0	4 900	7 000	7 000
Kontorrekvisita	300	0	0	0
Lisenser/software	21 065	0	0	12 000
Kostnader tillitsvalgte	5 400	11 250	11 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	2 800	0	5 000	5 000
Velferdskostnader	3 198	0	0	0
Porto	0	30	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	940	950	0	0
Øredifferanser	-9	12	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**95 880**	**302 911**	**109 600**	**97 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Spiler i hovedinngang	Elektronisk dørlås	6 stk kamera
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	123 310
Årets tilgang	94 607	268 787	0
Anskaffelseskost pr.31.12	94 607	268 787	123 310
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 730	44 797	24 662
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 730	44 797	53 434
Bokført verdi pr.31.12	89 876	223 989	69 875
Anskaffelsesår	2024	2024	2022

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 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	615 724	347 277
Tilført til/fra EK fra årets resultat	217 991	268 447
Sum opptjent egenkapital 31.12	833 715	615 724
Annen egenkapital 31.12 (avdeling bolig)	912 753	725 772
Udekket tap 31.12 (avdeling næring)	-79 038	-110 048

Andel tilført egenkapital avdeling bolig utgjør positiv 186 980 og avdeling næring positivt 31 010. Avdeling bolig har pr 31.12.24 en positiv egenkapital på 912 753. Avdeling næring har pr 31.12.24 en negativ egenkapital på 79 038.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**521 187**	**228 078**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	217 991	268 447
Tilbakeføring av avskrivning	74 190	24 662
Årets investeringer	-363 394	0
B. Årets endring i disponible midler	-71 213	293 109
C. Disponible midler 31.12	**449 973**	**521 187**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	670 205	1 217 697
- Kortsiktig gjeld	220 232	696 510
= Disponible midler 31.12	**449 973**	**521 187**

Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 681 828	2 104 640	2 104 499	3 101 333
Annen driftsinntekt	2	374	193 196	0	800
Sum driftsinntekter		**2 682 202**	**2 297 836**	**2 104 499**	**3 102 133**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	162 953	148 986	165 000	178 900
Avskrivninger		61 578	20 716	55 400	81 000
Konsulenttjenester	4	123 425	140 174	125 000	151 500
Kontingenter		2 573	2 367	2 000	2 000
Rep og vedlikehold	5	403 675	452 734	408 000	413 290
Forsikringer		128 056	110 091	120 000	141 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	349 108	116 462	0	801 213
Energi og fyring	7	455 351	85 027	200 000	379 000
Kabel-TV og telefoni		286 911	380 140	420 000	330 120
Driftskostnader	8	254 647	288 207	243 000	222 700
Kostnader til fellessameier		189 731	130 696	145 000	194 000
Andre driftskostnader	9	79 058	202 766	100 200	80 000
Sum driftskostnader		**2 497 065**	**2 078 367**	**1 983 600**	**2 974 723**
Driftsresultat før finansposter		**185 137**	**219 469**	**120 899**	**127 410**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 913	919	0	0
Finanskostnad		69	0	0	0
Sum finansposter		**1 843**	**919**	**0**	**0**
Årsresultat		**186 980**	**220 388**	**120 899**	**127 410**
Overført til annen egenkapital		186 980	220 388	0	0
Sum disponering		**186 980**	**220 388**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 597 644	1 426 911	1 597 617	1 660 000
Ekstraordinære felleskostnader	0	126 688	0	0
Kabel TV/bredbånd	359 828	388 938	420 000	330 120
Garasje	0	84 550	0	0
Kommunale avgifter	330 583	0	0	202 634
Renovasjon	0	0	0	223 579
Refusjon felleskostnader	-3 660	0	0	0
Fjernvarme	299 484	77 553	86 882	260 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	360 000
Andre innkrevde felleskostnader	97 949	0	0	65 000
Sum felleskostnader	**2 681 828**	**2 104 640**	**2 104 499**	**3 101 333**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	193 196	0	0
Nøkler/låser/skilt	374	0	0	800
Sum andre driftsinntekter	**374**	**193 196**	**0**	**800**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	142 816	130 575	147 000	157 700
Arbeidsgiveravgift	20 137	18 411	18 000	21 200
Sum lønnskostnader	**162 953**	**148 986**	**165 000**	**178 900**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 744	4 744	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	103 757	119 574	120 000	109 000
Andre forvaltningstjenester	14 924	15 857	0	37 500
Sum konsulenttjenester	**123 425**	**140 174**	**125 000**	**151 500**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	11 643	0	2 000	2 000
Vedlikehold VVS	28 884	29 232	40 000	30 400
Vedlikehold elektro	20 498	12 567	33 000	27 390
Vedlikehold utvendig anlegg	0	6 683	0	0
Vedlikehold heis	56 781	100 250	84 000	83 000
Vedlikehold varmeanlegg	97 803	95 516	86 000	103 000
Vedlikehold ventilasjon	130 963	137 309	120 000	124 500
Vedlikehold brannsikring	30 907	69 590	34 000	34 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	26 196	1 586	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	9 000	9 000
Sum vedlikeholdskostnader	**403 675**	**452 734**	**408 000**	**413 290**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	348 782	116 462	0	202 634
Eiendomsskatt	325	0	0	0
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	375 000
Renovasjon	0	0	0	223 579
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**349 108**	**116 462**	**0**	**801 213**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	86 989	66 631	50 000	89 000
Fjernvarme	362 443	18 396	150 000	290 000
Strøm til elbil ladeanlegg	5 919	0	0	0
Sum energi og fyring	**455 351**	**85 027**	**200 000**	**379 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	97 927	152 545	100 000	64 700
Renholdstjenester	156 720	135 662	143 000	158 000
Sum driftskostnader	**254 647**	**288 207**	**243 000**	**222 700**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	13 303	137 349	70 000	16 000
Skadedyrbekjempelse	0	13 614	0	0
Søppeltømming/container	0	1 416	0	0
Driftskostnader	0	805	0	0
Verktøy og redskaper	1 483	0	0	0
Inventar	0	0	1 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	31 848	30 576	6 200	30 000
Annet driftsmateriale	0	4 116	5 000	5 000
Kontorrekvisita	245	0	0	0
Lisenser/software	17 223	0	0	10 000
Kostnader tillitsvalgte	4 407	9 181	9 000	9 000
Generalforsamling/årsmøte	2 285	0	4 000	4 000
Velferdskostnader	2 610	0	0	0
Porto	0	24	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	767	775	0	0
Øredifferanser	-9	12	0	0
Bank og kortgebyrer	4 897	4 897	5 000	5 000
Sum andre driftskostnader	**79 058**	**202 766**	**100 200**	**80 000**

Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	580 203	290 315	367 300	687 288
Annen driftsinntekt		0	102 917	0	0
Sum driftsinntekter		**580 203**	**393 232**	**367 300**	**687 288**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	36 722	33 574	32 000	37 300
Avskrivninger		12 612	3 946	12 600	17 000
Konsulenttjenester	3	27 727	31 589	20 000	33 500
Kontingenter		527	533	1 000	1 000
Rep og vedlikehold	4	36 592	45 908	63 999	65 110
Forsikringer		26 228	18 861	26 000	29 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	108 038	-800	0	162 788
Energi og fyring	6	192 872	31 194	90 000	193 000
Kabel-TV og telefoni		0	1 248	0	0
Driftskostnader	7	52 157	54 081	42 000	45 300
Kostnader til fellessameier		38 860	24 894	25 000	40 000
Andre driftskostnader	8	16 821	100 145	9 400	17 000
Sum driftskostnader		**549 157**	**345 173**	**321 999**	**640 998**
Driftsresultat før finansposter		**31 046**	**48 059**	**45 301**	**46 290**
Finansielle poster					
Finansinntekt		-20	0	0	0
Finanskostnad		16	0	0	0
Sum finansposter		**-35**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**31 010**	**48 059**	**45 301**	**46 290**
Overført udekket tap		31 010	48 059	0	0
Sum disponering		**31 010**	**48 059**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader næring	334 812	266 985	334 800	348 000
Ekstraordinære felleskostnader	0	23 330	0	0
Kommunale avgifter	83 878	0	7 500	62 788
Refusjon felleskostnader	-750	0	0	0
Fjernvarme	152 938	0	25 000	175 500
Strøm	9 325	0	0	10 000
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	91 000
Sum felleskostnader	**580 203**	**290 315**	**367 300**	**687 288**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	32 184	29 425	28 000	32 300
Arbeidsgiveravgift	4 538	4 149	4 000	5 000
Sum lønnskostnader	**36 722**	**33 574**	**32 000**	**37 300**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 069	1 069	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	23 382	26 946	18 000	25 000
Andre forvaltningstjenester	3 276	3 573	0	6 500
Sum konsulenttjenester	**27 727**	**31 589**	**20 000**	**33 500**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 312	0	1 000	1 000
Vedlikehold VVS	5 916	5 568	7 000	6 200
Vedlikehold elektro	4 198	598	7 000	5 610
Vedlikehold heis	11 630	19 095	15 999	17 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	4 655	0	0
Vedlikehold ventilasjon	6 206	2 731	24 000	25 500
Vedlikehold brannsikring	6 330	13 261	7 000	7 800
Egenandel forsikringsskader	0	0	2 000	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	**36 592**	**45 908**	**63 999**	**65 110**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	107 971	-800	0	62 788
Eiendomsskatt	67	0	0	0
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	100 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**108 038**	**-800**	**0**	**162 788**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	17 817	4 173	50 000	18 000
Fjernvarme	175 055	27 021	40 000	175 000
Sum energi og fyring	**192 872**	**31 194**	**90 000**	**193 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	20 057	28 241	15 000	13 300
Renholdstjenester	32 099	25 840	27 000	32 000
Sum driftskostnader	**52 157**	**54 081**	**42 000**	**45 300**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	2 725	90 395	0	3 000
Skadedyrbekjempelse	0	2 593	0	0
Driftskostnader	0	138	0	0
Verktøy og redskaper	304	0	0	0
Inventar	0	0	1 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	6 523	2 882	2 400	6 000
Annet driftsmateriale	0	784	2 000	2 000
Kontorrekvisita	55	0	0	0
Lisenser/software	3 842	0	0	2 000
Kostnader tillitsvalgte	993	2 069	2 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	515	0	1 000	1 000
Velferdskostnader	588	0	0	0
Porto	0	6	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	173	175	0	0
Bank og kortgebyrer	1 103	1 103	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**16 821**	**100 145**	**9 400**	**17 000**

5232 2024 Årsoppgjørspakke + fullstendighetserklæring.pdf

Navn	Dato
Rindalsholt, Odd Einar	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Rindalsholt, Odd Einar

Navn	Dato
Trøan, Frode	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Trøan, Frode

Navn	Dato
Ruud, Bjørg	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Ruud, Bjørg

Navn	Dato
Andersen, Kenneth André	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Andersen, Kenneth André

Navn	Dato
Haugland, Eirin Tverå	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Haugland, Eirin Tverå

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm som viser et overskudd på NOK 217 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

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, 23. 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
23.04.2025

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.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET DOVREKVARTALET P-HUS

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Dovrekvartalet P-hus (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta drift og forvaltning av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2702 i Lillestrøm kommune (heretter kalt Eiendommen) med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 26 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 5. mai 2022. Sameiets adresse er [●Kjerulfs gate 3A].

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. De arealer i eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Seksjon 1, 2 og 20 utgjør parkeringsanlegget i Eiendommen og består av ca. 252 parkeringsplasser. Øvrige seksjoner består av boder, sykkelparkering, lager, avfallsrom, tekniske anlegg mv. som betjener enhetene (bygningene) som ligger ovenpå Eiendommen.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra summen av arealene i seksjonenes hoveddel og tilleggsdeler.

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

Seksjonseiere har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for/vanligvis brukt til. Styret kan gjennom husordensregler fastsette nærmere hvordan fellesarealene skal brukes.

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

På areal avsatt til parkering, er det ikke tillatt med vask av eller reparasjon av kjøretøy, med unntak av parkeringsplass nr. 169-176 i tilleggsdel til seksjon nr. 2 som er særskilt tilrettelagt for bilvask og -service.

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

ENHET	FORKORTELSE/BYGG	GBNR
Sameiet D1 og D2 (inkludert Dovrekvartalet BRL)	D1 og D2	81/2706 og 81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Dovrekvartalet BRL 2	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet P-hus	P-hus	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «Lillestrøm Øst Enhetene».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T3 som vist i vedlagt situasjonsplan (**bilag 1)**.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate vil bli organisert i et realsameie på gbnr [●under fradeling] som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig av Lillestrøm Øst Enhetene som vist i vedlagt situasjonsplan (**bilag 1)**.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom «Velforeningen Strøkstorget Syd» (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et styremedlem fra hver av Lillestrøm Øst enhetene har rett til å være representert i Velforeningens styre.

2.2 Tinglyste rettigheter og heftelser:
Sameiet har rett til adkomst over Fellesvei 3 på gbnr 81/1140 (ved innkjøring til parkeringsanlegget) som vist i **bilag 1** og adkomst over tomten til Strøkstorget Syd (adkomst til heis under T3).

Sameiene i Dovrekvartalet og T4 har rett til adkomst til sine heis- og trappesjakter i plan 0 og plan U1 i Sameiet i henhold til tinglyst adkomstrett.

Sameiet K-Tre (i felt KFA3.2 i kvartal 25B) har rett til adkomst til sitt parkeringsanlegg via nedkjøringen til plan U1 i Sameiet, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på parkeringsanlegget i Sameiet, jf. pkt. 3.1 nedenfor. Tilsvarende har K-Tre rett til bruk av sykkelparkeringen i plan 0 på Tsnr 1-15.

Sameiet T2 og andre bygg/enheter som blir bygd sammen med T2 (i kvartal 31A og 31B) har rett til adkomst til sine parkeringsanlegg via nedkjøringen til plan U1 i Sameiet, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene i parkeringsanlegget i Sameiet, jf. pkt. 3.1 nedenfor.

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

Særskilte bestemmelser om HC plasser fremgår av vedtektenes punkt 6.1.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke eller som en eller flere seksjonseiere har fått ansvar for å vedlikeholde.

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold og drift av fellesarealer som bare en eller noen bruksenheter (seksjoner) har nytte av, skal i størst mulig grad fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de bruksenheter som har nytte av (grenser til) fellesarealet som nærmere beskrevet i pkt. 3.1 og 3.2 nedenfor.

3.1 Følgende kostnader skal føres på egen avdeling/prosjekt for henholdsvis plan 0 og plan U1 og dekkes forholdsmessig etter antall plasser av de som eier eller har bruksrett til parkeringsplassene i seksjon nr. 1, 2 og 20 (parkeringsseksjonene i Sameiet) og andre parkeringsanlegg/eiendommer som har adkomstrett gjennom plan U1:

a) Vedlikehold og drift av parkeringsanlegget inkludert alle fellesarealer i Eiendommen som er adkomst til parkeringsplassene.
b) Vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener parkeringsseksjonene, herunder garasjeporter, heis til Strøkstorget Syd under T3, sprinkleranlegg, belysning og lignende.
c) Utgifter til elbil-lading er ikke en del av felleskostnadene og forbruk av strøm blir fakturert hver enkelt bruker.
d) Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg som ikke alle parkeringsplasser har nytte av, fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser på de som forbruker eller har nytte av anlegget, som for eksempel i) garasjeport i plan 0, ii) garasjeport i plan U1, iii) garasjeport til privat garasje i seksjon nr. 20, iv) eventuell olje/fettutskiller til bilvaskeanlegget i seksjon nr. 2.
e) Alle andre drift- og vedlikeholdskostnader som bare eller i det vesentligste betjener parkeringsseksjonene, og som seksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnader skal føres på egen avdeling og fordeles forholdsmessig som angitt under, eller etter ideell eierandel i seksjonene hvis ikke annet er angitt:

a) Seksjon 1 - parkering. Vedlikehold og drift av utendørs sykkelparkering i tilleggsdel til seksjonen skal fordeles på alle boligseksjonene i D1 – D5 og K-Tre.
b) Seksjon 4 – avfallsrom for T3 næring. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg skal føres i sameiet T3 og fordeles direkte på næringsseksjonene i T3.
c) Seksjon 6 – teknisk rom for T2, T3 og T4. Vedlikehold og drift av seksjonen og tilleggsdel 5-1 inkl. tekniske anlegg skal fordeles på alle seksjoner i T2, T3 og T4.
d) Seksjon 9 – fellesrom for T4 bolig. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg skal føres i sameiet T4 og fordeles på boligseksjonene i T4.

e) Seksjon 12 – teknisk rom for D1-D5 og K-Tre. Vedlikehold og drift av seksjonens hoveddel og tilleggsdel 12-2 inkl. tekniske anlegg (trafo) skal fordeles på alle seksjoner i D1-D5 og K-Tre. Vedlikehold og drift av øvrige tilleggsdeler (12-1, 12-3 og 12-4) fordeles bare på D1-D5.
f) Seksjon 24 – boder for T4. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg (boder) skal føres i sameiet T4 og fordeles på boligseksjonene i T4.
g) Seksjon 26 – boder for D1-D5. Vedlikehold og drift av seksjonen og tilleggsdeler inkl. tekniske anlegg (boder) skal fordeles på alle boligene i D1-D5.
h) Vedlikehold og drift av andre seksjoner inkl. tilleggsdeler i Eiendommen som har/måtte få flere eiere og hvor det er hensiktsmessig å føre avdelingsregnskap på felleskostnadene.

Øvrige felleskostnader og felleskostnader som gjelder alle seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser, fordeles etter sameiebrøk. Dette omfatter blant annet alle administrative kostnader og forsikring av sameiets eiendom.

Oversikt over prosentvise fordelingsnøkler kommer frem av **bilag 2**.

I perioden frem til alle Enheter, angitt i § 2 ovenfor, er registrert og blitt sameiere i Sameiet, fordeles ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader på de til enhver tid registrerte enheter basert på en justert fordeling med utgangspunkt i fordelingsnøkkel angitt ovenfor. Herværende avsnitt kan slettes fra vedtektene med alminnelig flertall straks alle Enhetene angitt i § 2 ovenfor har fått brukstillatelse for sine bygg og blitt sameiere i Sameiet. Fordelingsnøklene skal da samtidig justeres i samsvar med Enhetens faktisk seksjonerte bruksareal.

3.3 Fakturering av felleskostnader til næringsseksjoner i Lillestrøm Øst Enhetene
Alle felleskostnader som skal fordeles forholdsmessig på enhetene (sameiene) i Lillestrøm Øst Enhetene, skal så langt det er praktisk mulig, faktureres direkte til den enkelte næringsseksjon i enhetene slik at de næringsseksjonene som driver avgiftspliktig virksomhet får fradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

3.4 Fordeling av fellesinntekter
Eventuelle fellesinntekter fordeles til de(n) seksjonen som inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som ikke kan henføres til en bestemt seksjon, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken.

3.5 Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

§ 6
Registrering av seksjonseiere, rettighetshavere og leietakere

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

Eiere og rettighetshavere til parkeringsplass i seksjon nr. 1, 2 og 20 plikter å registrere sine kjøretøy i de til enhver tid gjeldende adgangskontrollsystemer til parkeringsanlegget.

Eiendomsrett/bruksrett til parkeringsplasser kan ikke omsettes utenfor de enheter (sameier og borettslag) som ligger ovenpå Eiendommen og har adkomst til parkeringsanlegget via egen heis og trapp, jf. definisjon av D1-D5, T2, T3 og T4 i §2. Tilsvarende gjelder de bruksenheter (seksjoner) som er boder og felles tekniske anlegg for samme enheter.

Unntatt er eiendomsretten til de parkeringsplasser i seksjon nr. 2 hvor det drives publikumsrettet betalingsparkering/parkeringsvirksomhet. Eierandelen til disse plassene kan selges samlet til en eier som skal drive parkeringsvirksomhet.

6.1 Særskilte bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringsanlegget er det opparbeidet 11 parkeringsplasser for boliger i D1-D5, T3 og T4 med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), hvorav 7 HC-plasser i seksjon nr. 1 er forbeholdt boliger i D1-D5 og 4 HC-plasser i plan U1 i seksjon nr. 2 er forbeholdt beboere i T3 og T4.

Dersom en seksjonseier/rettighetshaver (til parkeringsplass) kan dokumentere behov for en HC-plass kan ikke eier/bruker av HC-plassen motsette seg å selge/overføre bruksretten til en med dokumentert behov. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier/rettighetshaver å bytte parkeringsplass midlertidig. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren/ rettighetshaver med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Eieren av seksjonen/rettighetshaver som sist fikk tildelt HC-plass, og som benyttes av seksjonseier/ rettighetshaver uten behov for HC-plass (HC-plass-eier), skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Ved bytte av p-plass har HC-plass-eier i seksjon nr. 2 krav på kompensasjon lik dokumenterbar kjøpesum for HC-plassen, minimum kroner 300 000,-, indeksregulert med eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) fra kjøpstidspunktet til sist kjente indeks på det tidspunktet bytte av parkeringsplass finner sted. Dersom KPI blir opphevet skal det benyttes annen tilsvarene offentlig indeks.

Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere og dekke kostnaden ved installasjon av tilsvarende ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted. Den som bytter fra HC-plass, er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til.

Dersom HC-plassene disponeres av seksjonseiere/rettighetshaver med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

Styret vil i tilfeller hvor det ikke er dokumentert behov for utvidet HC-plass, men allikevel et åpenbart behov for enkel adkomst, finne en egnet plass for denne seksjonseieren/ rettighetshaveren.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss tre til åtte styremedlemmer og en til tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av minst ett styremedlem fra seksjon nr. 2 (LUX p-hus) og fortrinnsvis en representant fra hver av de enheter som ligger ovenpå Eiendommen.

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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

§ 9
Årsmøtet

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

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

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

Punkt 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige forandringer eller installasjoner kan ikke gjennomføres uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning. Styret kan pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk.

Installasjon av godkjent ladestasjon for elbil forutsetter skriftlig samtykke fra styret. Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av seksjonen (seksjon 1 og 2 kan ha ulike ladesystemer). Installasjon og vedlikehold av ladestasjon skjer på eget ansvar og egen bekostning.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og bruksenhetene

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesarealet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIE TOWER LILLESTRØM

Sameie Tower Lillestrøm (heretter kalt Sameiet) utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

§ 1. Hensikt

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameiere plikter å følge trivselsreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor Sameiet. Sameiere forpliktelser følger av Sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager, inkludert helg og helligdager. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid.

Beboerne skal påse at låsbare dører i fellesområder/-rom og ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i bygget og en må forsikre seg om identiteten på personer som ber om å komme inn f.eks. i forbindelse med oppdrag i bygget.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Mindre støy, som blant annet hamring, må kun skje mellom kl. 07.00-22.00 på hverdager og mellom 09.00-19.00 på lørdager. Ved annet arbeid som kan skape høy støy må det tas særs hensyn til naboer og slikt arbeid kan bare utføres i vanlig arbeidstid. På helligdager fra 00.00-24.00 samt påske-, pinse- og julaften, skal det være helligdagsfred etter 16:00.

Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som sameier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Arbeider av denne art skal bare utføres innenfor tiden 08.00-16.00 mandag-fredag.

§ 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, korridorer eller på takterrassen. Dette er vesentlig i forhold til brannsikkerhet. Sykler henvises til sykkelparkeringer, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Barnevogner/funksjonshjelpemidler kan oppbevares i fellesgang hvis det ikke er til sjenanse for andre og i henhold til god brannsikkerhet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameiere er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Parkering – garasjeanlegg

Garasjeanlegget er driftet av en ekstern operatør. Beboere med parkeringsplass plikter til å følge eventuelle retningslinjer gitt av denne operatøren. Den enkelte er ansvarlig å holde sin plass ryddig.

Hvis beboere ønsker å installere el-bil lader på sin parkeringsplass må dette bestilles via Sameiet sitt styre.

Fremleie eller utlån av garasjeplasser skjer i henhold til eiere av garasjeanleggets regler. Dette innebærer at man kan leie ut til beboere/leietakere i bygninger som benytter det felles garasjeanlegget. Utleie skal meldes styret med informasjon om leietager og leieperiode.

§ 5. Boder

Hver eierseksjon har en låsbar sportsbod. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt i boden.

§ 6. Balkonger

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

Utvendige lamper på balkonger er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen seksjonseiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser/balkonger, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen.

Julebelysning skal ikke være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt med blinkende fargelys eller store lysende figurer som kan være til sjenanse.

Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Monteringen bør være forsvarlig slik at disse ikke utgjør noen risiko for de som bor under. Vær obs på at vinden kan ta tak i løse gjenstander når man bor i høyden! Vanning av kasser og eventuelle frittstående potter må gjøres med varsomhet for å unngå vannsøl på naboens vinduer og terrasse.

§ 7. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder og kuttes opp i A4 størrelse. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor Sameiets område. Store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes annet avfall ved søppelsjaktene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Gjenstander skal ikke kastes i vask og WC, da dette kan medføre at avløpsrør tilstoppes. Dette gjelder også tørkerullpapir, bind og tamponger.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder kabel-tv og internett/fiber.

Det kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, kabel-TV og fiberkabling, dersom arbeidene kan medføre en risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Fasadeendringer

Vi henviser til Sameiets vedtekter § 17 *Bygningsmessige arbeider og installasjoner,* når det gjelder retningslinjer for fasaden.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat, sprinkelanlegg, komfyrvakt og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er Sameiets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Beboere er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av utstyret (f.eks. etterfylling av brannslokkingsapparatet og bytte av batteri i røykvarslere).

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Fellesgrill på takterrassen kan benyttes av beboere. Den må brukes med varsomhet og rengjøres etter bruk. Beboere er også forpliktet til å erstatte deler/ hele grillen hvis den blir ødelagt.

§ 12. Skilter

Postkasseskilt bestilles via posten.no Grått eller hvitt. Velg mellom disse skiltene:
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-solv-7002
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004
https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-sort-solv-7005

Håndskrevne eller andre hjemmelagde postkasseskilt må fjernes og byttes ut.

Ved inngangsdør får du tildelt skilt fra Styret. Fest dette over ringeklokka i henhold til bildet.



§ 13. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes i bånd når de er ute, og holdes borte fra lekeplasser.

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

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

§ 14. Andre forhold

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tepper, sengetøy o.l.

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

Det er forbudt å spyle eller på annen måte bruke store vannmengder på balkongene.

Alle rom skal holdes oppvarmet, også ved ferier/fravær slik at det ikke oppstår risiko for at rørledninger skal fryse.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra terrassene, takterrassen og felles uteområde. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Fyrverkeri er forbudt, også på nyttårsaften.

§15. Brudd på trivselsreglene

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

§ 16. Endring av trivselsreglene

Trivselsreglene kan endres av Sameiets styret, og må ikke besluttes på årsmøte. Forslag av endring av reglene må sendes skriftlig til styret.

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

Dato
16.01.2023

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

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

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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



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

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

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

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

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

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

Klagerett

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

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

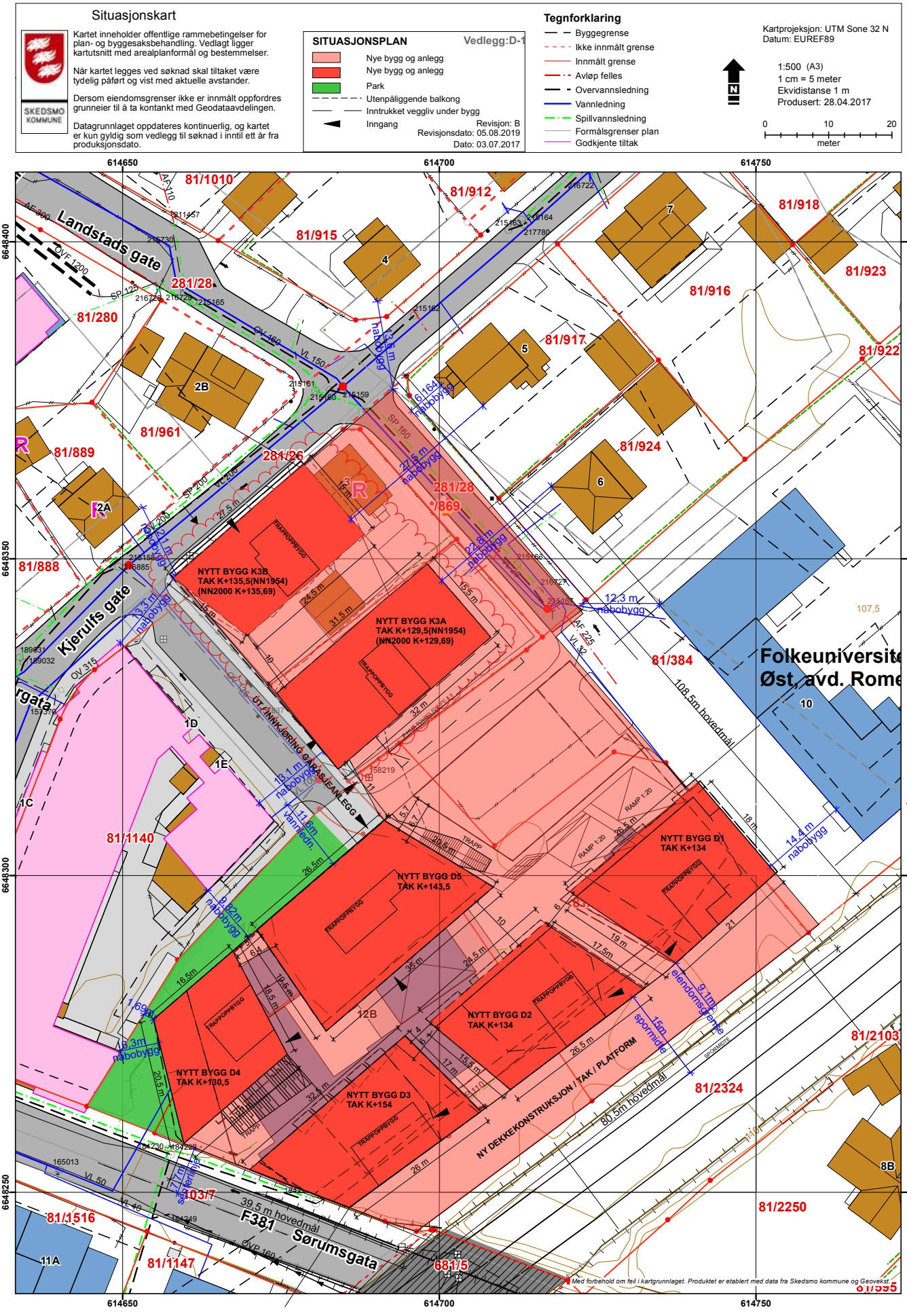
Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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


Situasjonskart
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
SITUASJONSPLAN
Vedlegg:D-1
Nye bygg og anlegg
Nye bygg og anlegg
Park
Utenpåliggende balkong
Inntrukket vegliv under bygg
Inngang
Revisjon: B
Revisjonsdato: 05.08.2019
Dato: 03.07.2017
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:500 (A3)
1 cm = 5 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 28.04.2017
0
10
20
meter
614650
614700
614750
6648400
6648350
6648300
6648250
Landstads gate
Kjerulfs gate
Sørumsgata
F381
81/1010
81/912
81/915
81/918
81/923
81/916
81/917
81/922
81/924
81/280
281/28
81/961
81/889
281/26
81/888
281/28
*869
81/384
81/1140
81/1516
81/1147
103/7
68/15
81/2103
81/2324
81/2250
81/1595
NYTT BYGG K3B
TAK K+135,5(NN1954)
(NN2000 K+135,69)
NYTT BYGG K3A
TAK K+129,5(NN1954)
(NN2000 K+129,69)
NYTT BYGG D5
TAK K+143,5
NYTT BYGG D1
TAK K+134
NYTT BYGG D2
TAK K+134
NYTT BYGG D4
TAK K+130,5
NYTT BYGG D3
TAK K+154
NY DEKKEKONSTRUKSJON / TAK / PLATFORM
Folkeuniversite
Øst, avd. Rome
nabobygg
eiendomsgrense
sporvidde
108,5m hovedmål
80,5m hovedmål
39,5 m hovedmål
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 13.01.2025

81	2704	0	73
Landstads gate 47			

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2704/0/73

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.

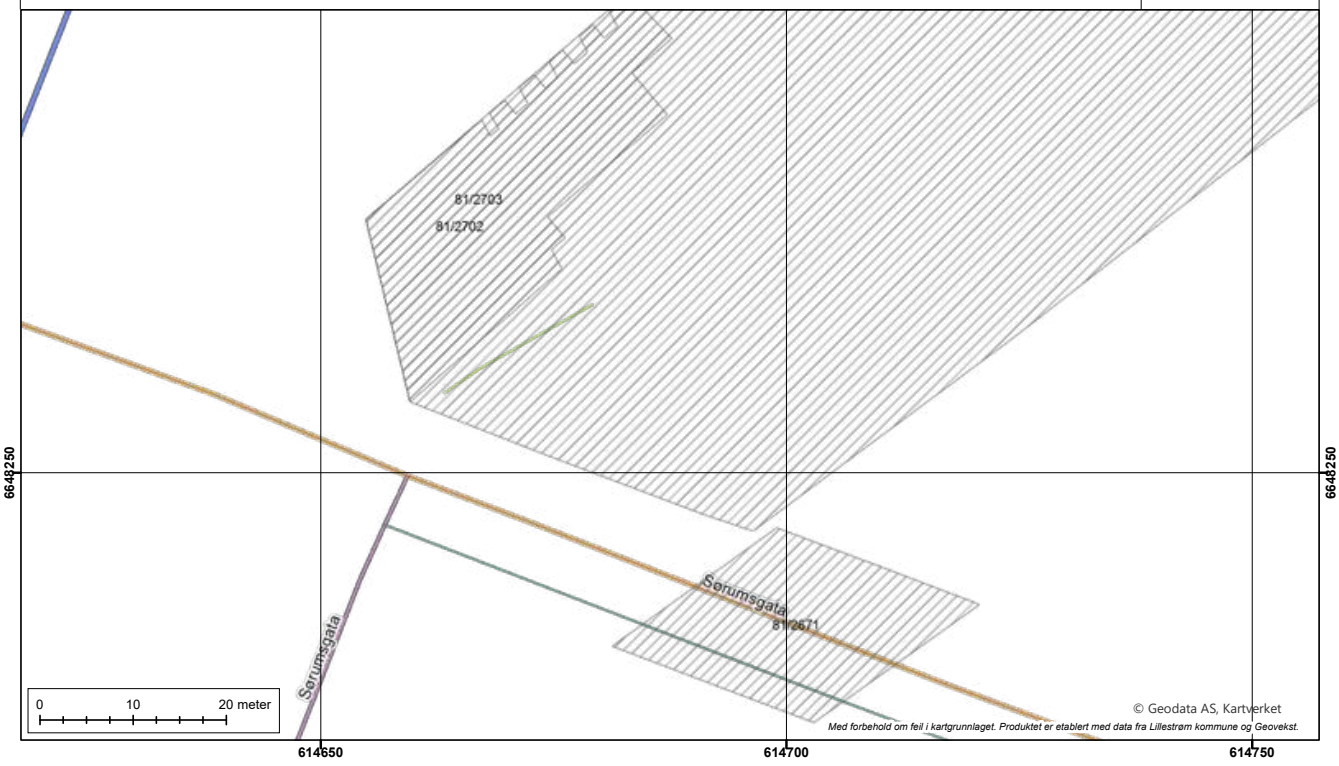
Tegnforklaring

- 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: 13.01.2025

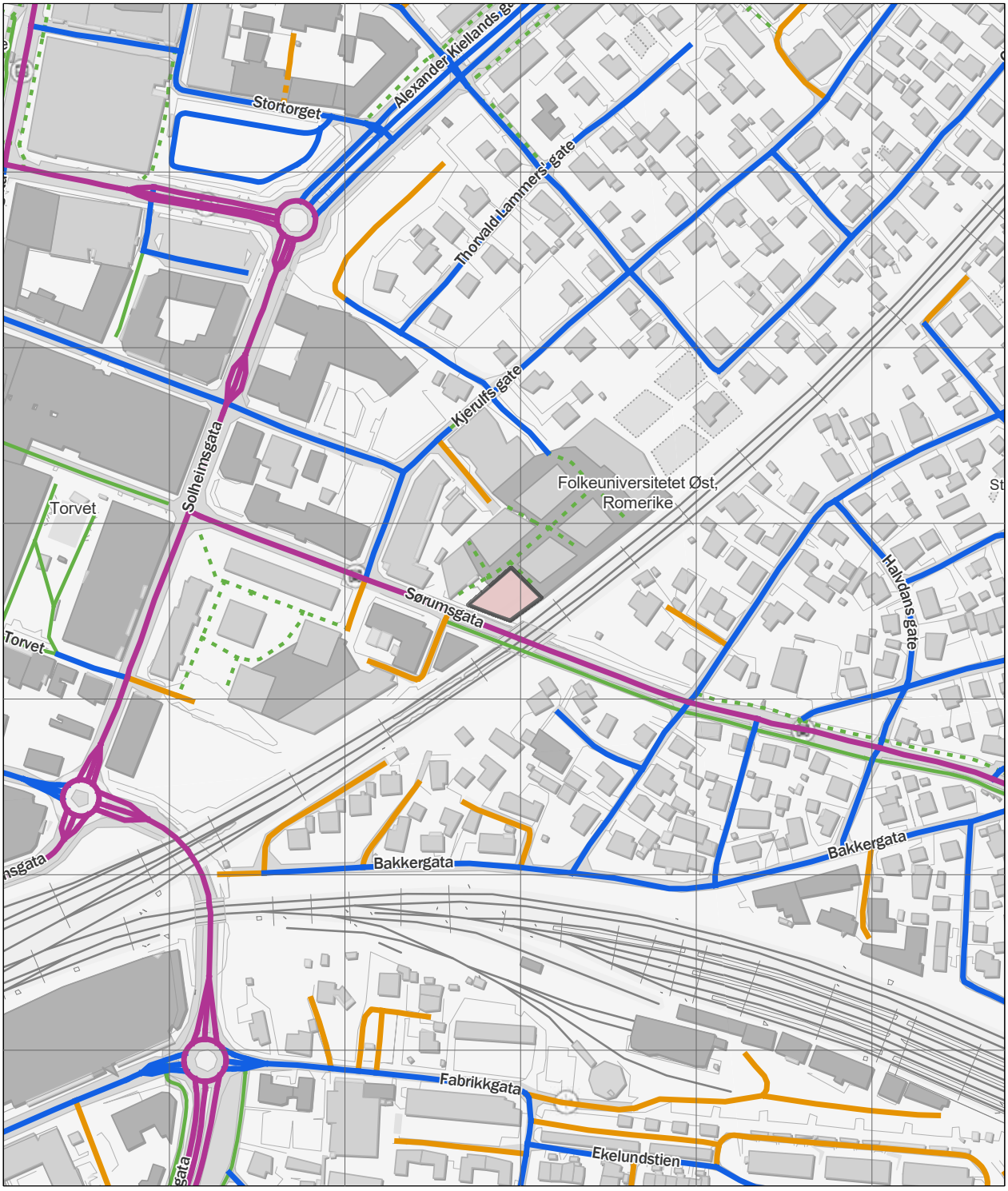


© Geodata AS, Kartverket
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Vegstatuskart

Kommune: Lillestrøm
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 81/2704/0/73
Adresse: Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/01/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet



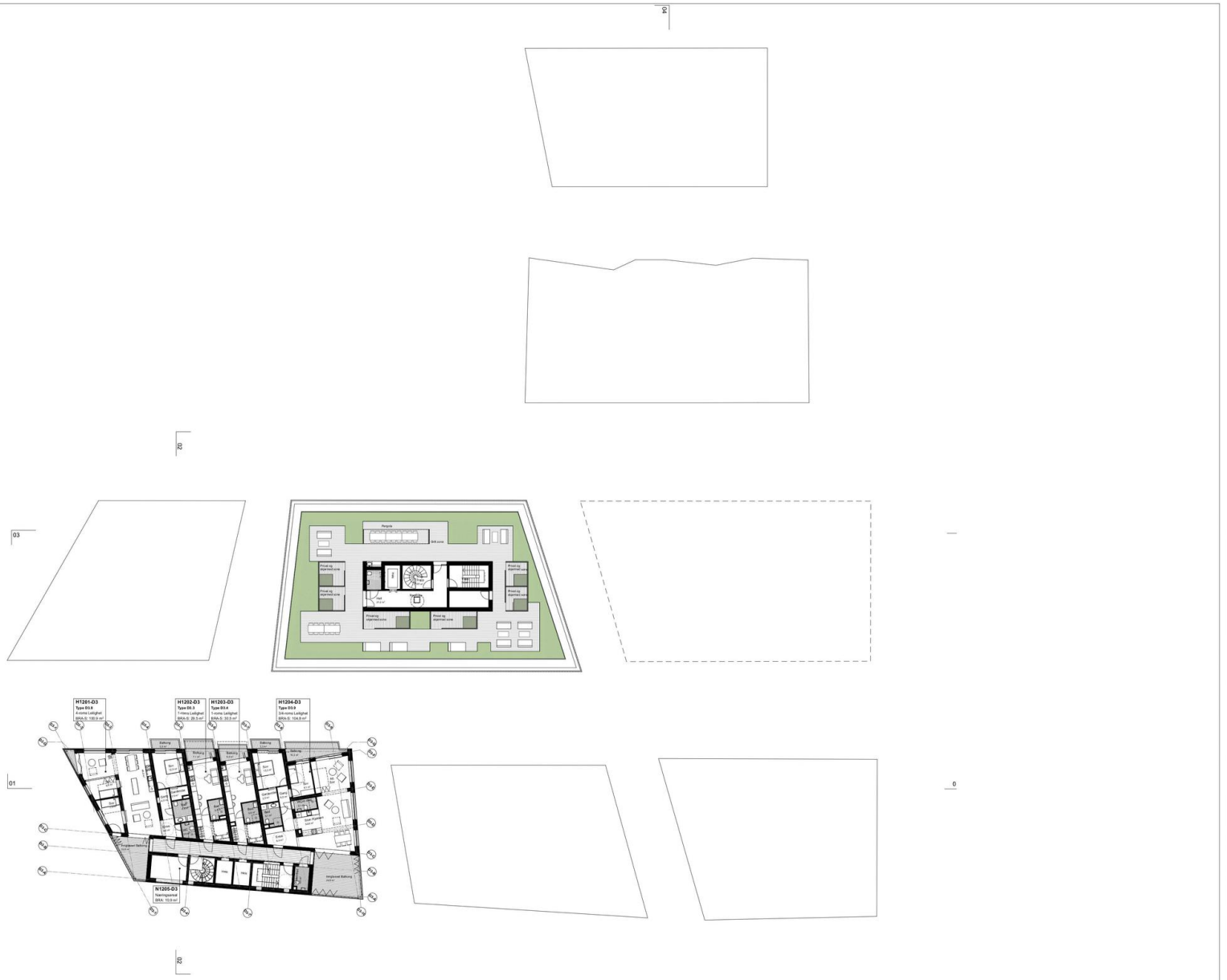
ATP PLAN& ARKITEKTUR

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

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 10	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-13	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR	



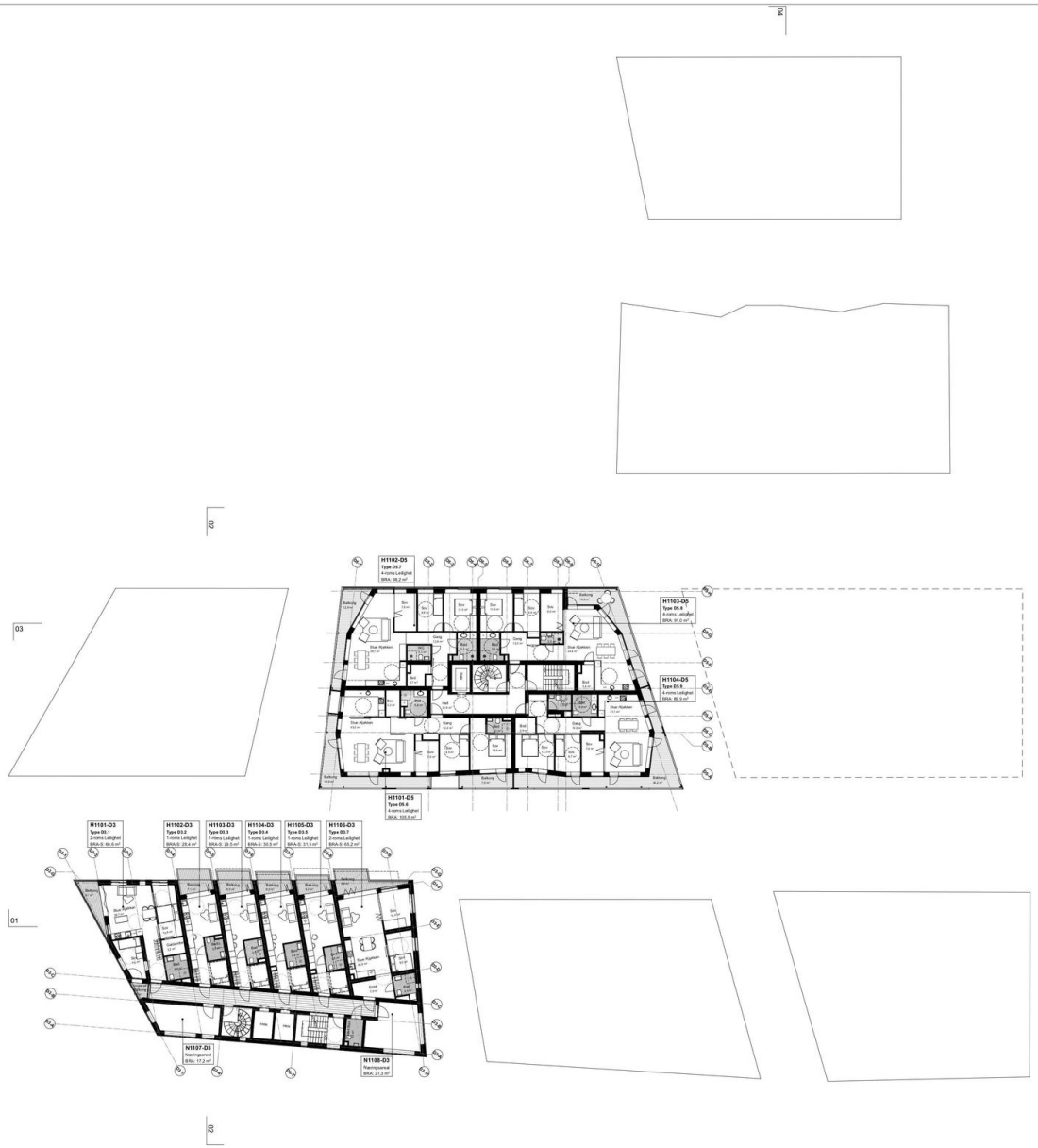
ATP PLAN& ARKITEKTUR

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

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:	
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 12	G.nr./br.nr.: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-15	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR	



ATP PLAN& ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

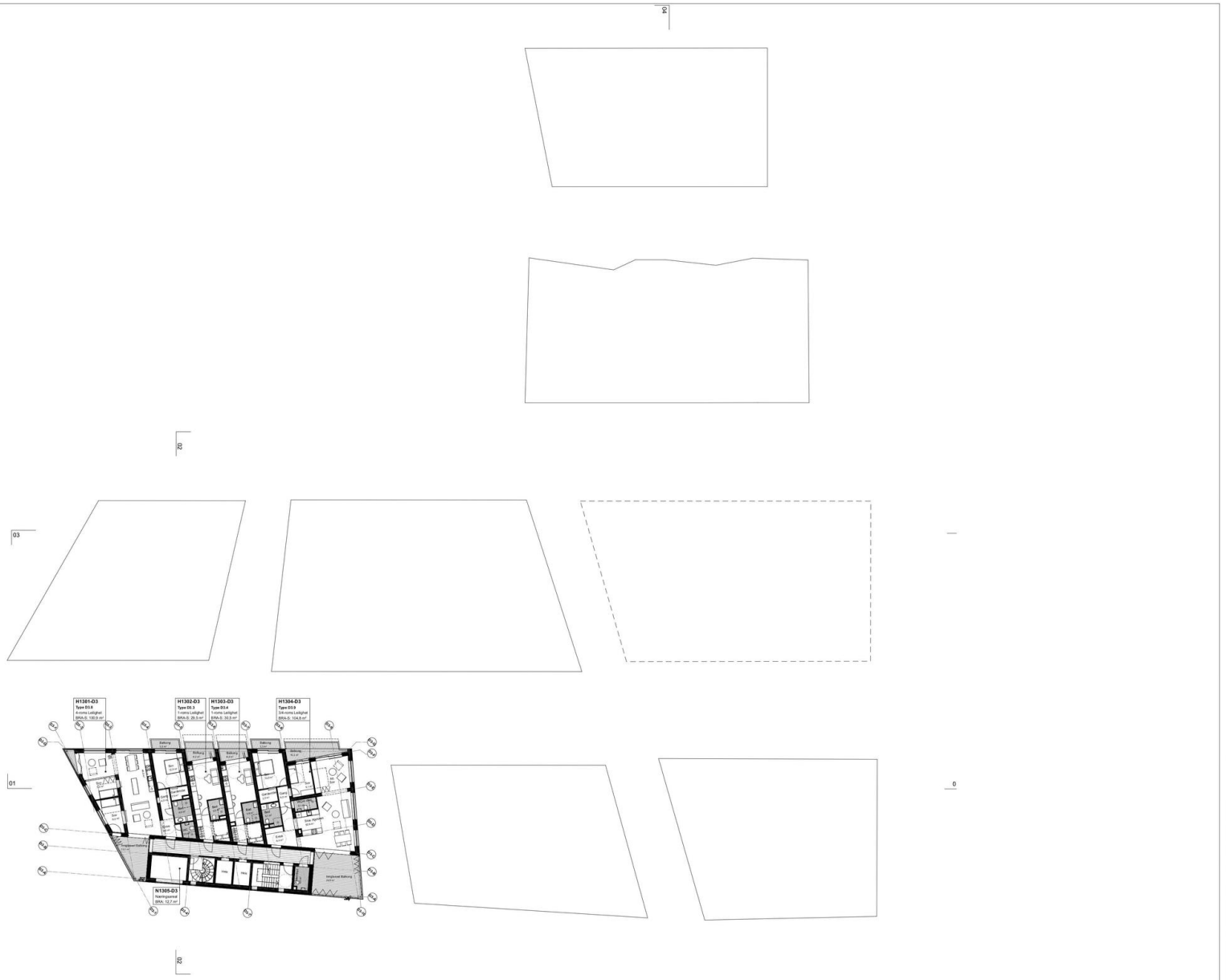
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 11	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-14	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR	



PLAN& ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnivå: Rammesøknad

Tegning: Plan 13

Prosjektleder: TR

Saksbehandler: DP/PA/VC

G.nr./br.nr.: 81/1148

Prosjektnr: 592

Dato: 2017.06.21

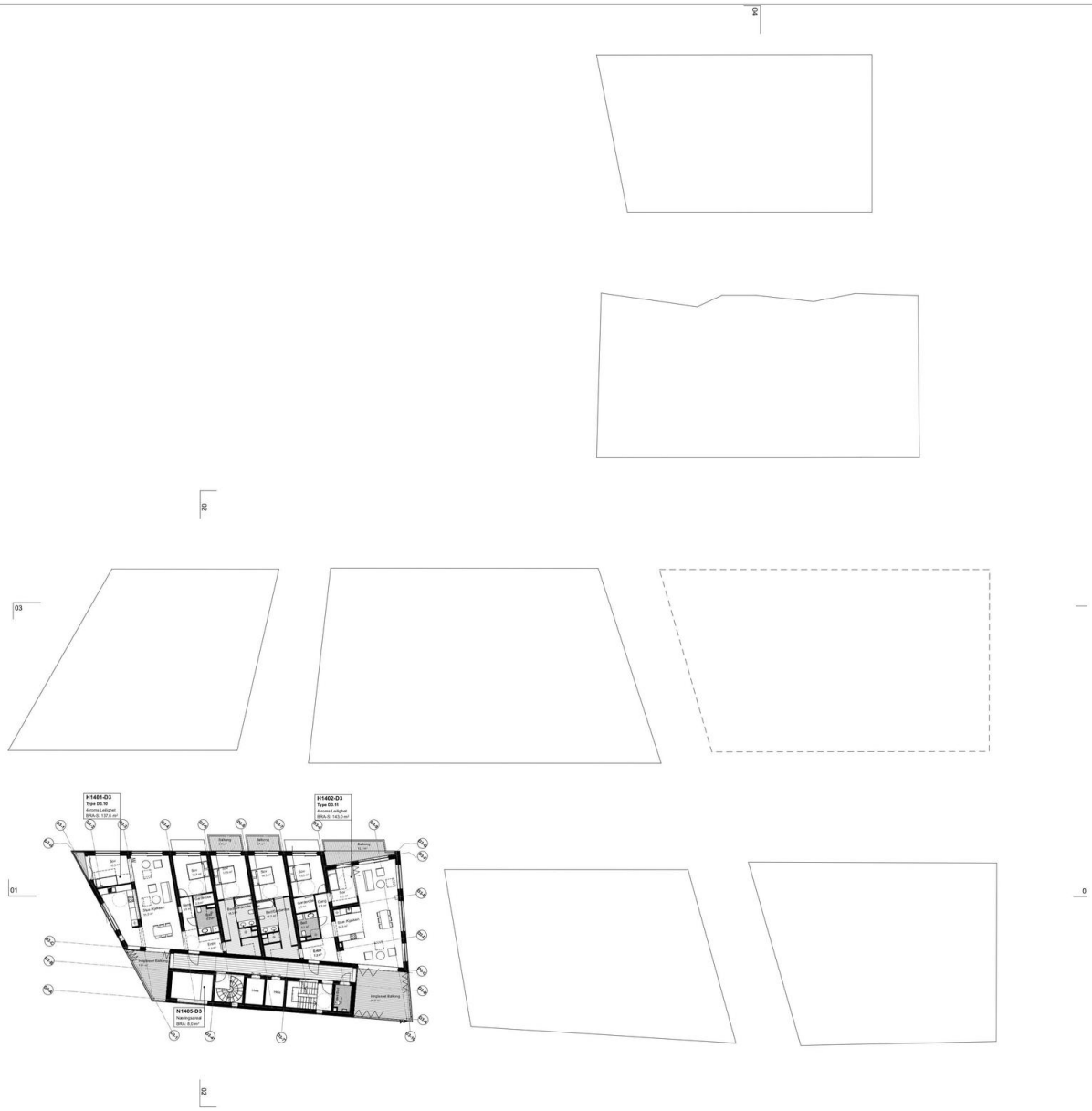
Revisjon:

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Tegn nr: A20-16

Kontroll: TR

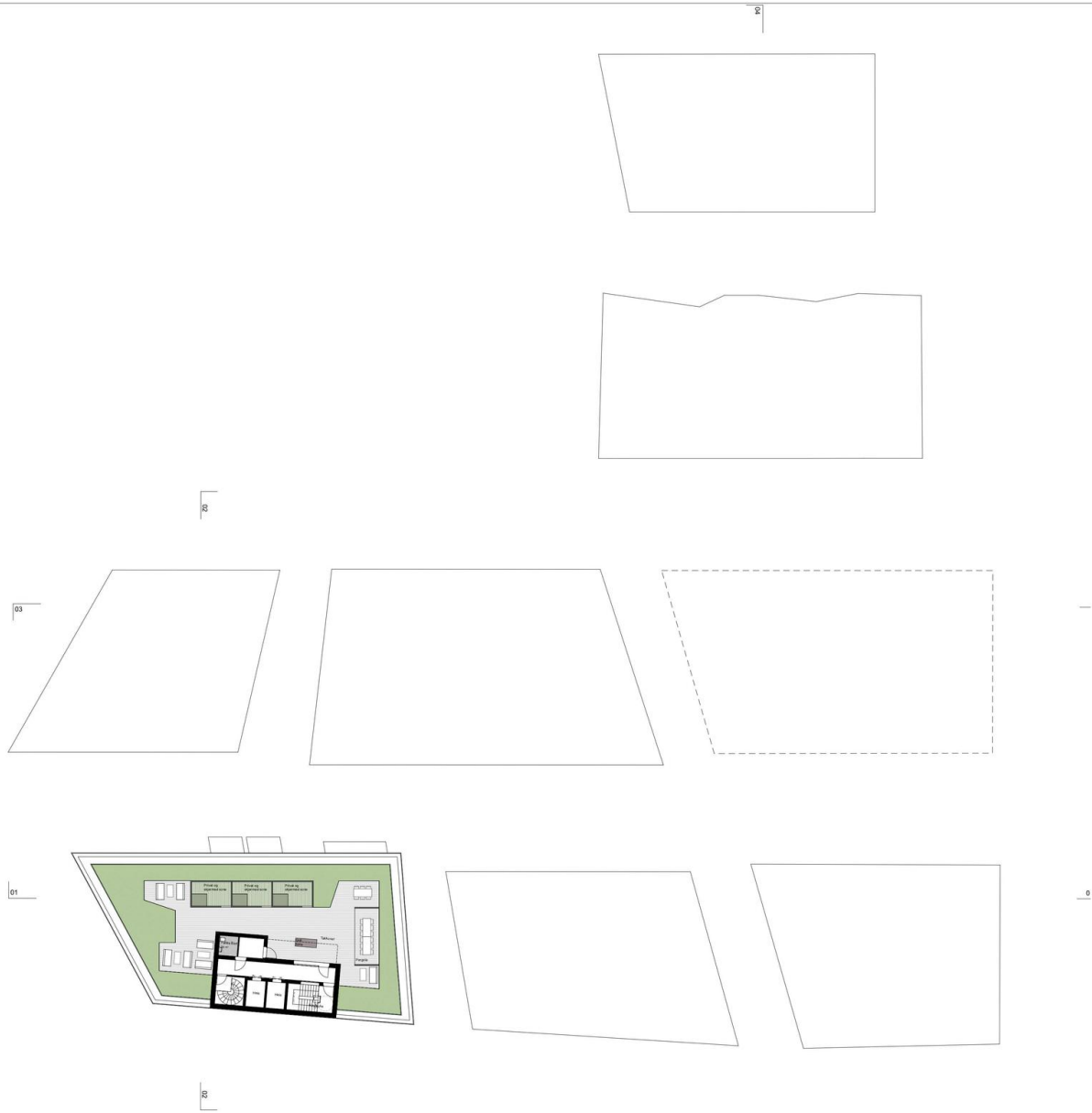


ATP PLAN& ARKITEKTUR

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

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 14	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-17	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR	



PLAN& ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

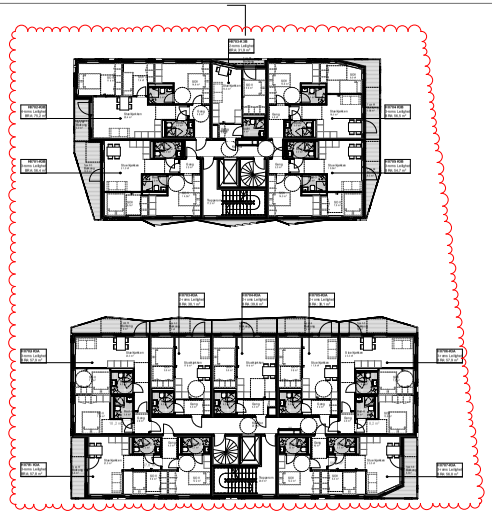
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 15	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-18	
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR	





Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.03.2018	ESE	MB

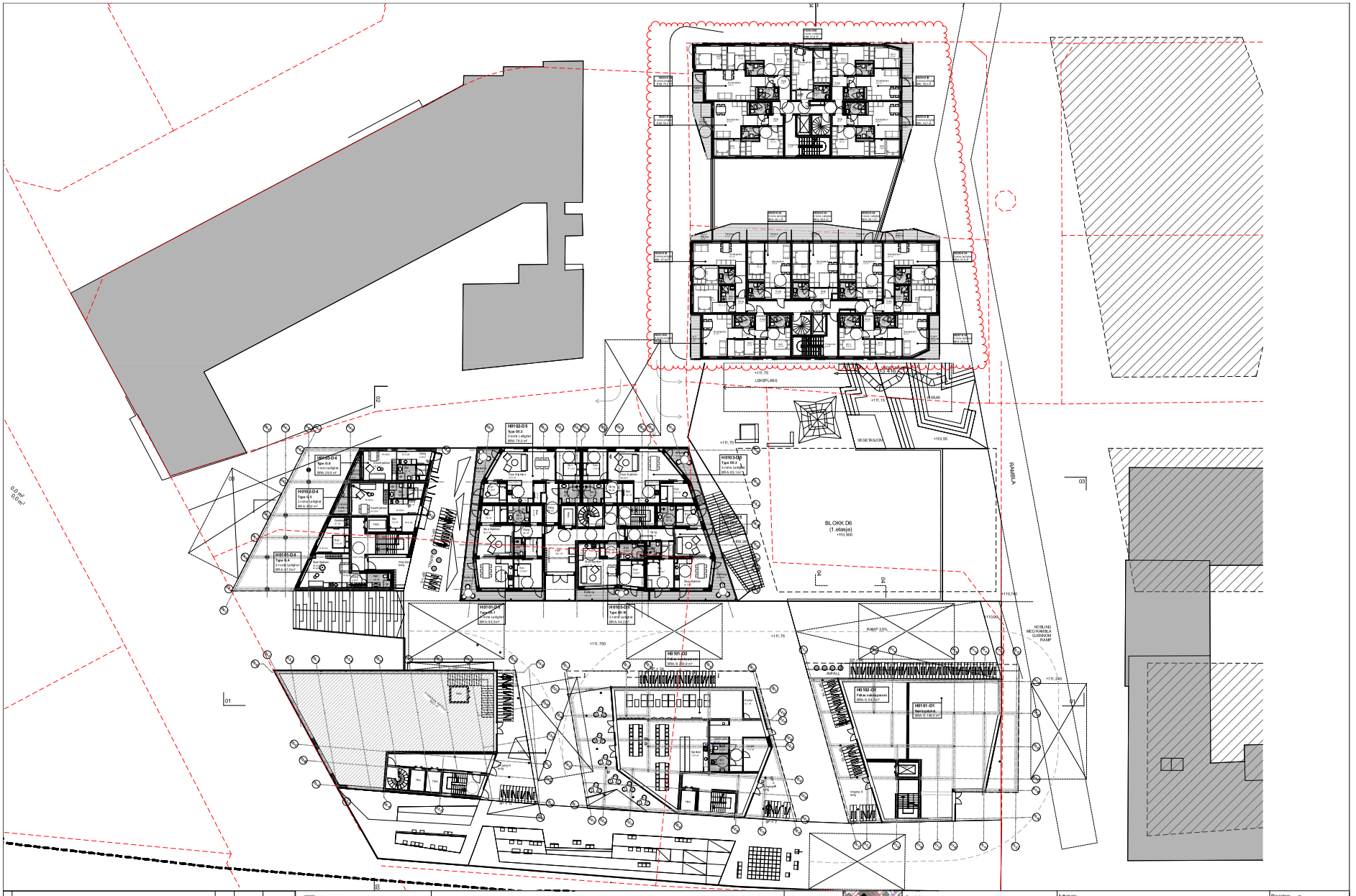
Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

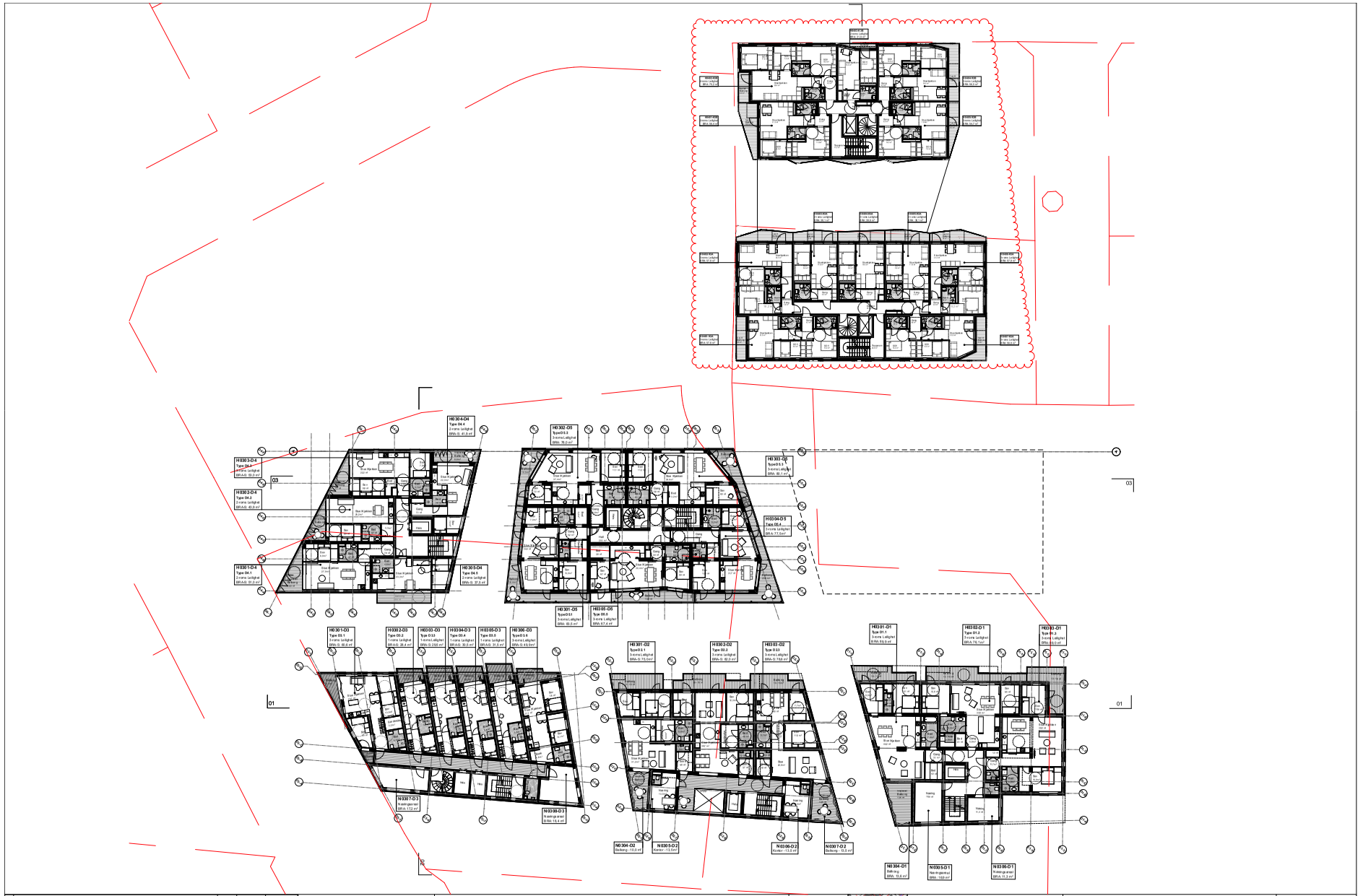
Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnivå:	Rammesøknad
Begrep:	Plan 6
Gnr./bnr:	81/1148
Prosjektleder:	TR
Prosjektnr:	592
Saksbehandler:	DP/PA/VC
Dato:	2017.06.21
Revisjon:	B
Målestokk:	1:200
Format:	A1+
Tegn nr:	A20-09
Kontroll:	TR



B	Endring KAV-2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KAV-2	23.03.2018	ESE	MB
Rev	Endring kode	Dato	Sign	Kontr

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon: B
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 1 (ramblaplan)	Gnr./bnr: 81/1148
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21
	Målestokk: 1:200	Format: A1+	
	Tegn nr: A20-04		
	Kontroll: TR		



Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kont
B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.03.2018	ESE	MB

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnivå: Rammesøknad

Tegning: Plan 3

Gnr./bnr.: 81/1148

Prosjektleder: TR

Prosjektnr: 592

Saksbehandler: DP/PA/VC

Dato: 2017.06.21

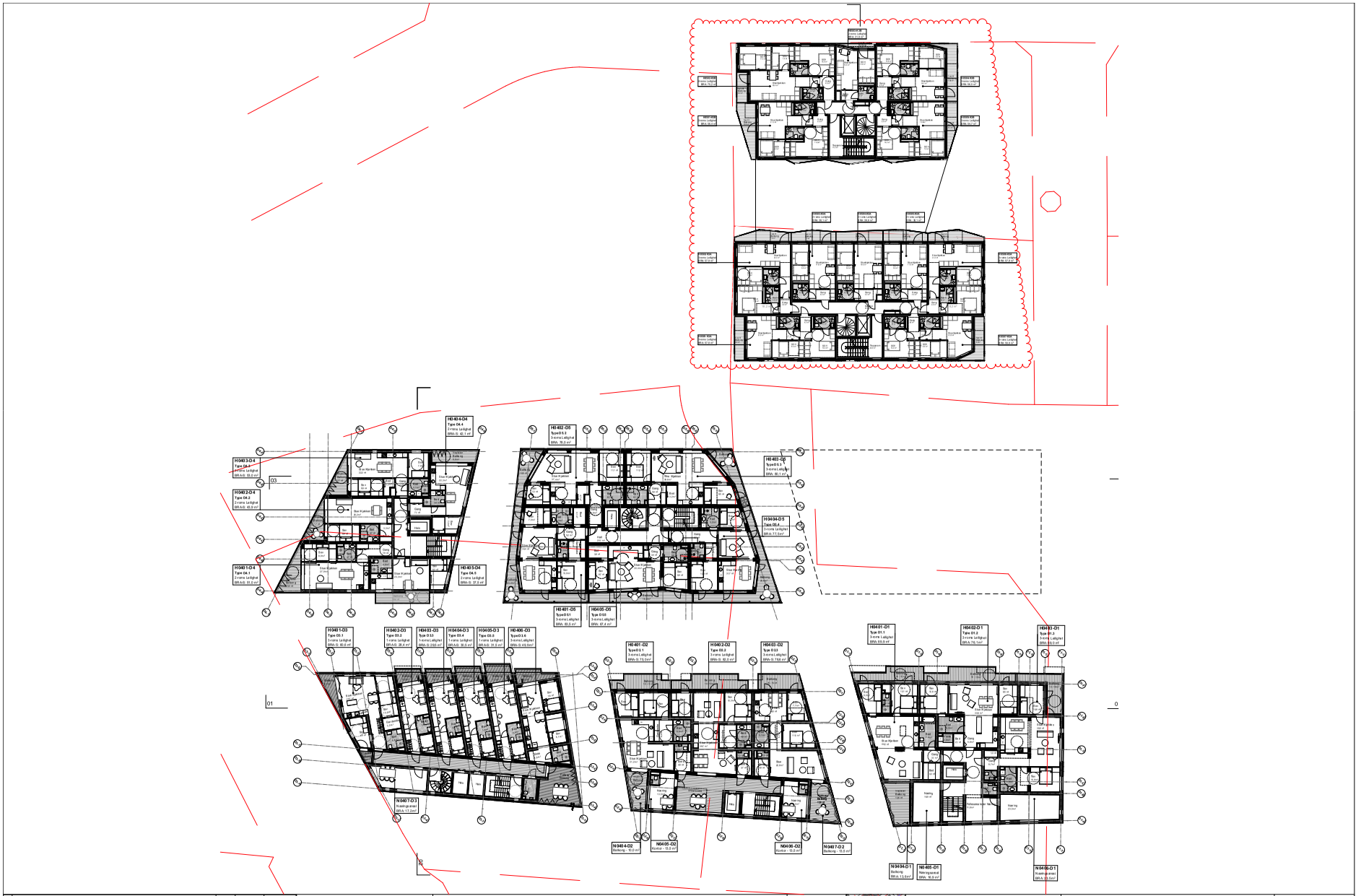
Revisjon: B

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Tegn nr: A20-06

Kontroll: TR



B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.03.2018	ESE	MB
Rev	Endringstekst	Dato	Sign	Kontr

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Revisjon: B

Prosjektnivå: Rammesøknad

Tegning: Plan 4

Gnr./bnr.: 81/1148

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Prosjektleder: TR

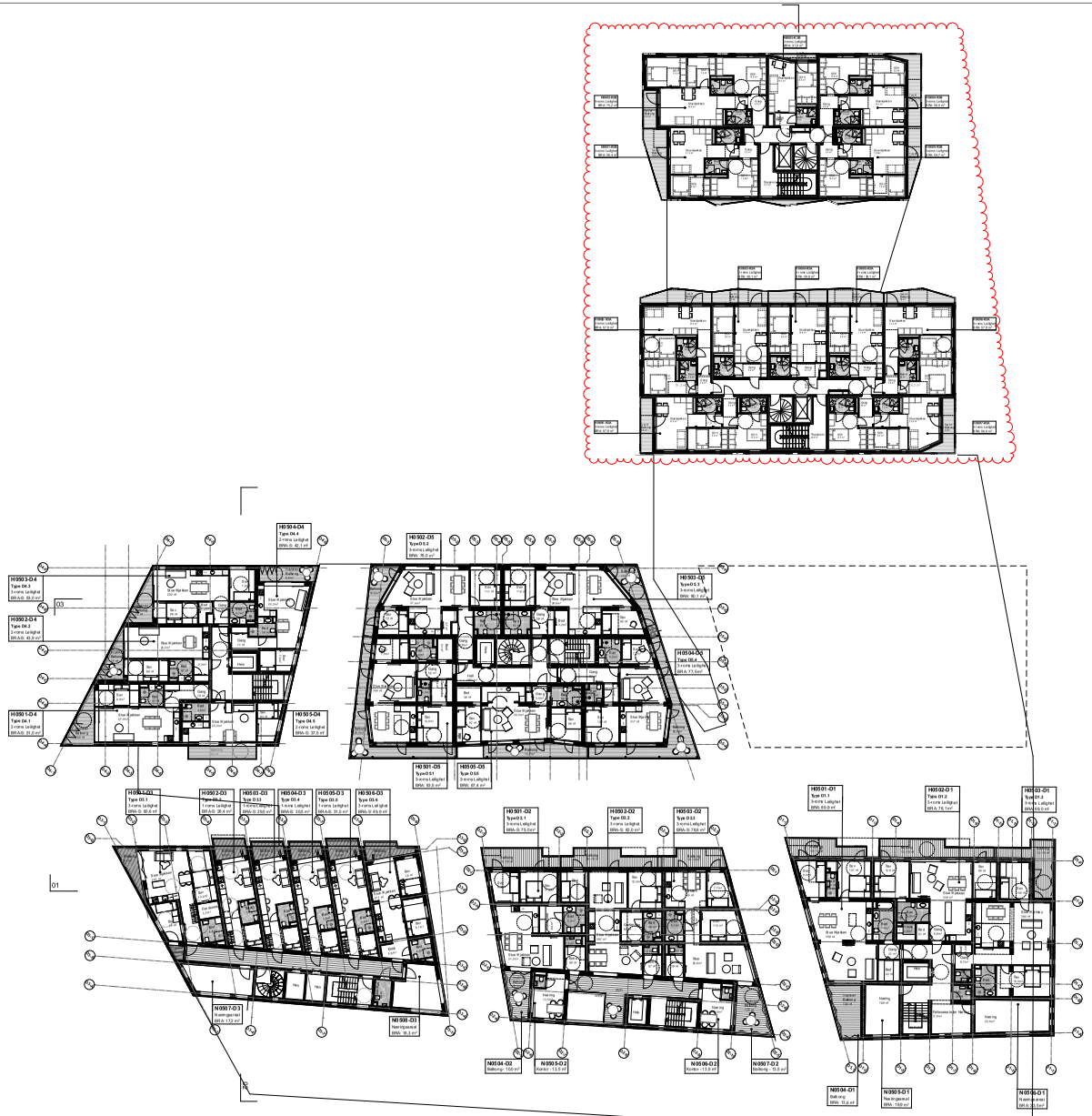
Prosjektnr: 592

Tegn nr: A20-07

Saksbehandler: DP/PA/VC

Dato: 2017.06.21

Kontroll: TR



Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.03.2018	ESE	MB

Eiendomsgruppen Oslo

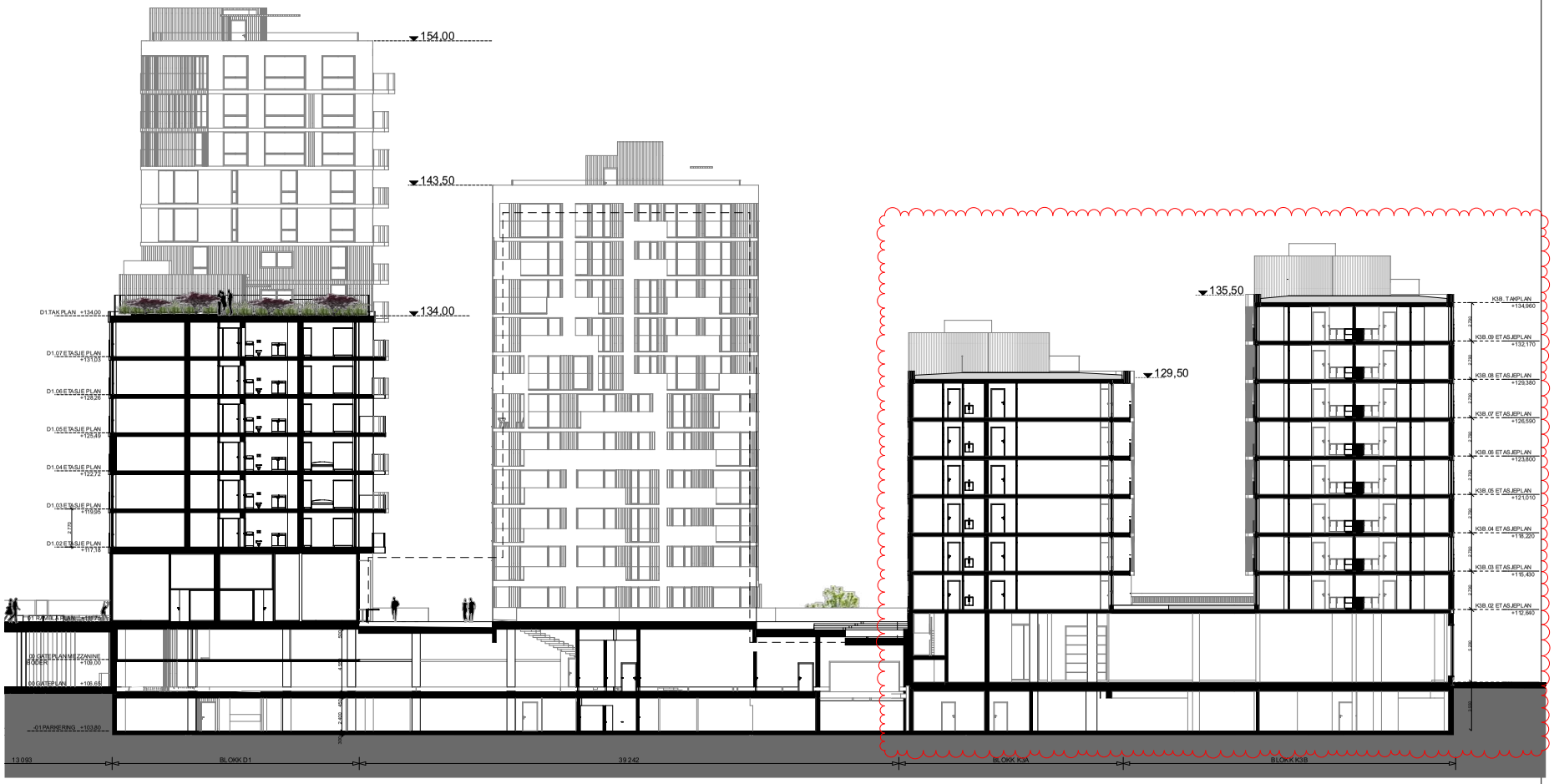
Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnivå:	Rammesøknad
Tegning:	Plan 5
Gnr./bnr:	81/1148
Prosjektleder:	TR
Prosjektnr:	592
Saksbehandler:	DP/PA/VC
Dato:	2017.06.21
Revisjon:	B
Målestokk:	1:200
Format:	A1+
Tegn nr:	A20-08
Kontroll:	TR

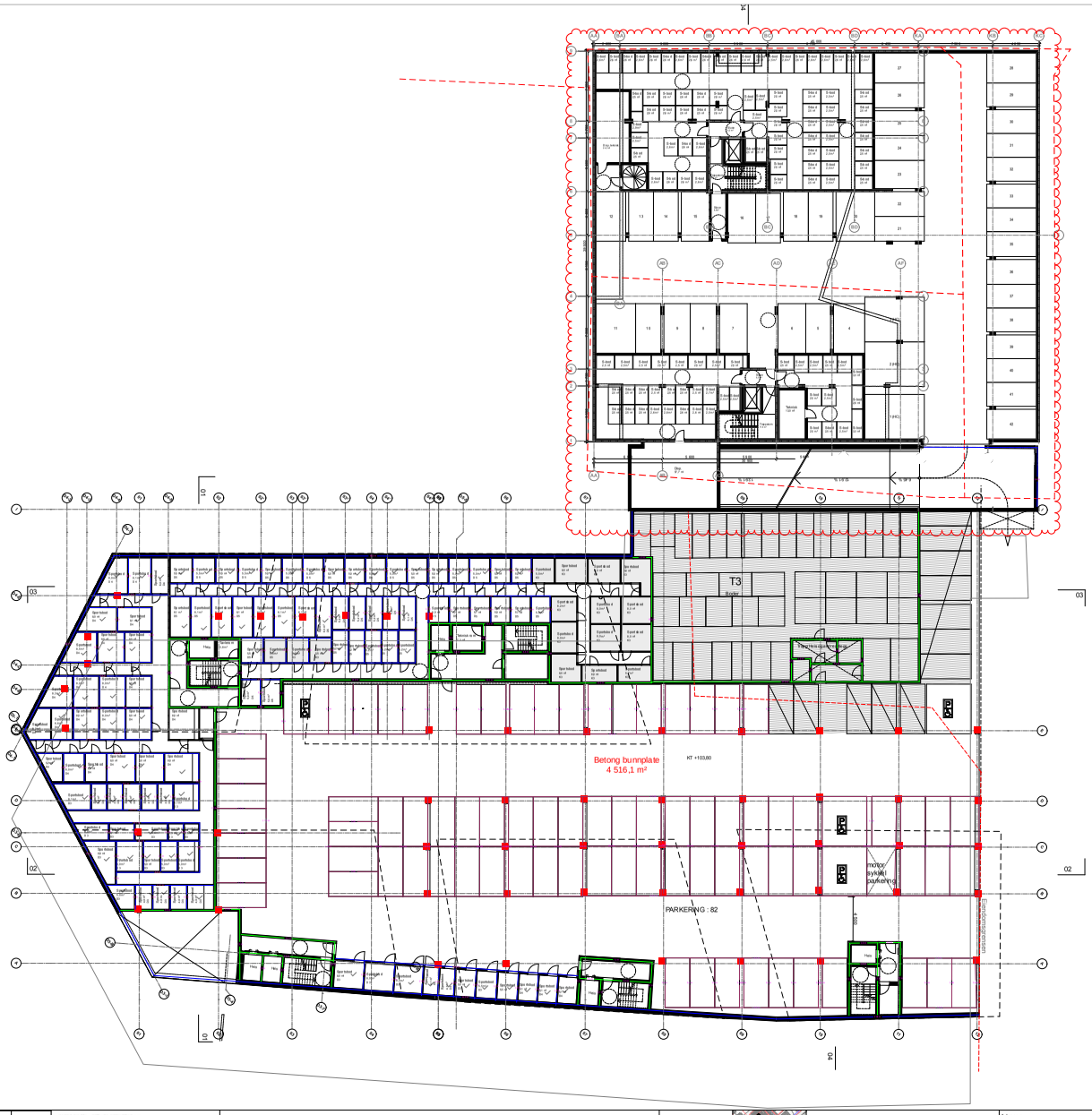
Vedlegg:E-19



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KFA3.2	13.08.2019	EFD	MB
A	Endring KFA3.2	20.03.2019	ESE	MB

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon: B
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektfase: Rammesøknad	Kjøring: Endr. 04	Gnr/Bnr nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A2
	Prosjektleder: TR		Tegn nr: A30-04		
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontrol: TR	



B	Endring KKA1-2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA1-2	23.03.2018	ESE	MB
Rev	Endret tekst ▸	Dato	Sign	Kontr

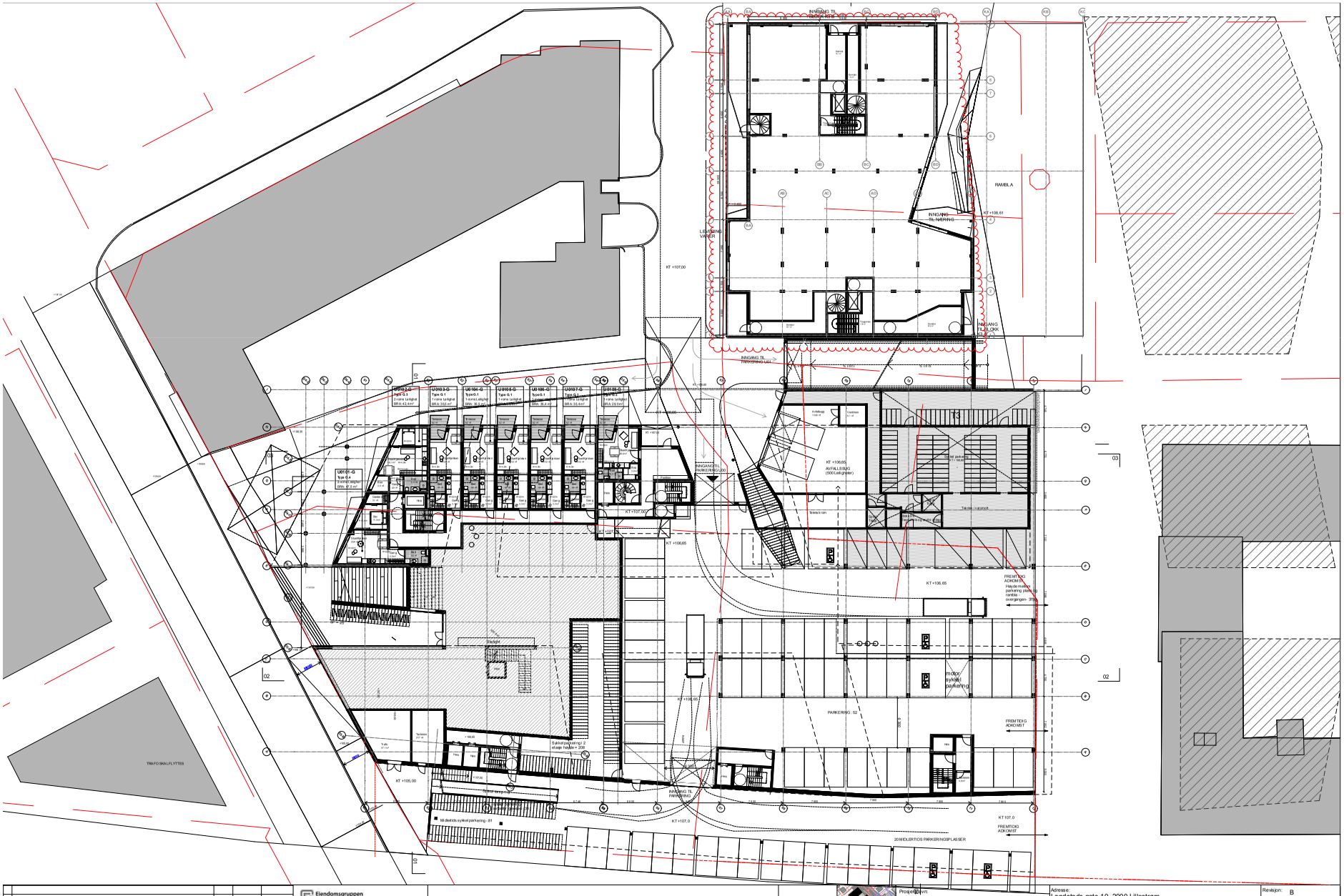
Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon: B
	Prosjektnivå: Rammesøknad	Regning: Plan U1	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn.nr: A20-01
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



B	Endring iht KAV-2	14.06.2018	EFO	MB
A	Endring iht KAV-2	23.05.2018	ESE	MB
Rev	Endringsbeskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

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

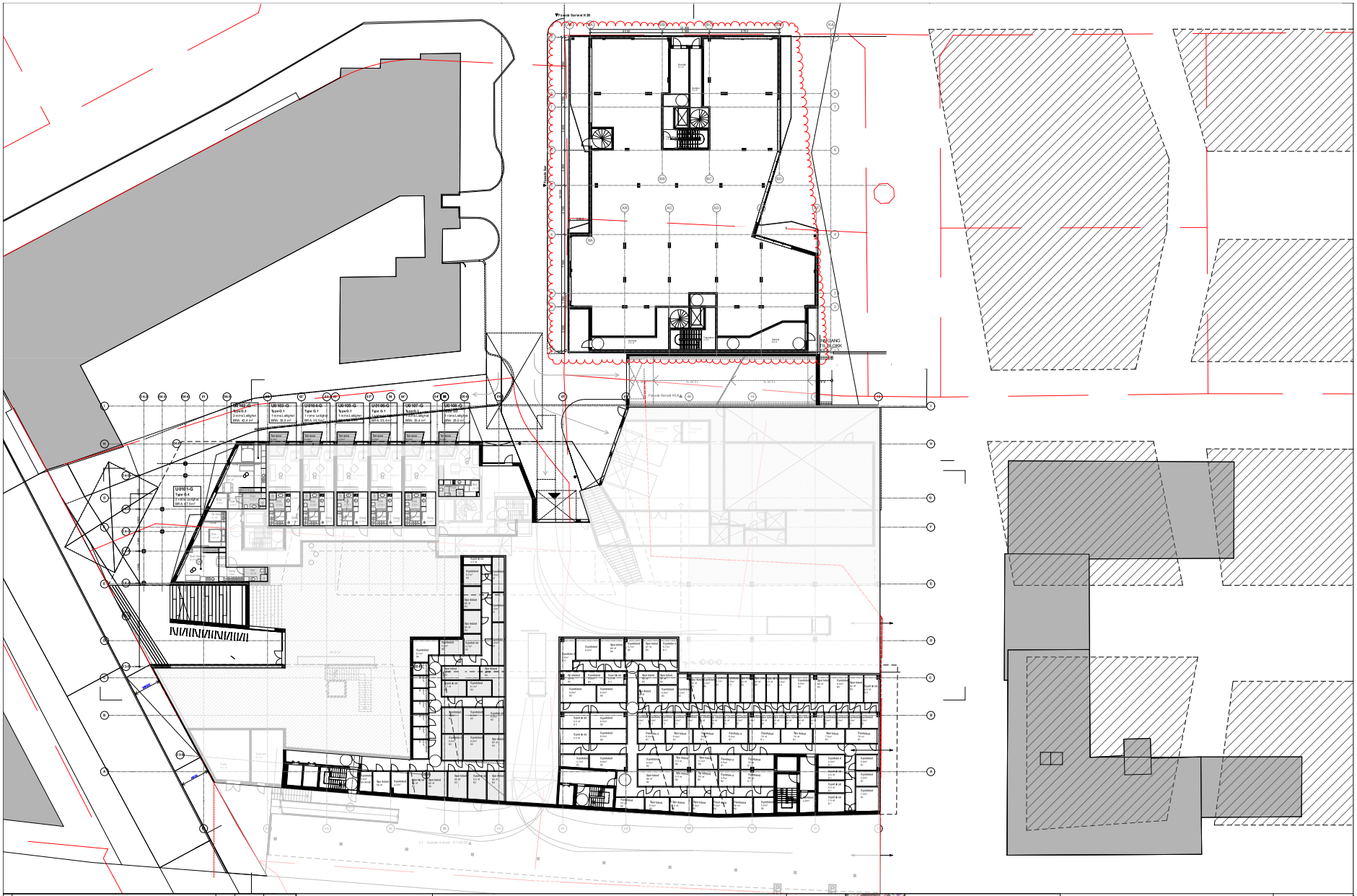
Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Revisjon: B

Prosjektnivå: Rammesøknad	Regning: Plan 0 (gateplan)	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn.nr: A20-02
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Format: A1+
			Kontroll: TR



B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.05.2018	ESE	MB

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

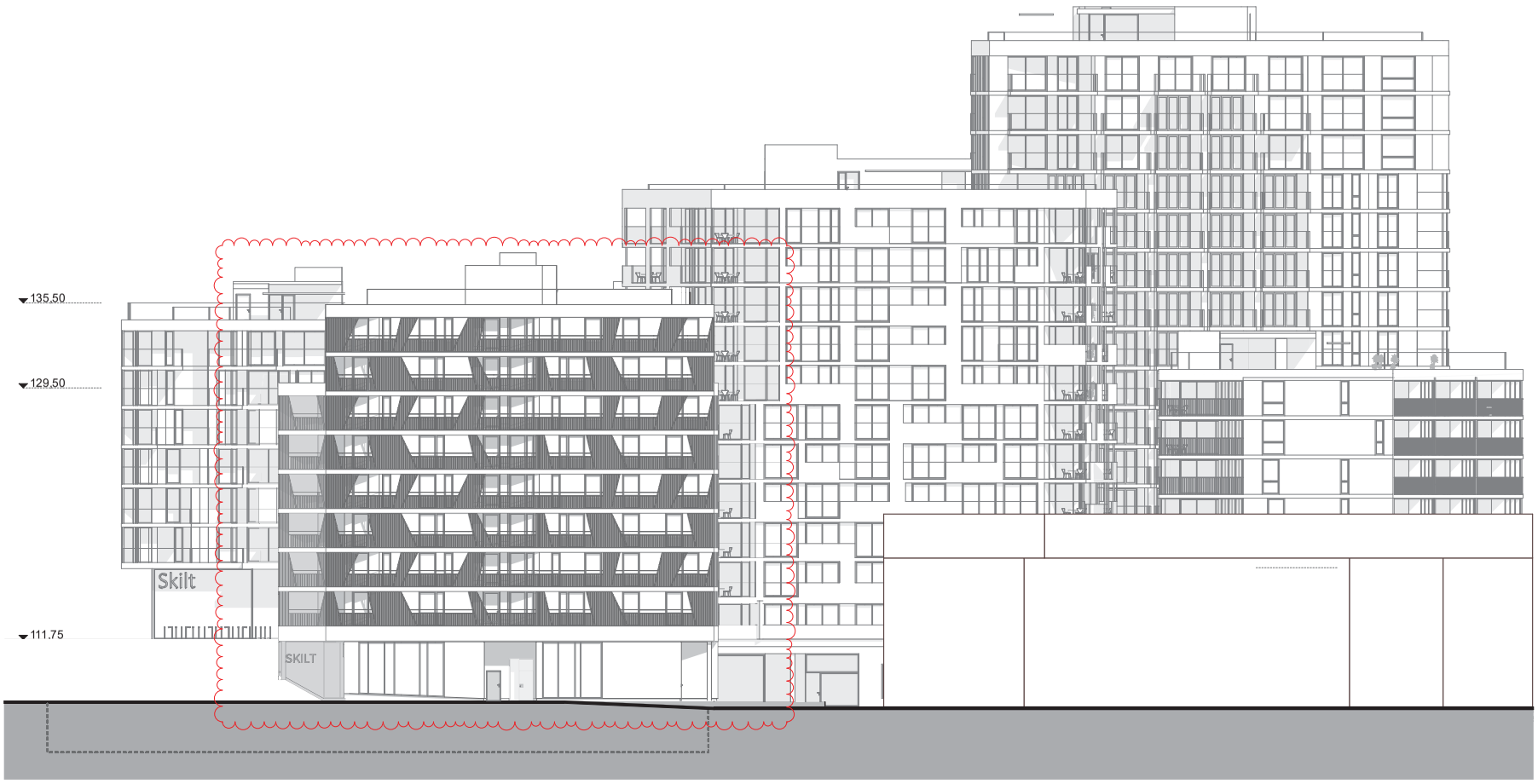
Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnivå: Rammesøknad
Tegning: Plan 0 (gateplan mezz- bode
Gnr./bnr.: 91/1148
Prosjektleder: TR
Prosjektnr.: 592
Saksbehandler: DP/PA/VC
Dato: 2017.06.21
Revisjon: B
Målestokk: 1:200
Format: A1+
Tegn nr: A20-03
Kontroll: TR



Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.03.2018	ESE	MB

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

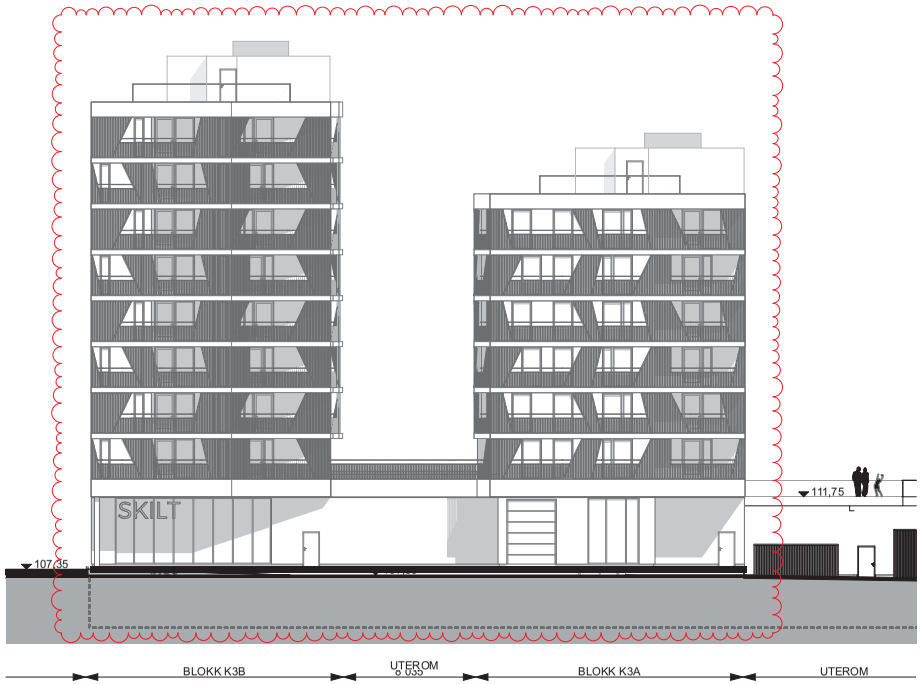
Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnivå:	Rammesøknad
Tegning:	Plan 2
Gnr./bnr:	81/1148
Prosjektleder:	TR
Prosjektnr:	592
Saksbehandler:	DP/PA/VC
Dato:	2017.06.21
Revisjon:	B
Målestokk:	1:200
Format:	A1+
Tegn nr:	A20-05
Kontroll:	TR

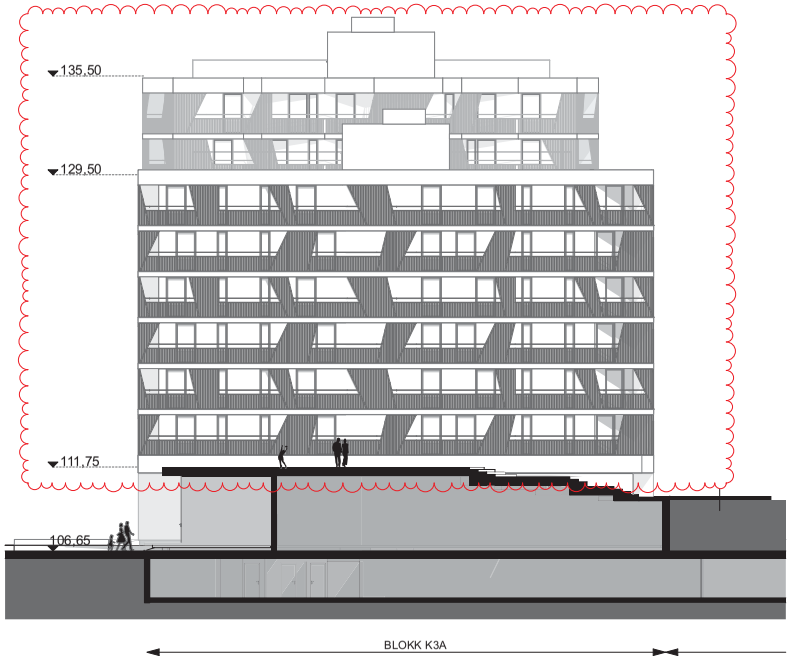


Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KFA3.2	14.08.2019	EFD	MB
A	Endring KFA3.2	20.03.2019	CLN	MB

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnr: Rammesøknad
Tegning: Fasade Sørvest K3B
GNR./BNR: 81/1148
Revisjon: B
Målestokk: 1:200 /1:400
Format: A2 /A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-12
Tegnet/kontrollert: DP/PN/VC
Dato: 31.05.17
Kontrollert: TR



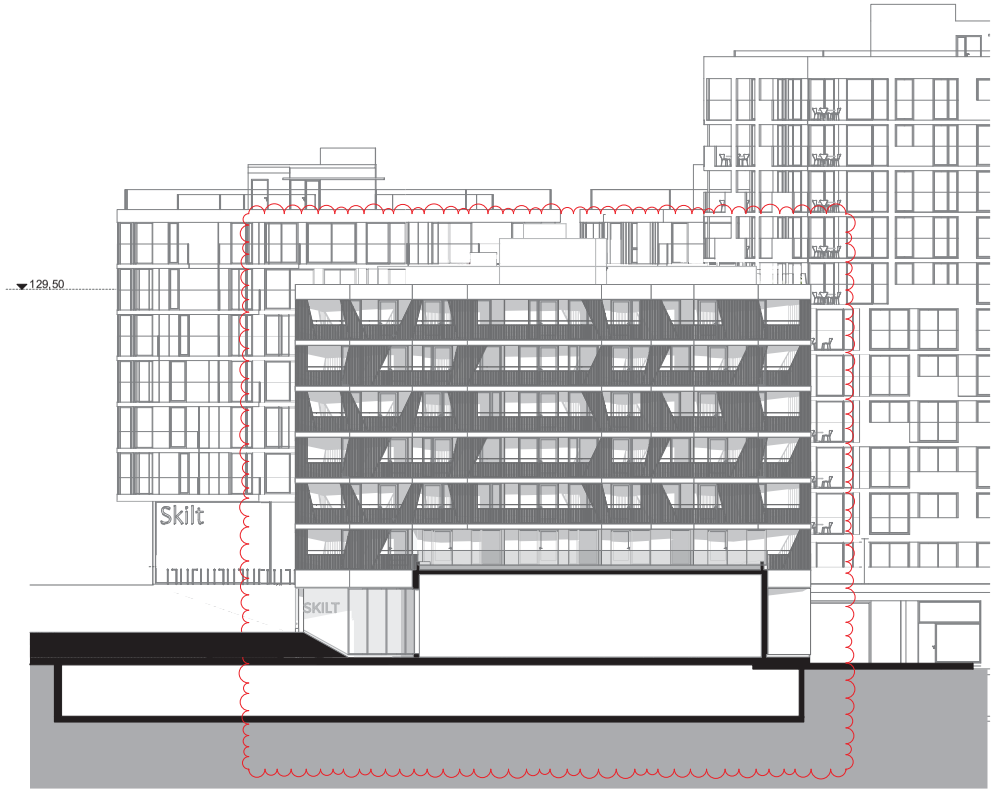


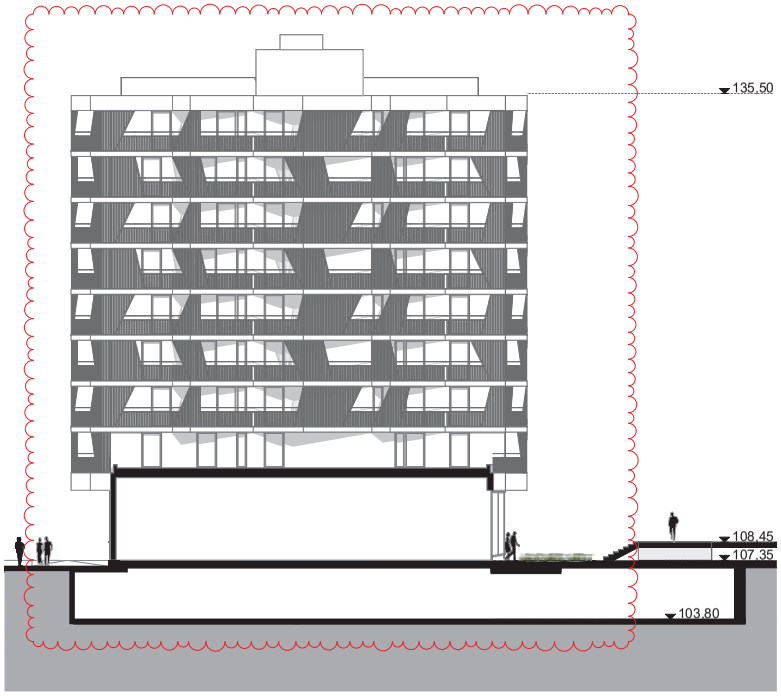
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KF A3.2	14.08.2019	EFD	MB
A	Endring KF A3.2	20.03.2019	CLN	MB

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tittel tegning: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Revisjon: B
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegning: Fasade Sørøst K3A
Gnr/Bnr/Fnr: 811/148
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2/A4
Prosjektnr: TR
Prosjektnr: 592
Tegning nr: A40-13
Saksbehandler: DRPA/MC
Dato: 21.06.17
Kontrollert: TR



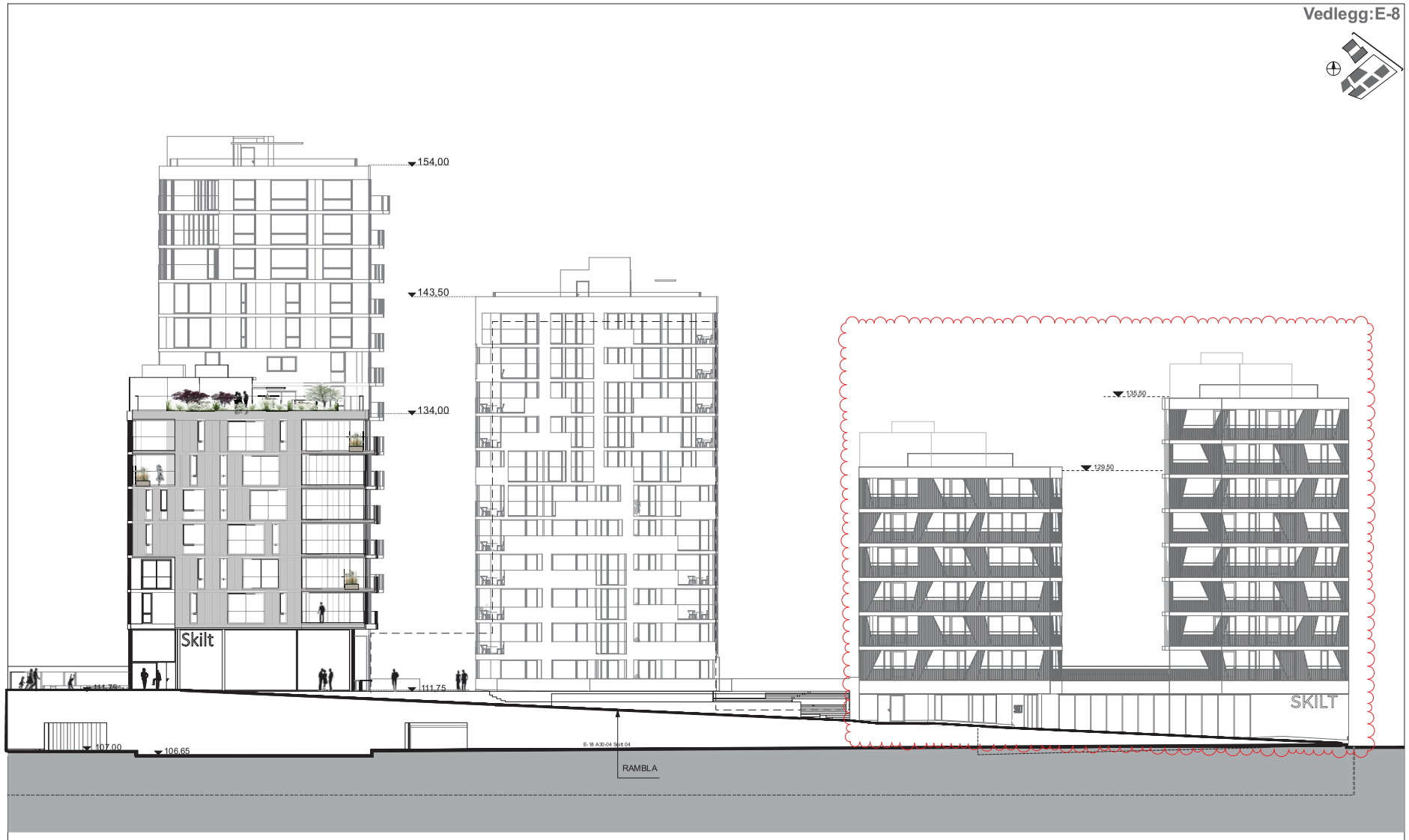


Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KFA3.2	14.08.2019	EFD	MB
A	Endring KFA3.2	20.03.2019	CLN	MB

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnr.: Rammesøknad
Tegning: Fasade K3A K3B indre
Gnr/Bnr nr: 81/1148
Revisjon: B
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2/A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-15
Saksbehandler: DP/PA/VC
Dato: 21.06.17
Kontroll: TR

Vedlegg:E-8

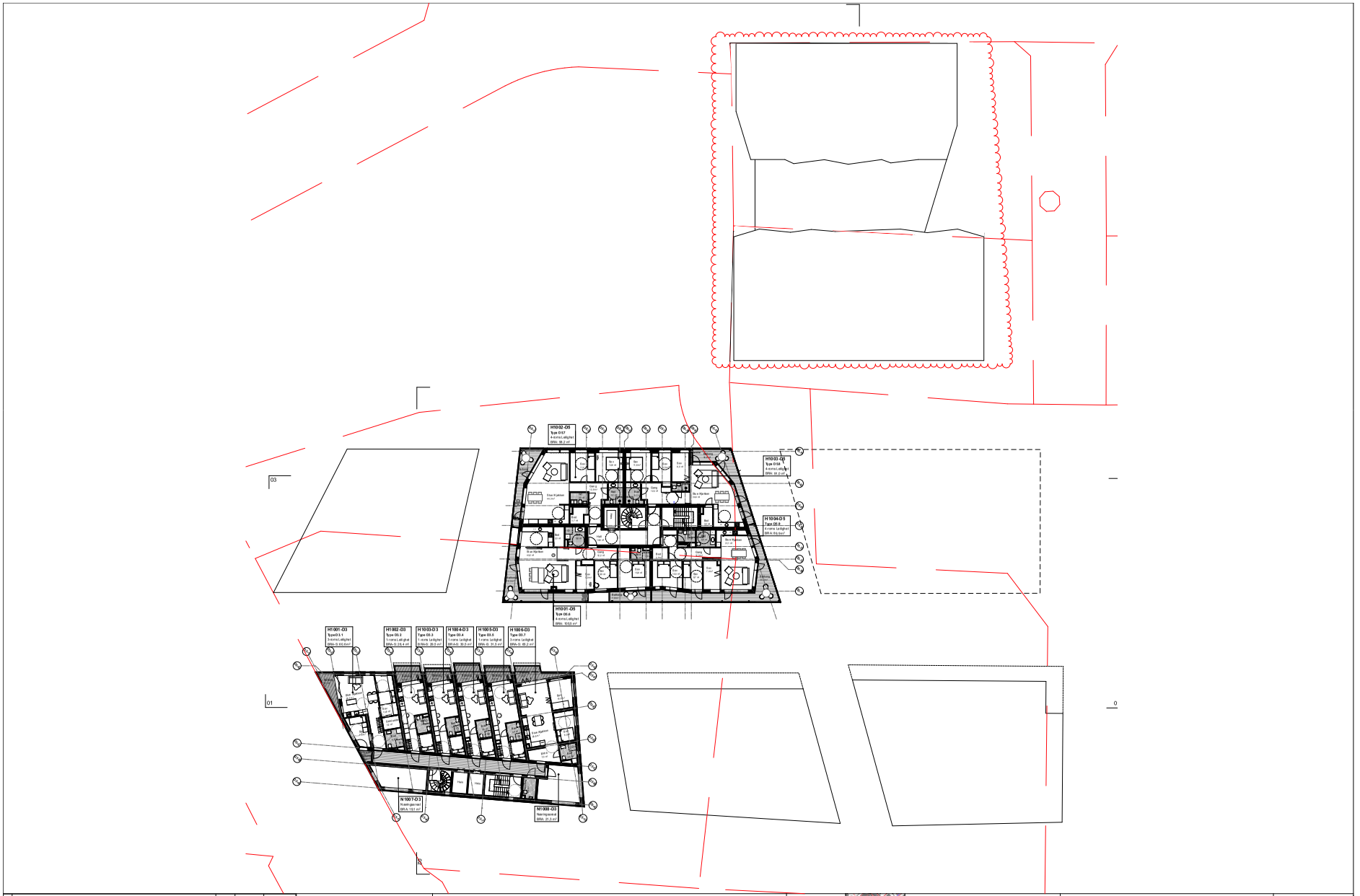


Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KF A3.2	14.08.2019	EFD	MB
A	Endring KF A3.2	20.03.2019	CLN	MB

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad
Fagintrg: Fasade Nordøst D1-K3A-K3B
Gnr/bnr: 81/1148
Prosjektnr: 592
Dato:
Revisjon: B
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2 /A4
Tegn nr: A40-05
Kontr: TR
Sjekket av/dato: DP/PA/VC



Rev	Endringsbeskrivelse	Dato	Sign	Kontr.
B	Endring KWA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KWA 2	23.05.2018	ESE	MB

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse:
Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Revisjon: B

Prosjektnivå: Rammesøknad

Begrep: Plan 10

Gnr./bnr: 81/1148

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Prosjektleder: TR

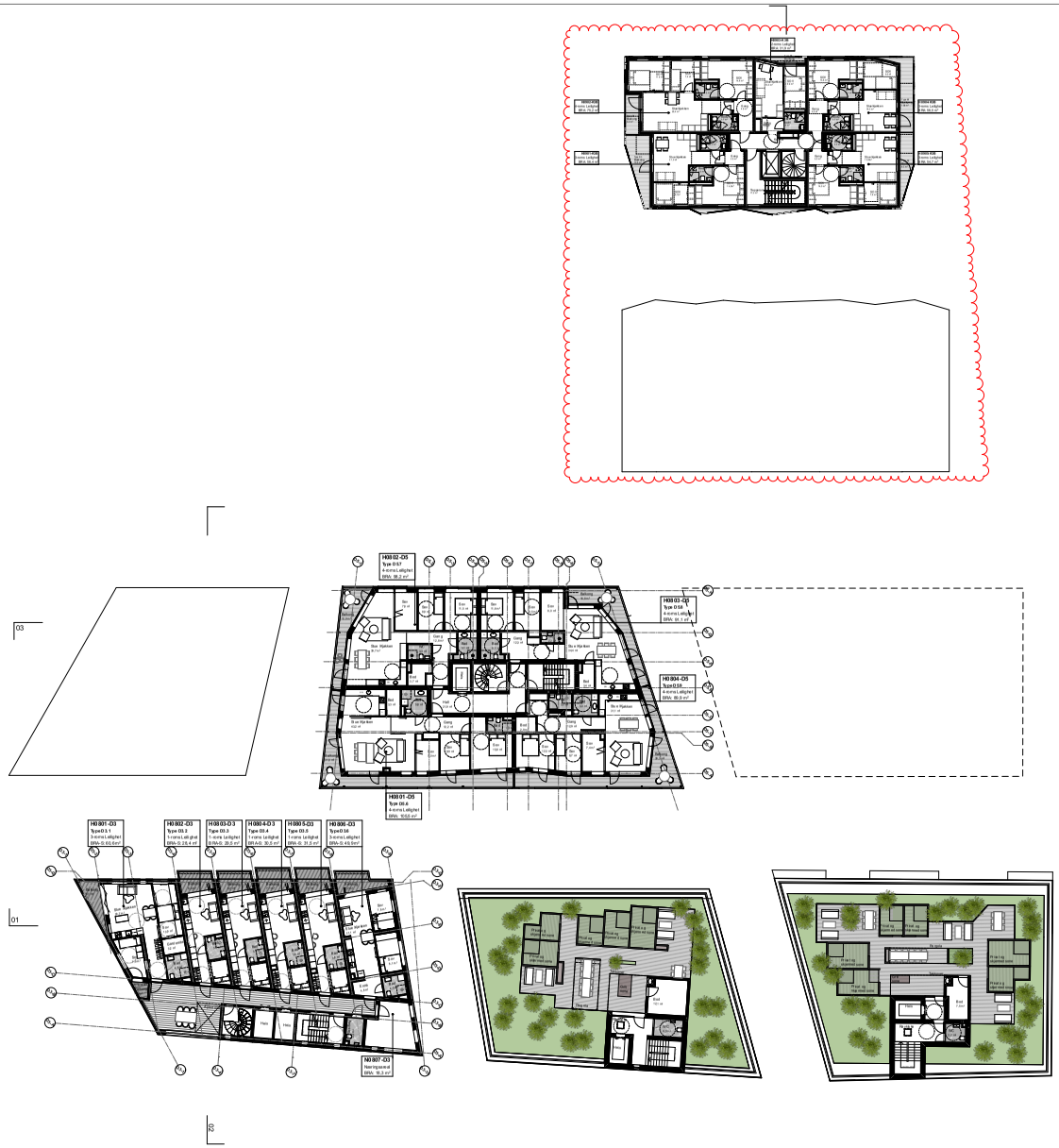
Prosjektnr: 592

Tegn nr: A20-13

Saksbehandler: DP/PA/VC

Dato: 2017.06.21

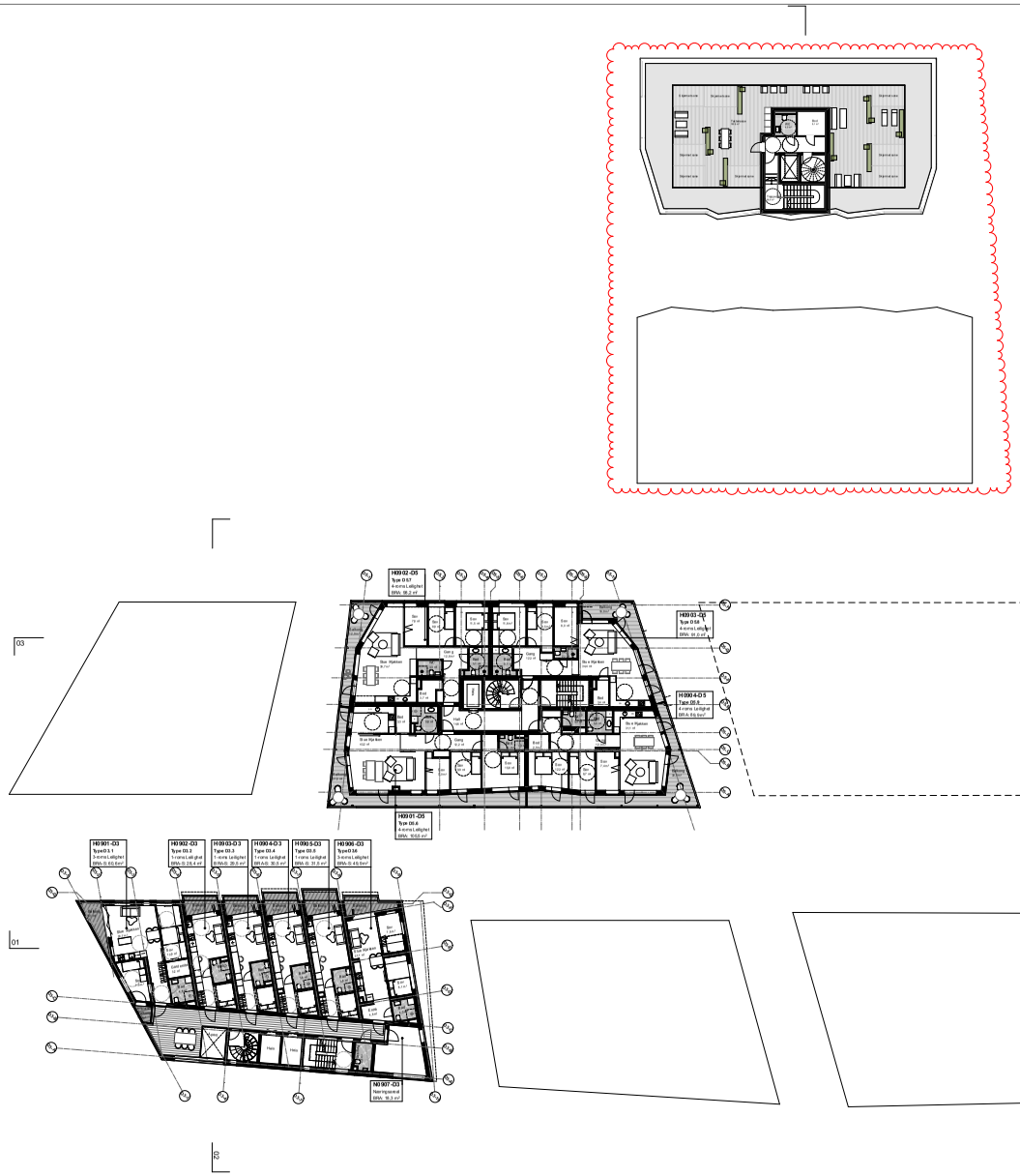
Kontroll: TR



Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kontr
B	Endring KKA 2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KKA 2	23.05.2018	ESE	MB

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

Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnivå:	Rammesøknad
Tegning:	Plan 8
Prosjekteder:	TR
Saksbehandler:	DP/PA/VC
G.nr./b.nr:	81/1148
Prosjektnr:	592
Dato:	2017.06.21
Revisjon:	B
Målestokk:	1:200
Format:	A1+
Tegn nr:	A20-11
Kontroll:	TR



Rev	Endring/sak	Dato	Sign	Kont
B	Endring KAV-2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KAV-2	23.05.2018	ESE	MB

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon: B
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnivå: Rammesøknad	Regning: Plan 9	Gnr./bnr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-12
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



B	Endring KAV-2	13.06.2018	EFO	MB
A	Endring KAV-2	23.03.2018	ESE	MB
Rev	Endringsbeskrivelse	Dato	Sign	Kontr

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Revisjon: B
Prosjektnivå: Rammesøknad
Begrep: Plan 7
G.nr./b.nr: 81/1148
Målestokk: 1:200
Format: A1+
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A20-10
Saksbehandler: DP/PA/VC
Dato: 2017.06.21
Kontroll: TR

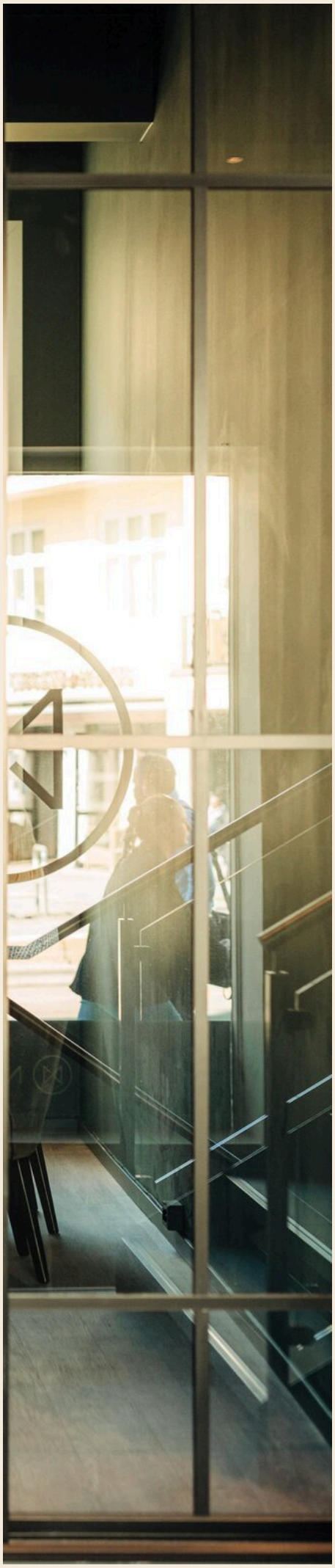
Velkommen til

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 47 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2704, snr 23 (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:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

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